

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembléia (Proxy Voting)

Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, atual denominação social da Isec Securitizadora S.A. (6ª, 8ª e 31ª Série da 1ª Emissão)

Realizada em segunda convocação no dia 13 de agosto de 2021, às 11:00 horas, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams

Ordem do Dia

1. Deliberar sobre:

(i) Considerando a definição de “Matérias de Interesse” do Acordo de Credores das séries 6ª, 8ª e 31ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, avaliar os pedidos apresentados pela Gincó Urbanismo Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.808.790/0001-50 (“Devedora”) datado de 26 de abril de 2021 (“Carta Gincó”), para:

(a) autorizar a prorrogação por mais 12 (doze) meses, contados da data de aprovação deste item, do prazo concedido no item “(i.a)” das deliberações, da Assembleia Geral dos Titulares de CRI da 6ª, 8ª e 31ª séries realizada em 25 de novembro de 2020, e conforme Termo de Rerratificação celebrado na mesma data (“AGT de 25.11.2020”), para reenquadramento da Razão de Direitos Creditórios dos CRI da 6ª, 8ª e 31ª Séries, afastando supostas penalidades de acordo com os Documentos da Operação com relação a este item, considerando que o prazo concedido na AGT de 25.11.2020 já se esgotou;

(b) autorizar a prorrogação por mais 12 (doze) meses, contados da data de aprovação deste item, do prazo concedido no item “(i.b)” das deliberações, da AGT de 25.11.2020, de modo que seja suspensa a aplicabilidade do Percentual Mínimo de Recebíveis da 6ª, 8ª e 31ª Séries, desde que respeitado o percentual mínimo de 80% (oitenta por cento), durante o período de carência a ser concedido, afastando supostas penalidades de acordo com os Documentos da Operação com relação a este item, considerando que o prazo concedido na AGT de 25.11.2020 já se esgotou; e

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

Decisão do Comitê Proxy Voting e Justificativa para o voto

Em relação aos waivers solicitados (Razão de Direitos Creditório e Percentual Mínimo de Recebíveis) em 80% pelo prazo de um ano, votamos contrário ao pleito sugerindo o nível de 100% até 31/01/2022, considerando que a Gincó vem apresentando tais indicadores acima de 100%, mas ainda inferior ao covenant original da operação, ainda sofrendo os reflexos da pandemia, além de estar realizando as amortizações mensais conforme cronograma.

Decisão da Assembleia

(i) Com relação ao item (i.a) da ordem do dia, os Titulares dos CRI Presentes representando 52,58% (cinquenta e dois inteiros e cinquenta e oito centésimos) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, autorizam a prorrogação do prazo concedido no item “(i.a)” das deliberações da AGT de 25.11.2020, por mais aproximadamente 08 (oito) meses contados de 01/05/2021 (“Novo Período de Carência”), para reenquadramento da Razão de Direitos Creditórios dos CRI da 6ª, 8ª e 31ª Séries, afastando supostas penalidades descritas nos Documentos da Operação, portanto até o dia 31/01/2022;

Consignaram os Titulares dos CRI Presentes que a autorização da prorrogação conforme acima somente tem eficácia com relação à 31ª Série, haja vista que com relação à 6ª e 8ª Séries não se aplica a Razão de Direitos Creditórios dos CRI acima referenciada, nos termos das assembleias realizadas em AGT de 25.11.2020.

(ii) Com relação ao item (i.b) da ordem do dia, os Titulares dos CRI Presentes representando 52,58% (cinquenta e dois inteiros e cinquenta e oito centésimos) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, autorizam suspensão a aplicabilidade do Percentual Mínimo de Recebíveis da 6ª, 8ª e 31ª Séries, desde que

respeitado o percentual mínimo de 100% (cem por cento), e não os 135% (cento de trinta e cinco por cento) do Percentual Mínimo Recebíveis conforme constante do Documentos da Operação, durante o Novo Período de Carência acima concedido, afastando supostas penalidades de acordo com os Documentos da Operação com relação a este item, considerando que o prazo concedido na AGT de 25.11.2020, portanto até o dia 31/01/2022.

Consignaram representantes 100% (cem por cento) de titulares dos CRI da 6ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Emissora presentes, que a autorização da prorrogação tem eficácia com relação à 31ª Série, haja vista que com relação à 6ª e 8ª Séries entendem ter sido dispensada a Razão de Direitos Creditórios dos CRI acima referenciada, em razão de a matéria ter sido tratada na AGT de 25.11.2020.

O Agente Fiduciário entendeu que a referida matéria, acima tratada, não foi explicitamente deliberada anteriormente, na AGT de 25.11.2020, razão pela qual a sua eficácia não teria sido alterada, e, por isso, deve ser deliberada em nova assembleia a ser designada

- (iii) Com relação ao item (ii) da ordem do dia, os Titulares dos CRI Presentes representando 52,58% (cinquenta e dois inteiros e cinquenta e oito centésimos) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, autorizam o Agente Fiduciário para em conjunto com a Emissora, realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima e que não houve voto contrário ou abstenção nesse item.

Fundos que participaram da Assembleia

FUNDO	CNPJ
SUL AMÉRICA CRÉDITO ATIVO FI RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO	13.823.084/0001-05