**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**(ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A)**

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

Companhia Aberta

**ATA DA 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 SETEMBRO DE 2021.**

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada no dia [●] de setembro de 2021, às 09:30 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625 de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, atual denominação social da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08, 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, ( “Emissora”, respectivamente), , com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão (“CRI” “Emissão” e “ Titulares dos CRI” respectivamente), representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, com votos proferidos via e-mail , que foram arquivados na sede da Emissora.
2. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada a convocação em razão da presença de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, nos termos do item 12.12 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”).
3. **PRESENÇA: (i)** representantes do Titulares de 100% (cem por cento )dos CRI, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; **(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”); **(iii)** representantes da Emissora e (iv) representantes da **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65 (“Devedora”)
4. **MESA**: Presidente: Sr. **Ricardo Mahlmann de Almeida** e Secretária: Sra. **Fabiana Ferreira**
5. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre:

1. Aprovar a retificação das deliberações estabelecidas nos itens (i), (ii) e (v) aprovadas na Assembleia Geral Extraordináriados CRI, realizada em 04 de agosto de 2021 (“AGT de 04/08/2021”);
2. Aprovar a retificação do Anexo A da AGT de 04/08/2021;
3. Aprovar a exclusão do Anexo B da AGT de 04/08/2021;
4. Ratificar as deliberações aprovadas nos itens (iii), (iv), (vi) e (vii) da AGT de 04/08/2021;; e
5. 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.
6. **DELIBERAÇÕES**: Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, deliberou:

**Com relação ao item (i) da ordem do dia:** Pela aprovação da retificação das deliberações aprovadas nos itens (i), (ii) e (v) da ata da AGT de 04/08/2021, da seguinte forma:

1. No item (i) das deliberações da AGT de 04/08/2021, onde constou “*Pela aprovação dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para comporem a lista de Novos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária, disponibilizados pela Devedora para fins do Reforço de Garantia, conforme previsto na cláusula 3.7.5 do Contrato de Alienação Fiduciária, cuja oneração para Reforço de Garantia independe de aprovação dos Titulares dos CRI, conforme previsto na cláusula 3.7.4.3 da Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que, o referido Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária passará a constar conforme o Anexo B da presente Ata;*” **quando deveria ter constado:** “***Pela aprovação dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para serem alienados fiduciariamente em favor da Emissora em Garantia das Obrigações Garantidas dos CRI, e assim comporem a lista dos imóveis descritos no Anexo II dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o respectivo cartório competente, conforme disponibilizados pela Devedora para fins do Reforço de Garantia, nos termos da cláusula 3.7.5 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis*”, observada a deliberação do item (ii) das deliberações,abaixo;**
2. No item (ii) das deliberações da AGT de 04/08/2021, onde constou “*Pela aprovação da dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação, e aceitação da respectiva documentação comprobatória, conforme estipulado na cláusula 3.7.2 da Alienação Fiduciária de Imóveis, dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para acréscimo da lista de Novos Imóveis, devendo ser utilizadas as premissas e os valores indicados no referido Anexo A desta ata, para fins de verificação da Razão de Garantia*” **quando deveria ter constado:** “***Pela aprovação da dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação, e aceitação da respectiva documentação comprobatória, conforme estipulado na cláusula 3.7.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, dos imóveis descritos no Anexo A desta ata, para serem alienados fiduciariamente em favor da Emissora em Garantia das Obrigações Garantidas dos CRI, devendo ser utilizadas as premissas e valores estipulados para os Imóveis, no referido Anexo A, para fins de verificação da Razão de Garantia*”, observada a deliberação (ii) das deliberações, abaixo e**

No item (v) das deliberações da AGT de 04/08/2021, onde constou, a definição de “Dívida”, “*o saldo devedor dos CRI nas datas de cálculo da Razão de garantia*”, **quando deveria ter constado**, “*o saldo devedor dos CRI nas Datas de Verificação ou nas Datadas de Verificação Extraordinárias, da razão de Garantia*”; ,ratificando assim 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 30 de setembro de 2021 (inclusive), e não a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado do desembolso da CCB, passando a Cláusula 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária, a constar com a seguinte redação;

*“3.6 Razão de Garantia. A partir de 30 de setembro de 2021, a OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA., com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001- 00 (“Servicer”), a ser contratado pela Fiduciária às expensas da Devedora, deverá verificar, na Data de Verificação e na Data de Verificação Extraordinária, se for o caso, o atendimento, pelas Fiduciantes, da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):*

*𝑅𝑎𝑧ã𝑜 𝑑𝑒 𝐺𝑎𝑟𝑎𝑛𝑡𝑖𝑎 = 𝑉𝑎𝑙𝑜𝑟 𝑑𝑜 𝐸𝑠𝑡𝑜𝑞𝑢𝑒 (𝐷í𝑣𝑖𝑑𝑎 − 𝑆𝑎𝑙𝑑𝑜 𝑛𝑎 𝐶𝑜𝑛𝑡𝑎 𝐶𝑒𝑛𝑡𝑟𝑎𝑙𝑖𝑧𝑎𝑑𝑜𝑟𝑎) ≥ 182%*

*Onde:*

*“Valor do Estoque”: significa o montante correspondente à soma do valor dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada imóvel indicados em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os imóveis objeto de alienação fiduciária de imóvel cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído.;*

*“Dívida”: o saldo devedor dos CRI nas Datas de Verificação ou nas Datadas de Verificação Extraordinárias, da razão de Garantia*

*“Saldo na Conta Centralizadora”: o saldo disponível na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”) do Patrimônio Separado dos CRI, na data de cálculo da Razão de Garantia, deduzido o valor retido a título de Fundo de Despesas e de Fundo de Reserva.”*

**Com relação ao item (ii) da ordem do dia: Aprovam** a retificação do Anexo A da AGT de 04/08/2021, de modo que passe a ser considerado o Anexo A da presente Ata;

**Com relação ao item (iii) da ordem do dia:** Aprovam a exclusão do Anexo B da AGT de 04/08/2021;

**Com relação ao item (iv) da ordem do dia:** Aprova e ratificam as deliberações dos itens (iii), (iv), (vi) e (vii) da AGT de 04/08/2021;

**Com relação ao item (v) da ordem do dia:** Autorizam a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários para refletir as alterações aprovadas. Ficando a Emissora desde já autorizada a contratar assessor legal para elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários, às expesas da Devedora, nos termos da cláusula 13.1 do Termo de Securitização.

1. **DISPOSIÇÕES FINAIS:** Os Titulares dos CRI declaram 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 os Titulares dos CRI declaram, 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.

**7.1.** A presente Ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.

**7.2.** 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.

**7.3.** Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem 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.

**7.4.** 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.

**8. 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.

São Paulo, [●] de setembro de 2021.

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]

[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 setembro de 2021).*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ricardo Mahlmann de Almeida |  | Fabiana Ferreira  |
| **Presidente****CPF:** |  | **Secretária****CPF: 338.090.828-21** |

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

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***(atual denominação da Isec Securitizadora S.A)***

 ***Emissora***

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

**Cargo:** Diretor **Cargo**: Procurador

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

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

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

***Agente Fiduciário***

**Nome:** Rinaldo Rabello Ferreira

**CPF/ME:** 509.941.827-91

***ANEXO I***

***Lista de Presença de Titulares dos CRI que compareceram 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 setembro de 2021).***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE**

CNPJ: 29.467.977/0001-03

Representado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PRIVATE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 30.166.700/0001-11

Representado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**ANEXO A** à Ata da *Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em [●] de setembro de 2021).*

**Lista de imóveis a serem alienados fiduciariamente**

| **Empreend.** | **Tipo** | **Unidade** | **Matrícula** | **Cartório** | **Área Priv. (m²)** | **Preço UnidTabela****(em R$)** | **Preço/m² CRI (Garantia)** | **Preço UnidCRI (Garantia)****(em R$)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| RG Domingos | Residencial | B32 | 245.674 | 18º | 58,11 | 563.495,81 | R$ 7.647,92 | 444.420,63 |
| RG Domingos | Residencial | B41 | 245.677 | 18º | 58,11 |  630.643,73 | R$ 7.647,92 | 444.420,63 |
| RG Domingos | Residencial | B122 | 245.710 | 18º | 58,11 | 630.643,73 | R$ 7.647,92 | 444.420,63 |
| Authentic Madalena - Residencial | Residencial | A011 | 155.338 | 10º | 58,25 | 1.096.308,00 | R$ 12.839,15 | 747.880,49 |
| Selective Morumbi | Residencial | 23 | 221.117 | 18º | 178,01 |  1.705.225,00 | R$ 8.729,63 | 1.553.961,44 |
| Ext Praça | Residencial | 142A | 451.971 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 162B | 452.061 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 182B | 452.069 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 111A | 451.958 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 141A | 451.970 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 191A | 451.990 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 192A | 451.991 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Ext Praça | Residencial | 202B | 452.077 | 11º | 58,11 |  485.177,72 | R$ 7.039,66 | 409.074,64 |
| Parc Devant | Residencial | 107 | 127.106 | 2º | 244,11 |  3.880.212,00 | R$ 11.500,00 | 2.807.265,00 |
| RG Domingos | Residencial | B12 | 245.666 | 18º | 58,11 |  563.495,81 | R$ 7.647,92 | 444.420,63 |
| RG Domingos | Residencial | A22 | 245.604 | 18º | 58,11 |  563.495,81 | R$ 7.647,92 | 444.420,63 |
| **TOTAL** |  |  |  |  |  |  |  |  10.603.807,20 |