



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(atual denominação social de ISEC SECURITIZADORA S.A.)

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

Companhia Aberta

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 93ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DE ISEC SECURITIZADORA S.A.),

REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 01 DE DEZEMBRO DE 2021

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** realizada no dia 01 de dezembro de 2021, às 14 horas, realizada exclusivamente de forma remota e eletrônica por meio da plataforma unificada de comunicação Microsoft Teams, de conexão via internet, conforme instrução normativa CVM nº 625 de 14 de maio de 2020 (“IN CVM 625”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** A Assembleia Geral foi convocada por meio do edital de convocação publicado, consoante com o art. 124 da Lei nº 6.404/76 e conforme cláusula 16.4 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série 93ª da 4ª Emissão da Emissora, celebrado em 22 de junho de 2020, conforme aditado (“Termo de Securitização”), em primeira convocação nas edições de 11, 12 e 13 de novembro de 2021 do Jornal “O Dia SP”.
- 3. PRESENÇA:** (i) 75,12% dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da Emissora, conforme constante na Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata (“Anexo I”) (“Titulares dos CRI”, “CRI”, e “Emissão”, respectivamente); (ii) representantes da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação social de ISEC Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Securitizadora”)); (iii) o representante da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”).
- 4. MESA:** os trabalhos foram presididos por **Nathan David de Castro**, e secretariados por **Felipe Gomes Americano de Rezende**.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberação pelos Titulares dos CRI sobre:

a) A decretação ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 6.1. item (iv) do Contrato de Cessão, em razão da constituição da Alienação Fiduciária e apresentação da Certidão de Ônus Reais da Matrícula nº 187.550, constando o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária”), após o término do prazo de 90 (noventa) dias previsto na cláusula 3.9, do referido Contrato de Alienação Fiduciária;

b) A decretação ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 6.1. item (ii) do Contrato de Cessão, combinado com as cláusulas 20.1 e 20.2.2, do Contrato de Locação, em razão da contratação por prazo inadequada do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perdas de Receitas, uma vez contratados para um período de 6 meses, quando deveria ser pelo prazo de 12 meses;

c) A declaração ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 6.1. item (ii) do Contrato de Cessão, em razão da não comprovação do Endosso do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receita, em favor da Emissora, previsto na Cláusula 4.1. item vii do Contrato de Cessão;

d) A decretação ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 6.1. item (ii) do Contrato de Cessão, em razão da comprovação intempestiva da Regularização da Construção perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o Registro de Imóveis, de partes das áreas construídas do imóvel objeto do Contrato de Locação, conforme obrigação prevista na Cláusula 5.2. (b) do Contrato de Cessão;

e) A decretação ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 6.1. item (ii) do Contrato de Cessão, em razão da não apresentação da Carta Fiança renovada dentro do prazo estabelecido na cláusula 5.1., (ii) do Contrato de Cessão;

(f) Aprovar a concessão de prazo adicional para a Devedora apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, a comprovação do cumprimento das obrigações descritas nas alíneas (a); (b); (c); (d) e (e), da Ordem do Dia acima; e

(g) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

6. DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI presentes deliberaram pela suspensão da integralidade das matérias e reabertura da presente assembleia em **16 de dezembro de 2021, às 14h**, exclusivamente de forma remota e eletrônica por meio da plataforma unificada de comunicação Microsoft Teams, de conexão via internet, conforme instrução normativa CVM nº 625 de 14 de maio de 2020.



Fica consignado na presente ata que, com relação ao item “e)” da Ordem do dia, a matéria perdeu o seu objeto uma vez que a obrigação de apresentação da Carta Fiança renovada extinguiu-se, em razão da constituição da *Escrow Account*, dentro dos parâmetros estabelecido na cláusula 7.1. do Termo de Securitização, conforme aditado.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS: A Emissora informa que a presente assembleia atendeu todos os requisitos e orientações de procedimentos para sua realização, conforme determina a IN CVM nº 625.

O Agente Fiduciário questionou os Titulares dos CRI presentes acerca da possibilidade de haver qualquer forma de conflito de interesses, sendo informado que os Titulares dos CRI presentes não possuem conhecimento de qualquer situação neste sentido.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da operação, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem o Agente Fiduciário e a Emissora de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

O Agente Fiduciário informa os Titulares dos CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento, considerando a prorrogação do prazo para devida constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as deliberações de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando qualquer forma de renúncia de direitos e/ou privilégios previstos nas Cártulas e demais documentos da operação, bem como não exonera a Emissora



quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Para os fins desta Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, os termos aqui iniciados em letras maiúsculas, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

As Partes concordam que a presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 do Decreto 10.278. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos e lavrada a ata de assembleia, que após lida e aprovada, será assinada de forma eletrônica pelos integrantes da Mesa, Emissora, Agente Fiduciário e Devedora, ficando aprovada a sua publicação via extrato no website da Emissora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via sistema eletrônico.

São Paulo, 01 de dezembro de 2021.

DocuSigned by:
Nathan David de Castro

18741CDA6719407

Nathan David de Castro

CPF nº 388.747.528-30

Presidente

DocuSigned by:
Felipe Rezende

AA3F918E6AE24FC

Felipe Gomes Americano de

Rezende

CPF nº 442.640.588-21

Secretário

[página de assinaturas a seguir]



(Página de assinatura dos presentes à Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 01 de dezembro de 2021)

DocuSigned by:

Daniel Magalhães

7013B9AD0E2D44D

DocuSigned by:

Henrique Carvalho

9EB5719D3E5040C...

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 353.261.498-77

Nome: Henrique Carvalho Silva

Cargo: Procurador

CPF: 354.873.988-10

DocuSigned by:

Rinaldo Rabello Ferreira

8DB5C20EC5D6488...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira

CPF: 509.941.827-91

ANEXO I

Lista de Presença da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 01 de dezembro de 2021.

RAZÃO SOCIAL	CNPJ Participante
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO-FII I , neste ato representado por seu Procurador Sr(a). Nathan David de Castro, inscrito no CPF/ME sob nº 388.747.528-30 - ncastro@fator.com.br	11.664.201/0001-00 DocuSigned by: <i>Nathan David de Castro</i> 18741CDA6719407...
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GUARDIAN MULTISTRATEGIA IMOBILIARIA I , neste ato representado por seu Gestor, BANCO DAYCOVAL S.A. , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, através de seus Procuradores Srs. Sérgio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho, CPF/ME nº 097.700.506-28 e Rafael Chiarelli Pinto, CPF/ME nº 370.472.478-58.	41.269.052/0001-45 DocuSigned by: <i>Sergio Henrique Brasil Ribeiro Rama</i> B41497B78FA145E... DocuSigned by: <i>Rafael Chiarelli Pinto</i> 1673DDECA77455...