



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 230ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)

REALIZADA EM 28 DE JUNHO DE 2023.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de junho de 2023, às 18:00 horas, de forma eletrônica, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Emissora" ou "Securizadora"), com a dispensa da videoconferência, em razão da presença do Investidor (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital em virtude da presença dos representantes do titular da totalidade de CRI em circulação, nos termos do disposto no item 13.4.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da Emissora ("Termo de Securitização") e nos artigos 71, §2º e 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

3. PRESENÇA: Representantes de forma virtual **(i)** de titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em Circulação da 230ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Investidor" e "Emissão", respectivamente), conforme Anexo I à presente ata; **(ii)** da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário"); **(iii)** da Emissora; **(iv)** da **GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3º Andar, conjunto 32, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de fiadora dos Créditos imobiliários (conforme abaixo definido) ("Gafisa S.A."); **(v)** da **GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º Andar, Conjunto 32, Bloco 2, Conjunto 32, sala Signature II Cond. Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.168.657/0001-74 na qualidade de fiadora dos Créditos imobiliários ("Gafisa Propriedades" e, em conjunto com a Gafisa S.A., as "Fiadoras"); e **(vi)** da **FLA III PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 1102, Jardim Paulistano, CEP 01.452-922, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 48.806.253/0001-83, com seus

atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300605331 ("Devedora") na qualidade de devedora dos créditos imobiliários vinculados aos CRI, com lastro na 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries da Devedora ("Debêntures" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da FLA III Participações Societárias S.A.*", conforme aditada e consolidada ("Escritura de Emissão");

4. MESA: Presidente: Carlos de Araújo; e **Secretário:** Tauan Breno Paula Mendes.

5. DEFINIÇÕES: As palavras iniciadas em maiúscula que não sejam de outra forma definidas nesta ata, deverão ser interpretadas de acordo com o significado atribuído a elas na Escritura de Emissão, no Termo de Securitização e/ou na AGT 22/02/2023 (conforme abaixo definida).

6. ORDEM DO DIA: Deliberação, pelo Investidor, sobre as seguintes matérias:

(i) A decretação ou não do vencimento antecipado não automático Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos do item 8.2, subitem (iv), da Escritura de Emissão, em face do descumprimento do disposto no item (v) das deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.) realizada dia 22 de fevereiro de 2023 ("AGT 22/02/2023");

(ii) Em caso de aprovação do item (i) acima, a aprovação ou não para que a Emissora vote **favoravelmente**, em Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, todas as matérias a serem aprovadas na presente assembleia; e

(iii) Autorizar a Emissora, as Fiadoras, a Devedora e o Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes às matérias indicada nesta ordem do dia.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora, as Fiadoras, a Devedoras e os Titulares dos CRI, assim como a Emissora questionou ao 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, 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. DELIBERAÇÕES: Após as discussões relacionadas às matérias constantes da Ordem do Dia, esta foi colocada à votação e o Investidor representante de 100% (cem por cento) dos CRI da 230ª Série em Circulação aprovou, sem quaisquer ressalvas as seguintes matérias, sujeitas as condições e obrigações expressas:

(i) Não decretar o vencimento antecipado não automático das Debêntures, e consequentemente dos CRI, nos termos do item 8.2, subitem (iv), da Escritura de Emissão, em face do descumprimento do disposto no item (v) das deliberações da AGT 22/02/2023;

(ii) Mediante a aprovação do item anterior, autorizar a Emissora a votar favoravelmente, em Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, todas as matérias aprovadas nesta assembleia; e

(iii) Autorizar à Emissora, as Fiadoras, a Devedora e o Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes às matérias indicadas nesta ordem do dia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS: A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM nº 60.

As deliberações da presente Assembleia ocorrem por mera liberalidade do Investidor, não importando em renúncia de quaisquer direitos ou privilégios previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como não exoneram as partes dos referidos documentos quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações neles previstas, exceto pelo deliberado na presente Assembleia. Bem como o Investidor, por seus representantes legais aqui presentes, declara para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual o Investidor 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 salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

O Agente Fiduciário informa ao Investidor que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento, incluindo, mas não se limitando ao risco do não cumprimento de todas as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação em decorrência da alteração do controle acionário, bem como o risco de crédito decorrente desta alteração sem a verificação de todas as disposições da AGT 22/02/2023. Consigna ainda que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Investidor, 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.

As aprovações objetos desta assembleia devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade do Investidor e, portanto, não são consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos do Investidor, previstos no Termo de Securitização.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização, bem como todos os demais documentos da Emissão até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas. Ainda, a Devedora e as Fiadoras, comparecem para todos os fins e efeitos de direito e faz constar nesta ata que concordam com todos os termos aqui deliberados e confirma a validade, vigência e eficácia de todos os demais termos dos Documentos da Securitização.

As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, os trabalhos foram encerrados e lavrada esta ata, que após lida e achada conforme, foi aprovada e assinada eletronicamente por todos os presentes, conforme o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

Carlos de Araújo
Presidente

Tauan Breno Paula Mendes
Secretário

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Página de assinaturas 1/2 da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 28 de junho de 2023)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Olavo Nigel Saptchenko
Arfelli Meyer
Cargo: Diretor
CPF: 350.074.838-42

Nome: Tauan Breno Paula
Mendes
Cargo: Procurador
CPF: 373.761.598-51

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

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Cargo: Procuradora
CPF: 009.635.843-24

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Procurador
CPF: 606.744.587-53

FLA III PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Devedora

Nome: Flavio Daniel Aguetoni
Cargo: Diretor
CPF: 286.491.528-64

Nome: Cesário Batista Passos
Cargo: Diretor
CPF: 331.055.908-46

(Página de assinaturas 2/2 da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 28 de junho de 2023)

GAFISA S.A.

Fiadora

Nome: Edmar Prado Lopes Neto
Cargo: Diretor
CPF: 931.827.087-91

Nome: Sheyla Castro Resende
Cargo: Diretora
CPF: 070.696.986-31

**GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E
GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Fiadora

Nome: Cristiano Augusto Dias Correa
Cargo: Diretor
CPF: 054.950.767-10

Nome: José Alberto Cruz Junior
Cargo: Diretor Financeiro
CPF: 157.120.148-31

Anexo I

À Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 28 de junho de 2023)

Titular dos CRI:

**VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII – CNPJ nº
32.400.250/0001-05**

**Representado por seu gestor Vectis Gestão de Recursos Ltda., através de seu(s)
procurador(es) abaixo designados:**

Nome: Carlos de Araújo
CPF: 369.026.878-89

Nome: Mucio Mattos
CPF: 212.602.188-21