



**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, SUSPENSA E REABERTA EM 16 DE DEZEMBRO DE 2021.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** realizada no dia 16 de dezembro de 2021, às 14:00 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) representantes de **90,38%** dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 4ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Anexo I"), sendo que 72,06% estão presentes e 18,32% encaminharam manifestação de voto a distância ("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) 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 **Fabiana Ferreira**.



**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 inadequado 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.

A Securitizadora deixa registrado que os Titulares dos CRI representando 75,12% dos CRI, autorizam o ingresso de novos investidores na presente Assembleia, totalizando assim o quórum de 90,38% de Titulares dos CRI em circulação, conforme Lista de Presença anexada a esta ata (Anexo I).

**6. DELIBERAÇÕES:**

**Com relação ao item (a) da ordem do dia:** os Titulares dos CRI presentes, representando 72,06% dos CRI em Circulação e 18,32% dos CRI em circulação com envio de manifestação de voto a distância, deliberam pela **não decretação** 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 de forma intempestiva;

**Com relação ao item (b) da ordem do dia:** os Titulares dos CRI presentes, representando 72,06% dos CRI em Circulação e 18,32% dos CRI em circulação com envio de manifestação de voto a distância, deliberam pela **não decretação** 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 inadequado do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perdas de Receitas, uma vez que foram contratados para um período de 6 meses, quando o correto seria para 12 meses.

Fica consignado pela Securitizadora que os Seguros foram regularizados pela Devedora e as novas apólices já possuem prazo de vigência de 12 (doze) meses.

**Com relação ao item (“c”) da ordem do dia:** os Titulares dos CRI presentes, representando 72,06% dos CRI em Circulação e 18,32% dos CRI em circulação com envio de manifestação de voto a distância, deliberam pela **não decretação** 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.

**Com relação ao item (“d”) da ordem do dia:** os Titulares dos CRI presentes, representando 72,06% dos CRI em Circulação e 18,32% dos CRI em circulação com envio de manifestação de voto a distância, deliberam pela **não decretação** 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;

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



**Com relação ao item (“f”) da ordem do dia:** os Titulares dos CRI presentes, representando 72,06% dos CRI em Circulação e 18,32% dos CRI em circulação com envio de manifestação de voto a distância, deliberam pela concessão **do prazo de 30 (trinta) dias, contados da presente data**, para comprovação pela Devedora da realização do Endosso do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receita, em favor da Emissora, conforme previsto na Cláusula 4.1. item (vii) do Contrato de Cessão.

Fica consignado que as obrigações previstas nos itens (“a”), (“b”), (“d”) e (“e”) já foram cumpridas, motivo pelo qual não há em se falar em concessão de prazo para regularização.

**Com relação ao item (“g”) da ordem do dia:** os Titulares dos CRI presentes, representando 72,06% dos CRI em Circulação e 18,32% dos CRI em circulação com envio de manifestação de voto a distância, deliberam pela aprovação do referido item em sua integralidade.

**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.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando qualquer forma de renúncia de direitos e/ou privilégios previstos

nos 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 será 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 demais presentes, 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, 16 de dezembro de 2021.

DocuSigned by:

*Nathan David de Castro*

Nathan David de Castro

CPF nº 388.747.528-30

**Presidente**

DocuSigned by:

*Fabiana Ferreira*

Fabiana Ferreira

CPF nº 338.090.828-21

**Secretária**

*[página deixada em branco  
[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, suspensa e reaberta em 16 de dezembro de 2021)**

DocuSigned by:

*Daniel Monteiro Coelho de Magalhães*

7013B9AD0E2D44D...

DocuSigned by:

*Henrique Carvalho*

9EB5719D3E5646C...

**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*

8DB5C29EC5D6488...

**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, suspensa e reaberta em 16 de dezembro de 2021.***

DocuSigned by:  
Nathan David de Castro  
18741CDA6719407...

RAZÃO SOCIAL	CNPJ Participante
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO-FII 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