



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 301ª E 302ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 04 DE JUNHO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 04 DE JULHO DE 2025.

- 1. Data, hora e local:** Aos 04 dias do mês de julho de 2025, às 15h, de forma exclusivamente remota e eletrônica, por meio da plataforma Ten Meetings, conforme amparado na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, cj 162, Butantã - CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”).
- 2. Convocação:** A convocação dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários das 301ª e 302ª séries da 4ª emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) ocorreu por meio de edital de convocação, publicado nos dias 14, 15 e 16 de abril de 2025 no Jornal “O Dia”, conforme previsto na Resolução CVM 60 e na cláusula 16.4 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 301ª e 302ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado em 16 de junho de 2021, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”).
- 3. Presença:** Presentes: **(i)** representantes dos titulares de 77,37% dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I (“Anexo I”); **(ii)** representantes da Emissora; **(iii)** os representantes do Agente Fiduciário.
- 4. Mesa:** Presidente: Breno Magela Reis Pereira; Secretária: Isabela Hermogenes.
- 5. Ordem do dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias:
 - a)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (j) do Termo de Securitização e 7.1 (k) das CCB, em razão do vencimento antecipado dos **(a.1)** Certificados de Recebíveis Imobiliários da 415ª Série da 4ª (Quarta) emissão da Emissora, ocorrido em 14 de janeiro de 2025, e da **(a.2)** 96ª emissão dos certificados de recebíveis do agronegócio, emitida pela Opea Securitizadora S.A., ocorrida em 16 de janeiro de 2025;



- b)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação do habite-se das construções existentes nos Imóveis Garantia, conforme previsão do item 8.1 (iii) das CCB, cujo prazo encerrou-se em junho de 2023, sendo certo que o habite-se deverá ser apresentado em até 13 (treze) meses após a realização da presente assembleia;
- c)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da apresentação, fora do prazo, da Declaração de Imposto sobre a Renda dos Devedores Solidários/Avalistas, o Sr. Gabriel Alberto Zakidalski, do exercícios de 2022 (ano-calendário 2021), 2023 (ano-calendário 2022) e 2024 (ano-calendário 2023), cujos prazos expiraram em 30 de abril de 2022, 30 de abril de 2023 e 30 de abril de 2024, respectivamente, e o Sr. Alberto Iván Zakidalski, do exercício de 2024 (ano-calendário 2023), cujo prazo expirou em 30 de abril de 2024, conforme previsão do item 8.1 (ii) das CCB, sendo certo que tais declarações foram apresentadas em 09 de outubro de 2024;
- d)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação das demonstrações financeiras auditadas de Alberto Ivan Zakidalski & Advogados, inscrita no CNPJ sob o nº 08.966.680/0001-04, da Aizt Transportadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.430.476/0001-28, da Carena Soluções Acústicas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.686.142/0001-57 e da Mega Pesados Comércio de Automóveis e Máquinas, inscrita no CNPJ sob o nº 29.792.977/0001-70, por alguma das seguintes empresas de auditoria independente: Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG, Grant Thornton ou BDO, referentes ao ano de 2023, conforme previsão do item 8.1 (i) e (xii) das CCB, cujo prazo expirou em 30 de abril de 2024, sendo certo que as demonstrações deverão ser apresentadas em até 12 (doze) meses da realização da presente assembleia;
- e)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da ausência da apresentação de documentação que evidencie a contratação ou renovação do seguro dos Imóveis Garantia, vencido em 23 de setembro de 2024, conforme previsto no item 4.1 (ix) do Contrato de Cessão, sendo certo que os seguros dos Imóveis foram apresentados em 24 de fevereiro de 2025, ficando dispensada a apresentação dos seguros dos Imóveis A, até o encerramento da Emissão, ou até que seja realizada alguma construção nas áreas, o que ocorrer primeiro, visto que os referidos imóveis não possuem área construída,



conforme detalhes do Material de Apoio;

- f)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (f) do Termo de Securitização e 7.1 (g) das CCB, em razão da apresentação, fora do prazo, dos seguintes documentos dos Imóveis Garantia: (i) certidão atualizada de matrícula de cada Imóvel Garantia; (ii) certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal competente; (iii) alvará de funcionamento e demais licenças aplicáveis às atividades desenvolvidas em cada Imóvel Garantia, expedidas pelos órgãos competentes, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença; e (iv) auto de vistoria do corpo de bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção/renovação da referida licença, conforme previsão do item 4.7 (b) da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que o prazo expirou em 30 de abril de 2024, e as declarações foram apresentadas em 09 de outubro de 2024;
- g)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão dos atrasos de pagamentos, pela Devedora, das parcelas de remuneração e amortização das CCB, nos meses de fevereiro de 2024, abril de 2024 e outubro de 2024;
- h)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão do não pagamento, pela Devedora, das parcelas de remuneração e amortização das CCB, e conseqüentemente dos CRI, nos meses de novembro de 2024, dezembro de 2024, janeiro de 2025, fevereiro de 2025, e eventuais inadimplementos das parcelas de remuneração e amortização das CCB ocorridos até a realização da segunda convocação desta assembleia, sendo certo que, em caso de aprovação deste item, os juros remuneratórios devidos nas CCB e nos CRI serão incorporados nas respectivas datas de pagamento, com a dispensa dos encargos moratórios;
- i)** Não declaração do vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos dos itens 8.2 (e) do Termo de Securitização e 7.1 (f) das CCB, em razão da não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 6.1 (I) da Cessão Fiduciária, nos meses de fevereiro, março, abril, novembro e dezembro de 2024, janeiro e fevereiro de 2025, bem como eventual não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente na Conta Centralizadora até a realização da segunda convocação desta assembleia ;

- j) A concessão de anuência prévia para a suspensão dos pagamentos no período 10 (dez) meses consecutivos, contados a partir da data de deliberação deste item da presente assembleia (“Prazo de Carência”), sem ensejar em Vencimento Antecipado das CCB e, por consequência, dos CRI, conforme previsto no item 7.1 (f) das CCB e 8.2 (e) do Termo de Securitização;
- k) Caso aprovado o item (j) acima, aprovar a repactuação do CRI, por um prazo de 110 (cento e dez) meses, contados a partir do final do Prazo de Carência, permanecendo as mesmas condições de Atualização Monetária e Remuneração;
- l) Considerando a venda dos Imóveis Garantia, aprovada na assembleia geral de titulares de CRI, realizada em 14 de janeiro de 2025, aprovar que a Securitizadora se abstenha de emitir o termo de liberação da alienação fiduciária de eventuais imóveis pendentes de venda, mesmo diante do Resgate Antecipado dos CRI, até a efetiva transferência integral do preço de aquisição dos respectivos imóveis, a fim de garantir que o sobejo seja destinado, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada conta, nos termos da referida assembleia, sendo: **(I.1)** conta centralizadora dos certificados de recebíveis imobiliários da 415ª série da 4ª emissão da Emissora, qual seja, conta corrente nº 3523-8, agência 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), e **(I.2)** na conta corrente nº 46488-8, agência 0910 do Banco Itaú S.A. (341), de titularidade da Opea Securitizadora S.A.;
- m) Aprovar a concessão de anuência prévia à Amortização Antecipada Facultativa das CCB e, por consequência, o Resgate Antecipado dos CRI, previstos nas “Definições” e 8.1.1 do Termo de Securitização, podendo ocorrer a qualquer momento, dispensado o Prêmio de Pré-pagamento;
- n) Em razão da pulverização da Emissão, aprovar a alteração do caput do item 16.9.2 do Termo de Securitização, reduzindo o Quórum Qualificado, de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação para que passe a ter a seguinte redação:

16.9.2 Quórum Qualificado: Nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI de que tratam o item acima, todas as deliberações a serem tomadas dependerão de aprovação de titulares dos CRI representando, sempre considerados em conjunto, no mínimo, mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou mais de 50% (cinquenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, sempre considerados em conjunto, presentes nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que estes presentes



representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

- o) Aprovar a exclusão das hipóteses de vencimento antecipado previstas nos itens 8.2 (j) do Termo de Securitização e 7.1 (k) das CCB, que tratam do vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, Emitente, Avalistas, Devedores Solidários, de seus controladores ou de suas sociedades diretamente controladas, dos CRI, e das CCB, respectivamente;
- p) Aprovar a contratação da Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (“Colliers”), empresa prestadora de serviço de consultoria dos Imóveis Garantia, conforme deliberado na assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários realizada em 19 de janeiro de 2025, nos termos da proposta constante do Material de Apoio, sendo certo que a remuneração da Colliers sobre as vendas dos Imóveis Garantia deverá ser paga com o valor derivado das respectivas transações;
- q) Aprovar a contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”), empresa prestadora de serviço de consultoria dos Imóveis Garantia, conforme deliberado na assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários realizada em 19 de janeiro de 2025, nos termos da proposta constante do Material de Apoio, sendo certo que a remuneração da CBRE sobre as vendas dos Imóveis Garantia deverá ser paga com o valor derivado das respectivas transações;
- r) Caso aprovados todos os itens da ordem do dia, aprovar o pagamento, pela Devedora, de *wavier fee* aos Titulares dos CRI, em valor correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) *flat* do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado conforme descrito no Material de Apoio, e será operacionalizado via procedimentos B3;
- s) Em caso de aprovação das Ordens do Dia acima, a Emissora para, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a realizar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e /ou aperfeiçoamento das deliberações constantes da Ordem do Dia, em especial celebrar todos e quaisquer documentos, inclusive aditamento aos Documentos da Operação que se façam necessários para implementar o deliberado quanto a Ordem do Dia acima, os quais serão elaborados por assessor legal a ser contratado às expensas do Patrimônio Separado.

6. Deliberações: Examinadas e debatidas as matérias, foi deliberado:



Antes das deliberações, a Emissora apresentou o relatório de comercialização dos Imóveis Garantia, disponibilizado pela CBRE, responsável pela prospecção dos Imóveis Garantia no mercado, conforme aprovação na assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários das séries 301 e 302 da 4ª emissão da Emissora, em 09 de abril de 2025.

Considerando que os itens **l**, **p**, **q** e **s** da Ordem do Dia foram deliberados em primeira convocação, na assembleia realizada em 09 de abril de 2025, e considerando que não ocorreu a deliberação dos itens **a**, **b**, **c**, **d**, **e**, **f**, **g**, **h**, **i**, **j**, **k**, **m**, **n**, **o** e **r** da Ordem do Dia por solicitação dos Titulares dos CRI presentes, Securitizadora e Agente Fiduciário cientificam sobre a suspensão das matérias da Ordem do Dia da presente Assembleia e, neste ato, os Titulares dos CRI ficam convocados **para reabertura no dia 07 de agosto de 2025, às 15 horas**, conforme sugestão da Mesa, sem que haja publicação de novo edital de convocação

7. Disposições Finais:

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

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

As Partes reconhecem como legítima a celebração da presente ata por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

8. Encerramento: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada eletronicamente pelos participantes.

São Paulo, 04 de julho de 2025.

Mesa:

Breno Magela Reis Pereira

CPF: 165.458.217-41

Presidente

Isabela Hermogenes

CPF: 115.277.917-69

Secretária