



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 04 DE AGOSTO DE 2021.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 04 de agosto 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 titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Titulares dos CRI"), nos termos do item 12.12 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização").

3. **PRESENÇA:** (i) representantes do Titulares 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:

(i) Aprovação ou não dos Novos Imóveis constantes do Anexo A da presente Ata, para comporem a lista de Novos Imóveis descritos no Anexo II do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças ("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;

(ii) Aprovação ou não, para dispensa da apresentação do Laudo de Avaliação e a aceitação ou não 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 valores estipulados para os Imóveis, no referido Anexo A, para fins de verificação da Razão de Garantia;

(iii) Aprovação ou não, para dispensa da realização de auditoria jurídica dos imóveis descritos no Anexo A 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;

(iv) Declaração ou não do vencimento antecipado da CCB, com base na cláusula 7, item (xiv) da CCB, face o descumprimento da obrigação de atendimento, pelas Fiduciárias, da razão de garantia, conforme prevista na cláusula 3.6 da Alienação Fiduciária de Imóveis;

(v) Aprovação ou não, para prorrogação do início da verificação de Razão de 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 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 Fiduciárias, da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):*

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

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 cálculo da Razão de Garantia; e

“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.”

(vi) Aprovação 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, passando a Cláusula 3.6.4 do Contrato de Alienação Fiduciária, a constar com a seguinte redação e



“3.6.4. A Razão de Garantia será monitorada e verificada pelo Servicer, contratado às expensas das Fiduciárias, 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.”

(vii) 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 dos Aditamentos às Alienação Alienações Fiduciária de Imóveis.

6. DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, deliberou:

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) Pela aprovação da dispensa (a) da realização de auditoria jurídica dos imóveis descritos no Anexo A desta ata e dos respectivos proprietários; e (b) da 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;

(iv) Pela aprovação da não declaração do vencimento antecipado da CCB, com base na cláusula 7, item (xiv) da CCB, face o descumprimento da obrigação de atendimento, pelas Fiduciárias, da razão de garantia, conforme prevista na cláusula 3.6 da Alienação Fiduciária de Imóveis;

(v) Pela aprovação da prorrogação do 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 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 Fiduciárias, da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):*



$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

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 cálculo da Razão de Garantia; e

“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.”

(vi) Pela aprovação da 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, passando a Cláusula 3.6.4 do Contrato de Alienação Fiduciária, a constar com a seguinte redação e

“3.6.4. A Razão de Garantia será monitorada e verificada pelo Servicer, contratado às expensas das Fiduciárias, 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.”

(vii) Pela aprovação da autorização 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 Aditamento às Aliações Fiduciárias de Imóveis, se necessário.

7. 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. 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.

7.4. 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.

7.5. 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, 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, 04 de agosto 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 04 de agosto de 2021).

DocuSigned by:

Ricardo Mahlmann de Almeida

9E73A745F8014A5...

Ricardo Mahlmann de Almeida

Presidente

DocuSigned by:

Ana Carla Moliterno

12B0B5F595F64C6...

Ana Carla Moliterno

Secretário

DocuSigned by:

Daniel Magalhães

7013B9AD0E2D44D...

Nome: Daniel M. Coelho de Magalhães

CPF/ME: 353.261.498-77

DocuSigned by:

Henrique Carvalho

9EB5719D3E5646C...

Nome: Henrique Carvalho Silva

CPF/ME: 354.873.988-10

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:

Rinaldo Rabello Ferreira

8DB5C20EC5D6488...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira

CPF/ME: 509.941.827-91



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 04 de agosto de 2021).

DocuSigned by:

Ricardo Mahlmann de Almeida

9E73A745F8014A5...

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE

CNPJ: 29.467.977/0001-03

Representado por seu Gestor RBR Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº. 18.259.351/0001-87, por seu representante Sr. Ricardo Mahlmann de Almeida, inscrito no CPF nº 360.613.278-62.

DocuSigned by:

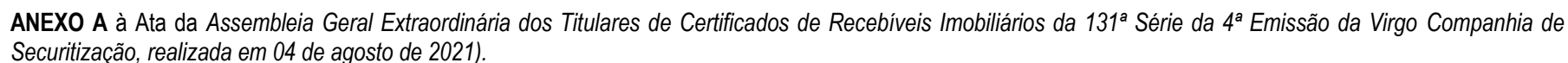
Ricardo Mahlmann de Almeida

9E73A745F8014A5...

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PRIVATE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.166.700/0001-11

Representado por seu Gestor RBR Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº. 18.259.351/0001-87, por seu representante Sr. Ricardo Mahlmann de Almeida, inscrito no CPF nº 360.613.278-62.

[illegible]



ANEXO B 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 04 de agosto de 2021).

ANEXO IV

(Este Anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças)

NOVOS IMÓVEIS PRÉ-APROVADOS

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

