**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

Companhia Aberta

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA ISEC SECURITIZADORA S.A, REALIZADA EM** [ ] **DE** [ ] **DE 2021.**

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada no dia [ ] de [ ] de 2021, às 09:30 horas, compareceu o titular dos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª série da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, atual denominação social da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08 (“CRI”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), de forma exclusivamente remota e eletrônica, com a dispensa da videoconferência em razão da totalidade dos investidores, com os votos proferidos via e-mail, conforme Instrução Normativa CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“IN CVM 625”), que foram arquivados na sede da Emissora, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP: 04533-004.
2. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada a convocação em razão da presença de titular de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata (“Titular dos CRI”), nos termos do item 12.12 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”).
3. **PRESENÇA: (i)** representantes do Titular dos CRI; **(ii)** representante da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”); e **(iii)** representantes da Emissora.
4. **MESA**: Presidente: Sr. **Ricardo Mahlmann de Almeida** e Secretária: Sra. **Ana Carla Moliterno.**
5. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre:
6. Aprovação ou não da oneração dos imóveis descritos no Anexo II desta ata, oferecidos pela Devedora para fins do Reforço de Garantia, conforme previsto na cláusula 3.7.5 da Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto pelos imóveis definidos como “Novos Imóveis” no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, cuja oneração para Reforço de Garantia independe de aprovação do Titular dos CRI;
7. Autorização ou não, para dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação e memória de cálculo acompanhada da respectiva documentação comprobatória, conforme estipulado na cláusula 3.7.2 da Alienação Fiduciária de Imóveis, dos imóveis descritos no Anexo II desta ata, para Reforço de Garantia;
8. Aprovação ou não, para dispensa da realização de auditoria jurídica dos imóveis descritos no Anexo II desta ata e dos respectivos proprietários; e emissão de parecer legal com as conclusões decorrentes da análise de documentos realizada no âmbito da referida auditoria jurídica, conforme estipulado na cláusula 3.7.3 da Alienação Fiduciária de Imóveis;
9. Autorização ou não, para prorrogação do prazo para integral formalização do Reforço de Garantia objeto desta Assembleia, de modo que o prazo para a formalização do Reforço de Garantia seja até 31 de agosto de 2021;
10. Autorização ou não, para prorrogação da verificação de Razão Garantia, de modo que o cálculo do percentual de 182% (cento e oitenta e dois por cento), descrito na cláusula 3.6. da Alienação Fiduciária de Imóveis e nos demais Documentos da Operação, seja verificado a partir de 27 de agosto de 2021 (inclusive) e não a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado do desembolso da CCB, afastando qualquer penalidade descrita nos Documentos da Operação;
11. Autorização ou não, para alteração da Data de Verificação indicada na cláusula 3.6.4 da Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo que a Razão de Garantia seja monitorada e verificada pelo Servicer, mensalmente, observado o item (v) da ordem do dia, no dia 19 (dezenove) de cada mês ao invés do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, passando a redação da referida cláusula a ser lida conforme abaixo e sendo certo que eventuais referências à Data de Verificação nos demais Documentos da Operação deverão considerar a nova data aqui determinada:

“*3.6.4. A Razão de Garantia será monitorada e verificada pelo Servicer, contratado às expensas das Fiduciantes, mensalmente, no dia 19 (dezenove) de cada mês, (“Data de Verificação”) por meio do Valor do Estoque, bem como do extrato da Conta Centralizadora, a ser disponibilizado pela Fiduciária, até o dia 10 (dez) de cada mês.”*

1. Aprovação ou não para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, possa praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, à celebração de Aditamentos se necessário.
2. **DELIBERAÇÕES**: O Titular dos CRI sem qualquer restrição ou ressalva aprovou:
3. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (i) da ordem do dia, sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou o oferecimento dos imóveis descritos no Anexo II desta ata, para Reforço de Garantia, conforme previsto na cláusula 3.7.5 da Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando que há, dentre os referidos imóveis, imóveis outros que não os pré-aprovados no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definidos como “Novos Imóveis” no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (ii) da ordem do dia sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou a dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação e memória de cálculo acompanhada da respectiva documentação comprobatória, conforme estipulado na cláusula 3.7.2 da Alienação Fiduciária de Imóveis, dos imóveis descritos no Anexo II desta ata, para Reforço de Garantia, devendo ser utilizados os valores indicados no Anexo II desta ata correspondentes aos referidos imóveis para fins de verificação da Razão de Garantia, observado o item (iv) da ordem do dia;
5. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (iii) da ordem do dia sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou a dispensa da (a) realização de auditoria jurídica dos imóveis descritos no Anexo II desta ata e dos respectivos proprietários; e (b) emissão de parecer legal com as conclusões decorrentes da análise de documentos realizada no âmbito da referida auditoria jurídica, conforme termos e condições previstos na cláusula 3.7.3 da Alienação Fiduciária de Imóveis;
6. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (iv) da ordem do dia, sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou a prorrogação do prazo para integral formalização do Reforço de Garantia objeto desta Assembleia, de modo que o prazo para a formalização do Reforço de Garantia seja até 31 de agosto de 2021, não sendo aplicável nenhuma penalidade em razão da não formalização do Reforço de Garantia no prazo de 60 (sessenta) dias conforme previsto na cláusula 3.7 da Alienação Fiduciária de Imóveis;
7. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (v) da ordem do dia sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou a prorrogação da data de início da verificação de Razão Garantia, de modo que o cálculo do percentual de 182% (cento e oitenta e dois por cento) descrito na cláusula 3.6. da Alienação Fiduciária de Imóveis, seja verificado a partir de 27 de agosto de 2021 (inclusive), e não a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado do desembolso da CCB, afastando qualquer penalidade descrita nos Documentos da Operação com relação a este item; e
8. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (vi) da ordem do dia, sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou a alteração da Data de Verificação indicada na cláusula 3.6.4 da Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo que a Razão de Garantia será monitorada e verificada pelo Servicer, mensalmente, a partir do mês de agosto, no dia 19 (dezenove) de cada mês ao invés do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, passando a redação da referida cláusula a ser lida conforme abaixo e sendo certo que eventuais referências à Data de Verificação nos demais Documentos da Operação deverão considerar a nova data aqui determinada:

“*3.6.4. A Razão de Garantia será monitorada e verificada pelo Servicer, contratado às expensas das Fiduciantes, mensalmente, no dia 19 (dezenove) de cada mês, (“Data de Verificação”) por meio do Valor do Estoque, bem como do extrato da Conta Centralizadora, a ser disponibilizado pela Fiduciária, até o dia 10 (dez) de cada mês.”*

1. o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com relação ao item (vi) da ordem do dia, sem qualquer voto contrário ou abstenção, aprovou para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, possa praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, à celebração de Aditamentos se necessário.
   1. O Titular dos CRI declara estar plenamente de acordo e ciente de que a inobservância ou não verificação das condições inicialmente descritas nos documentos dos CRI e alteradas ou renunciadas por meio desta Assembleia: (i) não ensejam e/ ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários que representam o lastro do CRI, a resolução do Contrato de Cessão, Termo de Securitização e demais documentos da emissão dos CRI; (ii) não ocasionam e/ ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e (iii) não ensejam e/ ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que o Titular dos CRI declara ainda estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.
   2. A presente Ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.
   3. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a ICVM 625, em especial em seu art. 3º.

**5.4.** A Sra. Secretária da presente assembleia, atesta, nos moldes do § 2º do Art. 8 da ICVM 625, a presença nesta assembleia dos Investidores relacionados no Anexo I à presente ata.

**5.5.** Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, os Investidores, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados, desde que (i) seguido estritamente o que fora deliberado nesta Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e (ii) que tal ato não seja eivado de dolo ou culpa.

**6. DISPOSIÇÕES FINAIS:** Os termos que não estejam expressamente definidos nessa ata terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização não alterados nos termos desta ata. Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação.

1. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a ata de assembleia, que após lida e aprovada, foi assinada em 02 (duas) vias de igual teor conteúdo por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação via extrato no website da Emissora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2021.

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes e no Anexo I]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

*(Página de assinatura dos presentes à Assembleia Geral Extraordinária do Titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em [ ] de [ ] de 2021).*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ricardo Mahlmann de Almeida |  | Ana Carla Moliterno |
| **Presidente** |  | **Secretário** |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Nome:** Daniel M. Coelho de Magalhães **Nome:** Henrique Carvalho Silva

**CPF/ME:** 353.261.498-77 **CPF/ME:** *354.873.988-10*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Nome:** **Nome:**

**CPF/ME:** **CPF/ME:**

**Anexo I**

*Lista de Presença de Titular dos CRI que compareceu à Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em [ ] de [ ] de 2021).*

[Confirmar]

**Anexo II**

**Lista dos Imóveis para Reforço de Garantia**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento** | **Tipo** | **Unidade** | **Matrícula** | **Cartório** | **Área Priv. (m²)** | **Preço Unid Tabela** | **Preço/m²  CRI (Garantia)** | **Preço Unid CRI (Garantia)** |
| Provenance | Residencial | 103 | 465.292 | 11º | 128,8 | R$ 912.554,78 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 141 | 465.306 | 11º | 128,8 | R$ 1.055.199,59 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 161 | 465.314 | 11º | 128,8 | R$ 1.065.751,92 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 163 | 465.316 | 11º | 128,8 | R$ 988.078,86 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 171 | 465.318 | 11º | 128,8 | R$ 1.065.751,92 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 181 | 465.322 | 11º | 128,8 | R$ 1.076.408,84 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 183 | 465.324 | 11º | 128,8 | R$ 997.959,72 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 184 | 465.325 | 11º | 128,8 | R$ 997.959,72 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| RG Domingos | Residencial | B32 | 245.674 | 18º | 58,11 | R$ 563.495,81 | R$ 7.647,92 | R$ 444.420,63 |
| RG Domingos | Residencial | B41 | 245.677 | 18º | 58,11 | R$ 630.643,73 | R$ 7.647,92 | R$ 444.420,63 |
| RG Domingos | Residencial | B122 | 245.710 | 18º | 58,11 | R$ 630.643,73 | R$ 7.647,92 | R$ 444.420,63 |
| Authentic Madalena - Residencial | Residencial | A011 | 155.338 | 10º | 58,25 | R$ 1.096.308,00 | R$ 12.839,15 | R$ 747.880,49 |
| Merite | Residencial | 214 | 154.977 | 10º | 164,11 | R$ 2.893.035,00 | R$ 11.666,17 | R$ 1.914.535,16 |
| Selective Morumbi | Residencial | 23 | 221.117 | 18º | 178,01 | R$ 1.705.225,00 | R$ 8.729,63 | R$ 1.553.961,44 |
| Ext Praça | Residencial | 142A | 451.971 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 162B | 452.061 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 182B | 452.069 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 111A | 451.958 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 141A | 451.970 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 191A | 451.990 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 192A | 451.991 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 202B | 452.077 | 11º | 58,11 | R$ 485.177,72 | R$ 7.039,66 | R$ 409.074,64 |
| Provenance | Residencial | 191 | - | - | 128,8 | R$ 1.076.408,84 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 192 | - | - | 128,8 | R$ 1.076.408,84 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 193 | - | - | 128,8 | R$ 997.959,72 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 194 | - | - | 128,8 | R$ 997.959,72 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 202 | - | - | 128,8 | R$ 1.087.173,78 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 203 | - | - | 128,8 | R$ 1.007.939,35 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 204 | - | - | 128,8 | R$ 1.007.939,35 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 211 | - | - | 128,8 | R$ 1.087.173,78 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 212 | - | - | 128,8 | R$ 1.087.173,78 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 213 | - | - | 128,8 | R$ 1.007.939,35 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 214 | - | - | 128,8 | R$ 1.007.939,35 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 222 | - | - | 128,8 | R$ 1.148.460,50 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 223 | - | - | 128,8 | R$ 1.064.760,43 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 224 | - | - | 128,8 | R$ 1.064.760,43 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 231 | - | - | 128,8 | R$ 1.148.460,50 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 232 | - | - | 128,8 | R$ 1.148.460,50 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 233 | - | - | 128,8 | R$ 1.064.760,43 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 234 | - | - | 128,8 | R$ 1.064.760,43 | R$ 6.618,80 | R$ 852.501,44 |
| Provenance | Residencial | 241 | - | - | 247,39 | R$ 1.929.414,45 | R$ 6.618,80 | R$ 1.637.424,93 |
| Provenance | Residencial | 242 | - | - | 247,39 | R$ 1.929.414,45 | R$ 6.618,80 | R$ 1.637.424,93 |
| Provenance | Residencial | 243 | - | - | 247,39 | R$ 1.788.799,59 | R$ 6.618,80 | R$ 1.637.424,93 |
| Provenance | Residencial | 71 | - | - | 145,02 | R$ 1.075.784,63 | R$ 6.618,80 | R$ 959.858,38 |
| Provenance | Residencial | 72 | - | - | 145,02 | R$ 1.075.784,63 | R$ 6.618,80 | R$ 959.858,38 |
| Parc Devant | Residencial | 107 | 127.106 | 2º | 244,11 | R$ 3.880.212,00 | R$ 11.500,00 | R$ 2.807.265,00 |
| RG Domingos | Residencial | B12 | 245.666 | 18º | 58,11 | R$ 563.495,81 | R$ 7.647,92 | R$ 444.420,63 |
| RG Domingos | Residencial | A22 | 245.604 | 18º | 58,11 | R$ 563.495,81 | R$ 7.647,92 | R$ 444.420,63 |