



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 21 DE MARÇO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 21 dias do mês de março 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 Secretária: Anna Carolina Lopes de Menezes.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Aprovar a exclusão dos Imóveis alienados fiduciariamente no âmbito da Emissão e dispostas no Anexo II, item (A) ("Imóveis Excluídos"), desta ata de Assembleia, com a consequente alteração dos respectivos *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, sendo as Alienações Fiduciárias registradas no 2ª, 11ª, 18ª e 10ª RGIs e a consequente* atualização do Anexo II e cláusula 3.6 dos respectivos instrumentos, ficando ajustado que em relação aos Imóveis Excluídos registrados nos respectivos cartórios, as Fiduciantes deverão encaminhar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário as matrículas com o registro da exclusão da alienação fiduciária dos Imóveis Excluídos até 30



(trinta) dias contados da aprovação da totalidade dos Documentos Pendentes (conforme abaixo definido), prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência, restando que os instrumentos supracitados, com a exceção do indicado no item (ii) da Ordem do Dia abaixo, sofrerão redução de garantia;

(ii) Ratificar a inclusão dos imóveis listados no Anexo II, item (B) ("Novos Imóveis"), desta ata de Assembleia, no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Exto Anis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, na qualidade de Fiduciantes, Emissora, na qualidade de Fiduciária, e a Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de Devedora, celebrado em 13 de setembro de 2021 e, conforme aditado, cujos imóveis estão registrados no 11º Registro de Imóveis*, ficando ajustado que em relação aos Novos Imóveis, as Fiduciantes deverão encaminhar à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário as matrículas com o registro da alienação fiduciária dos Novos Imóveis até 30 (trinta) dias contados da aprovação da totalidade dos Documentos Pendentes (conforme abaixo definido), prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias em caso de exigência;

(iii) Aprovar a concessão de prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias para a apresentação da: (a) memória de cálculo acompanhada da respectiva documentação comprobatória ou Laudo de Avaliação, elaborado às expensas da Devedora, evidenciando que tais imóveis possuem valor suficiente para recompor a Razão de Garantia; (b) realização de auditoria jurídica dos Novos Imóveis e dos respectivos proprietários conforme padrão de mercado para outorga de garantias no âmbito da emissão e distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários ("Auditoria Jurídica"); e (c) emissão de parecer legal com as conclusões decorrentes da análise de documentos realizada no âmbito da Auditoria Legal ("Parecer Legal"), preenchendo os critérios de elegibilidade a serem aferidos com base nas conclusões do Parecer Legal ("Critérios de Elegibilidade"), conforme as Cláusulas 3.7.2, 3.7.3 e 3.7.4 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, sob pena de vencimento antecipado da CCB (conforme definido abaixo) na forma de sua Cláusula 07, Parágrafo Primeiro, inciso "xi" ("Documentos Pendentes");

(iv) Aprovar a concessão do período de carência para o pagamento da Amortização da CCB e, consequentemente dos CRI, nos meses de março, abril e maio de 2023 ("Período de Carência") com a diluição do pagamento da amortização nos meses subsequentes com a consequente alteração do "Anexo II – Tabelas de Pagamento dos CRI" disposto no Termo de Securitização e do "Quadro VI – Cronograma de Pagamento" da Cédula de Crédito Bancário Nº 41500811-5 ("CCB"), passando a vigor nos termos do Anexo III desta ata de Assembleia, ficando ajustado que o pagamento da Remuneração será mantido durante o Período de Carência; e

(v) 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 das matérias descritas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) 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 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 indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

7.4 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.

7.5. 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.

7.6. 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 haverá redução dos respectivos instrumentos de garantia com a exclusão dos Imóveis Excluídos, assim como, na presente data, não foram encaminhados os Critérios de Elegibilidade, Parecer Legal e Auditoria Jurídica dos Novos Imóveis, não sendo possível verificar a suficiência de garantia decorrente da substituição deliberada na presente Assembleia, e também a possibilidade de não cumprimento da Devedora com base no novo cronograma de pagamentos estipulado na presente Assembleia. 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.

7.7. 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, 21 de março de 2023.

DocuSigned by:
Ricardo Mahlmann de Almeida
9E73A745F8014A5...
Nome: Ricardo Mahlmann de Almeida
CPF nº: 360.613.278-62

Presidente

DocuSigned by:
Anna Carolina Lopes de Menezes
E45D2DFF328C449...
Nome: Anna Carolina Lopes de
Menezes
CPF nº: 423.589.478-14

Secretária

[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 21 de março 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:

Ana Eugênia de Jesus Souza

B053C87B41E0412...

DocuSigned by:

Carlos Alberto Bacha

2D4EB084470F482...

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

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Administradora

CPF N°: 009.635.843-24

Nome: Carlos Alberto Bacha

Cargo: Administrador

CPF N°: 606.744.587-53

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



ANEXO II

Item (A) – Unidades Excluídas

Empreendimento	Tipo	Unidade	Matrículas	Cartório	Área Priv. (m²)	Vagas	Preço/m² Tabela	Preço Unid Tabela	Preço Unid Tabela	Preço/m² CRI (Garantia)	Preço Unid CRI (Garantia)	Valor de 60% da Garantia
Ext Praça	Residencial	B201	452.076	11º	58,11	2	R\$ 9.108,79	R\$ 529.311,59	R\$ 529.311,59	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	R\$ 245.444,79
Ext Praça	Residencial	202B	452.077	11º	58,11		R\$ 8.349,30	R\$ 485.177,72	R\$ 485.177,72	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	R\$ 245.444,79
RG Domingos	Residencial	B161	245.725	18º	58,11	2	R\$ 11.070,72	R\$ 643.319,67	R\$ 643.319,67	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	R\$ 266.652,38
RG Domingos	Residencial	B32	245.674	18º	58,11		R\$ 9.697,05	R\$ 563.495,81	R\$ 563.495,81	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	R\$ 266.652,38
Parc Devant	Residencial	103	127.098	2º	244,11	4	R\$ 15.799,97	R\$ 3.856.930,73	R\$ 3.856.930,73	R\$ 11.500,00	R\$ 2.807.265,00	R\$ 1.684.359,00
Parc Devant	Residencial	202	127.097	2º	244,11	4	R\$ 15.705,17	R\$ 3.833.789,15	R\$ 3.833.789,15	R\$ 11.500,00	R\$ 2.807.265,00	R\$ 1.684.359,00
Converge	Comercial	1003	147.241	10º	34,85	0	R\$ 13.145,83	R\$ 458.132,20	R\$ 458.132,20	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	R\$ 202.251,56
Total												R\$ 4.595.163,89

Item (B) – Unidades Incluídas

Empreendimento	Tipo	Unidade	Área Priv. (m²)	Vagas	Cartório		Preço/m² Tabela	Preço Unid Tabela	Preço Unid Tabela	Preço/m² CRI (Garantia)	Preço Unid CRI (Garantia)
Provenance	Residencial	212	128,8	3	11ª		R\$ 8.440,79	R\$ 1.087.173,78	R\$ 1.087.173,78	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	213	128,8	3	11ª		R\$ 7.825,62	R\$ 1.007.939,35	R\$ 1.007.939,35	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	222	128,8	4	11ª		R\$ 8.916,62	R\$ 1.148.460,50	R\$ 1.148.460,50	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	223	128,8	4	11ª		R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	224	128,8	4	11ª		R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	232	128,8	4	11ª		R\$ 8.916,62	R\$ 1.148.460,50	R\$ 1.148.460,50	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	233	128,8	4	11ª		R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	234	128,8	4	11ª		R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	242	247,39	4	11ª		R\$ 7.799,08	R\$ 1.929.414,45	R\$ 1.929.414,45	R\$ 6.618,80	R\$ 1.637.424,93
Provenance	Residencial	71	145,02	3	11ª		R\$ 7.418,18	R\$ 1.075.784,63	R\$ 1.075.784,63	R\$ 6.618,80	R\$ 959.858,38
Total								11.656.274,93	11.656.274,93		9.417.294,83



ANEXO III

Cronograma de Pagamentos

Número	Data de Pagamento da Remuneração da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Incorpora Juros	Tai (%)
1	22/02/2021	24/02/2021	NÃO	0
2	22/03/2021	24/03/2021	NÃO	0
3	22/04/2021	26/04/2021	NÃO	0
4	24/05/2021	26/05/2021	NÃO	0
5	22/06/2021	24/06/2021	NÃO	0
6	22/07/2021	26/07/2021	NÃO	0
7	23/08/2021	25/08/2021	NÃO	0
8	22/09/2021	24/09/2021	NÃO	0
9	22/10/2021	26/10/2021	NÃO	0
10	22/11/2021	24/11/2021	NÃO	0
11	22/12/2021	24/12/2021	NÃO	0
12	24/01/2022	26/01/2022	NÃO	0
13	22/02/2022	24/02/2022	NÃO	0
14	22/03/2022	24/03/2022	NÃO	0
15	22/04/2022	26/04/2022	NÃO	0
16	23/05/2022	25/05/2022	NÃO	0
17	22/06/2022	24/06/2022	NÃO	0
18	22/07/2022	26/07/2022	NÃO	0
19	22/08/2022	24/08/2022	NÃO	0
20	22/09/2022	26/09/2022	NÃO	0
21	24/10/2022	26/10/2022	NÃO	0
22	22/11/2022	24/11/2022	NÃO	0
23	22/12/2022	26/12/2022	NÃO	0
24	23/01/2023	25/01/2023	NÃO	0
25	22/02/2023	24/02/2023	NÃO	2,7778
26	22/03/2023	24/03/2023	NÃO	Não há
27	24/04/2023	26/04/2023	NÃO	Não há
28	22/05/2023	24/05/2023	NÃO	Não há
29	22/06/2023	26/06/2023	NÃO	3,125
30	24/07/2023	26/07/2023	NÃO	3,2258
31	22/08/2023	24/08/2023	NÃO	3,3333
32	22/09/2023	26/09/2023	NÃO	3,4483
33	23/10/2023	25/10/2023	NÃO	3,5714
34	22/11/2023	24/11/2023	NÃO	3,7037
35	22/12/2023	27/12/2023	NÃO	3,8462



36	22/01/2024	24/01/2024	NÃO	4
37	22/02/2024	26/02/2024	NÃO	4,1667
38	22/03/2024	26/03/2024	NÃO	4,3478
39	22/04/2024	24/04/2024	NÃO	4,5455
40	22/05/2024	24/05/2024	NÃO	4,7619
41	24/06/2024	26/06/2024	NÃO	5
42	22/07/2024	24/07/2024	NÃO	5,2632
43	22/08/2024	26/08/2024	NÃO	5,5556
44	23/09/2024	25/09/2024	NÃO	5,8824
45	22/10/2024	24/10/2024	NÃO	6,25
46	22/11/2024	26/11/2024	NÃO	6,6667
47	23/12/2024	26/12/2024	NÃO	7,1429
48	22/01/2025	24/01/2025	NÃO	7,6923
49	24/02/2025	26/02/2025	NÃO	8,3333
50	24/03/2025	26/03/2025	NÃO	9,0909
51	22/04/2025	24/04/2025	NÃO	10
52	22/05/2025	26/05/2025	NÃO	11,111
53	23/06/2025	25/06/2025	NÃO	12,5
54	22/07/2025	24/07/2025	NÃO	14,286
55	22/08/2025	26/08/2025	NÃO	16,667
56	22/09/2025	24/09/2025	NÃO	20
57	22/10/2025	24/10/2025	NÃO	25
58	24/11/2025	26/11/2025	NÃO	33,333
59	22/12/2025	24/12/2025	NÃO	50
60	22/01/2026	26/01/2026	NÃO	100