



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 9 DE OUTUBRO DE 2023.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 9 dias do mês de outubro 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 "Securitizadora"), 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 **VX 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 Henrique de Araújo; e **Secretária:** Anna Carolina Lopes de Menezes.

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 e/ou no Termo de Securitização.

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

(i) Aprovar a alteração temporária, pelo período de 1 (um) ano, a contar de 21 de setembro de 2023, da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), que passará a ser de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Step Up da Remuneração"), a partir de 21 de setembro de 2023 (inclusive) até 20 de setembro de 2024 (inclusive) ("Período do Step Up da Remuneração"), sendo que, após o Período do Step Up da Taxa, a Remuneração dos CRI retornará ao patamar original de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(ii) Aprovar a alteração do fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, a alteração da "*Tabela de Amortização Programada e Pagamento da Remuneração dos CRI*" constante do Anexo I ao Termo de Securitização para prever o fluxo de pagamento atualizado dos CRI ("Fluxo de Pagamento Atualizado dos CRI");

(iii) 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, incluindo a alteração da Remuneração das Debêntures e a alteração da tabela de "*Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização de Cada Série*" constante do Anexo I da Escritura de Emissão para refletir o Fluxo de Pagamento Atualizado dos CRI; e

(iv) 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, incluindo a celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação.

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, do artigo

32 da Resolução CVM nº 60, 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 às condições e obrigações expressas:

(i) Aprovar o Step Up da Remuneração pelo Período do Step Up da Remuneração, sendo que, após o Período do Step Up da Taxa, a Remuneração dos CRI retornará ao patamar original de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(ii) Aprovar a alteração do fluxo de pagamento dos CRI, de modo que a "*Tabela de Amortização Programada e Pagamento da Remuneração dos CRI*" constante do Anexo I ao Termo de Securitização passará a constar conforme abaixo de forma a refletir o Fluxo de Pagamento Atualizado dos CRI:

n	Data	Tai	Incorpora Juros
1	20/04/2021	0,3274%	NÃO
2	20/05/2021	0,3284%	NÃO
3	21/06/2021	0,3295%	NÃO
4	20/07/2021	0,3306%	NÃO
5	20/08/2021	0,3317%	NÃO
6	20/09/2021	0,3328%	NÃO
7	20/10/2021	0,3339%	NÃO
8	22/11/2021	0,3351%	NÃO
9	20/12/2021	0,3362%	NÃO
10	20/01/2022	0,3373%	NÃO
11	21/02/2022	0,3385%	NÃO
12	21/03/2022	0,3396%	NÃO
13	20/04/2022	0,3408%	NÃO
14	20/05/2022	0,3419%	NÃO
15	20/06/2022	0,3431%	NÃO
16	20/07/2022	0,3443%	NÃO
17	22/08/2022	0,3455%	NÃO
18	20/09/2022	0,3467%	NÃO
19	20/10/2022	0,3479%	NÃO
20	21/11/2022	0,3491%	NÃO
21	20/12/2022	0,3503%	NÃO
22	20/01/2023	0,3515%	NÃO
23	22/02/2023	0,3528%	NÃO
24	20/03/2023	0,3540%	NÃO
25	20/04/2023	1,6667%	NÃO
26	22/05/2023	1,6949%	NÃO
27	20/06/2023	1,7241%	NÃO
28	20/07/2023	1,7544%	NÃO

29	21/08/2023	1,7857%	NÃO
30	20/09/2023	1,8182%	NÃO
31	20/10/2023	0,4074%	NÃO
32	20/11/2023	0,3685%	NÃO
33	20/12/2023	0,4269%	NÃO
34	22/01/2024	0,4074%	NÃO
35	20/02/2024	0,3685%	NÃO
36	20/03/2024	0,4074%	NÃO
37	22/04/2024	0,4269%	NÃO
38	20/05/2024	0,3685%	NÃO
39	20/06/2024	0,4269%	NÃO
40	22/07/2024	0,4269%	NÃO
41	20/08/2024	0,4074%	NÃO
42	20/09/2024	0,4463%	NÃO
43	21/10/2024	2,3810%	NÃO
44	20/11/2024	2,4390%	NÃO
45	20/12/2024	2,5000%	NÃO
46	20/01/2025	2,5641%	NÃO
47	20/02/2025	2,6316%	NÃO
48	20/03/2025	2,7027%	NÃO
49	22/04/2025	2,7778%	NÃO
50	20/05/2025	2,8571%	NÃO
51	20/06/2025	2,9412%	NÃO
52	21/07/2025	3,0303%	NÃO
53	20/08/2025	3,1250%	NÃO
54	22/09/2025	3,2258%	NÃO
55	20/10/2025	3,3333%	NÃO
56	20/11/2025	3,4483%	NÃO
57	22/12/2025	3,5714%	NÃO
58	20/01/2026	3,7037%	NÃO
59	20/02/2026	3,8462%	NÃO
60	20/03/2026	4,0000%	NÃO
61	20/04/2026	4,1667%	NÃO
62	20/05/2026	4,3478%	NÃO
63	22/06/2026	4,5455%	NÃO
64	20/07/2026	4,7619%	NÃO
65	20/08/2026	5,0000%	NÃO
66	21/09/2026	5,2632%	NÃO
67	20/10/2026	5,5556%	NÃO
68	20/11/2026	5,8824%	NÃO
69	21/12/2026	6,2500%	NÃO
70	20/01/2027	6,6667%	NÃO
71	22/02/2027	7,1429%	NÃO
72	22/03/2027	7,6923%	NÃO
73	20/04/2027	8,3333%	NÃO
74	20/05/2027	9,0909%	NÃO

75	21/06/2027	10,0000%	NÃO
76	20/07/2027	11,1111%	NÃO
77	20/08/2027	12,5000%	NÃO
78	20/09/2027	14,2857%	NÃO
79	20/10/2027	16,6667%	NÃO
80	22/11/2027	20,0000%	NÃO
81	20/12/2027	25,0000%	NÃO
82	20/01/2028	33,3333%	NÃO
83	21/02/2028	50,0000%	NÃO
84	20/03/2028	100,0000%	NÃO

(iii) 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, incluindo a alteração da Remuneração das Debêntures e a alteração da tabela de "*Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização de Cada Série*" constante do Anexo I da Escritura de Emissão, que passará a constar conforme abaixo;

n	Data	Tai	Incorpora Juros
1	16/04/2021	0,3274%	NÃO
2	18/05/2021	0,3284%	NÃO
3	17/06/2021	0,3295%	NÃO
4	16/07/2021	0,3306%	NÃO
5	18/08/2021	0,3317%	NÃO
6	16/09/2021	0,3328%	NÃO
7	18/10/2021	0,3339%	NÃO
8	18/11/2021	0,3351%	NÃO
9	16/12/2021	0,3362%	NÃO
10	18/01/2022	0,3373%	NÃO
11	17/02/2022	0,3385%	NÃO
12	17/03/2022	0,3396%	NÃO
13	18/04/2022	0,3408%	NÃO
14	18/05/2022	0,3419%	NÃO
15	15/06/2022	0,3431%	NÃO
16	18/07/2022	0,3443%	NÃO
17	18/08/2022	0,3455%	NÃO
18	16/09/2022	0,3467%	NÃO
19	18/10/2022	0,3479%	NÃO
20	17/11/2022	0,3491%	NÃO
21	16/12/2022	0,3503%	NÃO
22	18/01/2023	0,3515%	NÃO
23	16/02/2023	0,3528%	NÃO
24	16/03/2023	0,3540%	NÃO
25	18/04/2023	1,6667%	NÃO
26	18/05/2023	1,6949%	NÃO

27	16/06/2023	1,7241%	NÃO
28	18/07/2023	1,7544%	NÃO
29	17/08/2023	1,7857%	NÃO
30	18/09/2023	1,8182%	NÃO
31	18/10/2023	0,4074%	NÃO
32	16/11/2023	0,3685%	NÃO
33	18/12/2023	0,4269%	NÃO
34	18/01/2024	0,4074%	NÃO
35	16/02/2024	0,3685%	NÃO
36	18/03/2024	0,4074%	NÃO
37	18/04/2024	0,4269%	NÃO
38	16/05/2024	0,3685%	NÃO
39	18/06/2024	0,4269%	NÃO
40	18/07/2024	0,4269%	NÃO
41	16/08/2024	0,4074%	NÃO
42	18/09/2024	0,4463%	NÃO
43	17/10/2024	2,3810%	NÃO
44	18/11/2024	2,4390%	NÃO
45	18/12/2024	2,5000%	NÃO
46	16/01/2025	2,5641%	NÃO
47	18/02/2025	2,6316%	NÃO
48	18/03/2025	2,7027%	NÃO
49	16/04/2025	2,7778%	NÃO
50	16/05/2025	2,8571%	NÃO
51	17/06/2025	2,9412%	NÃO
52	17/07/2025	3,0303%	NÃO
53	18/08/2025	3,1250%	NÃO
54	18/09/2025	3,2258%	NÃO
55	16/10/2025	3,3333%	NÃO
56	18/11/2025	3,4483%	NÃO
57	18/12/2025	3,5714%	NÃO
58	16/01/2026	3,7037%	NÃO
59	18/02/2026	3,8462%	NÃO
60	18/03/2026	4,0000%	NÃO
61	16/04/2026	4,1667%	NÃO
62	18/05/2026	4,3478%	NÃO
63	18/06/2026	4,5455%	NÃO
64	16/07/2026	4,7619%	NÃO
65	18/08/2026	5,0000%	NÃO
66	17/09/2026	5,2632%	NÃO
67	16/10/2026	5,5556%	NÃO
68	18/11/2026	5,8824%	NÃO
69	17/12/2026	6,2500%	NÃO
70	18/01/2027	6,6667%	NÃO
71	18/02/2027	7,1429%	NÃO
72	18/03/2027	7,6923%	NÃO

73	16/04/2027	8,3333%	NÃO
74	18/05/2027	9,0909%	NÃO
75	17/06/2027	10,0000%	NÃO
76	16/07/2027	11,1111%	NÃO
77	18/08/2027	12,5000%	NÃO
78	16/09/2027	14,2857%	NÃO
79	18/10/2027	16,6667%	NÃO
80	18/11/2027	20,0000%	NÃO
81	16/12/2027	25,0000%	NÃO
82	18/01/2028	33,3333%	NÃO
83	17/02/2028	50,0000%	NÃO
84	16/03/2028	100,0000%	NÃO

(iv) 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, incluindo a celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação; e

Fica consignado que a Devedora deverá apresentar à Securitizadora, até o dia 17 de outubro de 2023 **(a)** o aditamento à Escritura de Emissão e as aprovações societárias necessárias para a ratificação do Step Up da Remuneração pelo Período do Step Up da Remuneração devidamente assinadas, e o respectivo protocolo perante a junta comercial competente, conforme o caso, incluindo as aprovações societárias aplicáveis da Devedora, das Fiadoras e dos demais garantidores das Debêntures; e **(b)** os aditamentos aos Documentos da Operação devidamente assinados e protocolados para registro perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos da Cláusula 8.2 inciso (iv) da Escritura de Emissão.

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 e legalidade 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, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora, nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam

causados prejuízos por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário ou da Emissora, no âmbito de suas respectivas atuações.

O Agente Fiduciário informa ao Investidor que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento, inclusive, mas não se limitando aos riscos decorrentes da autorização para a alteração da curva de amortização dos CRI, podendo alterar a *duration* da Emissão. 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, 9 de outubro de 2023.

Carlos Henrique de Araújo
Presidente

Anna Carolina Lopes de Menezes
Secretária

(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 9 de outubro de 2023)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:
_____ CPF:	_____ CPF:

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

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:
_____ CPF:	_____ CPF:

FLA III PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.
Devedora

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:
_____ CPF:	_____ CPF:

(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 9 de outubro de 2023)

GAFISA S.A.

Fiadora

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

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

Fiadora

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

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 9 de outubro 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:

CPF:

Nome:

CPF: