



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
(ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A).  
CNPJ/ME Nº 08.769.451/0001-08  
NIRE 35.300.340.949**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 204ª, 205ª, 206ª e 207ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A).**

**REALIZADA EM 18 DE OUTUBRO 2022**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 18 dias do mês de outubro de 2022 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.
- 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 16.12 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 204ª, 205ª, 206ª e 207ª Séries 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; (iii) representantes da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iv) representantes da **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL** (“Devedora”).
- 4. MESA:** Presidente: Rodrigo Barreira Possenti dos Santos. Secretária: Julia Siggia Amorim.

## 5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Alterar a Cláusula 2.5.2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóveis e Outras Avenças N. 01 e N. 02 N. 03 e N. 04 ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"), para que passe a vigorar conforme redação abaixo:

*"2.5.2. A manutenção da Razão Mínima de Garantia e Razão Mínima Global serão verificadas anualmente pela Credora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano ("Data de Verificação"), e, para fins do referido cálculo, deverá ser utilizado o valor de mercado do Imóvel alienado fiduciariamente demonstrado por laudo de avaliação a ser providenciado pela Fiduciante e realizado por quaisquer das seguintes empresas especializadas na área, quais sejam, (a) Valora Engenharia S/S Ltda., (b) Deloitte Touche Tohmatsu Limited; (c) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., e (d) Control Union Warrants Ltda., emitido com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da referida Data de Verificação ("Laudo de Avaliação"). Todas as despesas decorrentes da elaboração do referido laudo de avaliação deverão ser arcadas pela Fiduciante."*

(ii) Alterar o Critério de Elegibilidade constante no item "i" do Anexo III dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma a incluir a Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.237.030/0001-77 ("CUW"), na lista de empresas especializadas para elaboração de laudo de avaliação de novos imóveis oferecidos em garantia ficando certo de que o laudo de avaliação atualizado dos imóveis oferecidos em garantia apresentado pela CUW, ainda que não listada até a presente data na referida cláusula, não será considerado um evento de vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, conforme cláusula 4.1 item "a" da CCB;

(iii) Retificar a cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização para corrigir a definição do termo "Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis", para que passe a constar com a redação abaixo:

"Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis" *O valor de mercado dos Imóveis, apurado na forma dos contratos de Alienação fiduciária, deve ser equivalente a, no mínimo 110,28%, se relativo ao Contrato de Alienação Fiduciária I; 111,86%, se relativo ao Contrato de Alienação Fiduciária II;*

*80,82%, se relativo ao Contrato de Alienação Fiduciária III; e 178,19%, se relativo ao Contrato de Alienação IV; do valor das Obrigações Garantidas em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração (a "Razão Mínima de Garantia").*

*Além da Razão Mínima de Garantia, conforme prevista nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora deverá sempre observar que a razão mínima total de 122,4% verificada à partir da Data de Emissão, e 125%, verificada a partir do 25º mês após a Data de Emissão, relativa à totalidade das CCB e AF emitidas no âmbito da Securitização (a "Razão Mínima Global").*

**(iv)** Autorizar o Agente Fiduciário para, 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 por unanimidade dos Titulares dos CRI, sem voto contrário ou abstenção, a integralidade das matérias da Ordem do Dia.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

7.1 A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia, com os interesses do Patrimônio Separado e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

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 Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Emissão, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade relacionada as matérias aprovadas.

7.4 Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

7.5 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, 18 de outubro de 2022.

DocuSigned by:  
*Rodrigo Barreira Possenti dos Santos*

Nome: **Rodrigo Barreira Possenti**

dos Santos

CPF n°: 320.454.988-75

**Presidente**

DocuSigned by:  
*Julia Siggia Amorim*

Nome: **Julia Siggia Amorim**

CPF n°: 115.550.287-64

**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 das 204ª, 205ª, 206ª, 207ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A), realizada em 18 de outubro de 2022).*

DocuSigned by:  
  
31EC2C0EA1C841C...

DocuSigned by:  
*Alexandre Decresci Franceschini*  
2285A3DA0AE9431...

---

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Securitizadora**

*Pedro Paulo Oliveira de Moraes*

*Alexandre Decresci Franceschini*

*Cargo: Diretor*

*Cargo: Procurador*

*CPF N°: 222.043.388-93*

*CPF N°: 368.346.678-22*

DocuSigned by:  
*Matheus Gomes Faria*  
3A570DEECFA2430...

---

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

**Agente Fiduciário**

*Nome: Matheus Gomes Faria*

*Cargo: Diretor*

*CPF N°:058.133.117-69*

DocuSigned by:  
*Ricardo Silvio Chapla*  
BABA32335D7E46A...

---

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**

**Devedora**

*Nome: Ricardo Silvio Chapla*

*Cargo: Diretor Presidente*

*CPF N°:241.029.549-53*