



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**CNPJ/ME Nº 08.769.451/0001-08**  
**NIRE 35.300.340.949**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A).**

**REALIZADA EM 03 DE FEVEREIRO DE 2023**

---

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 03 dias do mês de fevereiro de 2023 às 11:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação da Isec Securitizadora S.A) ("Emissora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Cj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação ("Assembleia").

**2. CONVOCAÇÃO:**

Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, nos termos da cláusula 12.12. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Emissora ("Titulares dos 'CRI', 'CRI', 'Emissão' e 'Termo de Securitização'", respectivamente).

**3. PRESENÇA:** Presentes: (i) representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Anexo I"); (ii) representantes da Emissora; e (iii) representantes da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e (iv) **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada 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: Ricardo Mahlmann de Almeida Secretário: Felipe Gomes Americano de Rezende.

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Aprovação da concessão de *waiver* à Devedora, durante os meses de janeiro e fevereiro de 2023, para o não cumprimento da obrigação de Reforço da Garantia, conforme o Parágrafo Segundo, da Cláusula 10.1. da CCB e da Cláusula 8.3. do Termo de Securitização por meio de aporte de recursos, em razão do desenquadramento da Razão de Garantia nos referidos meses, quais sejam, janeiro e fevereiro de 2023, sem que a ausência do reenquadramento da Razão de Garantia configure uma Hipótese de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do inciso “xi”, do Parágrafo Primeiro, da Cláusula 07 da CCB e da Cláusula 6.1. e seguintes do Termo de Securitização, sendo certo que os recursos utilizados para o pagamento da Amortização Programada dos CRI irão reenquadrar a Razão de Garantia, após o período indicado de *waiver*, e em caso de retorno de insuficiência da Razão de Garantia, será convocada uma nova assembleia geral dos Titulares dos CRI;

(ii) Aprovação para Emissora a utilizar os recursos presentes e disponíveis na Conta Centralizadora da operação e, se necessário, os recursos que compõe o Fundo de Reserva, para pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI referente ao mês fevereiro de 2023; e

(iii) Autorização para o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima.

**6. DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias foi deliberado e aprovado pelos Titulares a integralidade da matéria descrita nos itens (i); (ii); e (iii) da Ordem do Dia, sendo dispensada a necessidade de nova descrição dos referidos itens da Ordem do Dia.

**7. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

7.1 O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI, bem como a Emissora questionou o Agente Fiduciário, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia, e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas e os interesses do Patrimônio Separado, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses



previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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

7.3 O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, uma vez que a Razão de Garantia restará desenquadrada pelo período indicado, não havendo o Reforço de Garantia, bem como restará prejudicada em caso da excussão de garantia em eventual inadimplemento, da mesma forma caso seja necessária a utilização dos recursos dispostos no Fundo de Reserva. Consigna, ainda, que não é responsável, assim como a Emissora, por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4 Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assume integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

7.5 Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído no Termo de Securitização e na CCB, e de maneira residual nos Documentos da Operação restantes.

7.6. As deliberações acima estão restritas apenas à Ordem do Dia e não serão interpretadas como renúncia de qualquer outro direito dos Titulares dos CRI e/ou deveres da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, decorrentes de lei e do Termo de Securitização, bem como não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares dos CRI, de qualquer direito, obrigação, recurso, ação, poder, privilégio ou garantia previstos no Termo de Securitização com relação a eventuais descumprimentos das obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização.

7.7 A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu todos os requisitos e orientações de procedimentos para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

**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, 03 de fevereiro de 2023.

DocuSigned by:  
*Ricardo Mahlmann de Almeida*  
96D9AB50FDA04E3...  
**Nome: Ricardo Mahlmann de  
Almeida**  
CPF nº: 360.613.278-62  
**Presidente**

DocuSigned by:  
*Felipe Gomes Americano de Rezende*  
6C9852219EEE49A...  
**Nome: Felipe Gomes Americano  
de Rezende**  
CPF nº: 442.640.588-21  
**Secretário**

*[página deixada em branco intencionalmente]  
[assinaturas nas próximas páginas]*



*(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A), realizada em 03 de fevereiro de 2023).*

DocuSigned by:  
  
31EC2C0EA1C841C...

DocuSigned by:  
*Anete Pereira Santana*  
F14FCAEA4DEC465...

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**Securitizadora**

*Pedro Paulo Oliveira de Moraes*  
Cargo: Diretor  
CPF N°: 222.043.388-93

*Anete Pereira Santana*  
Cargo: Procuradora  
CPF N°: 354.666.488-41

DocuSigned by:  
  
2DE8E050B6FD48F...

DocuSigned by:  
*Guilherme Marcuci Machado*  
8964DEDC1155490...

---

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

Nome: *Bruno Ivonez Borges Alexandre*  
Cargo: Procurador  
CPF N°: 089.729.846-20

Nome: *Guilherme Marcuci Machado*  
Cargo: Procurador  
CPF N°: 373.237.308-80

DocuSigned by:  
*Eliana Florindo*  
A0BCB5F1252A4AC...

---

**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**Agente Fiduciário**

Nome: *Eliana Florindo*  
Cargo: Diretora Financeira  
CPF N°: 111.605.648-84