



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**(ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL ISEC SECURITIZADORA)**  
**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 348ª, 349ª e 350ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A).**

**REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 28 dias do mês de abril 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. MESA:** Presidente: Yannick Bergamo Secretário: Felipe Gomes Americano de Rezende.
- 3. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, nos termos da cláusula 16.11 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI”, “Emissão” e “Termo de Securitização”, respectivamente).
- 4. 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.** sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e (iv) **VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97 (“Devedora”);

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Aprovar, ou não, a concessão de *waiver* condicional e temporário para pagamento da PMT programada para 17 de abril de 2023, sem que tal pagamento seja considerado um Evento de Vencimento Antecipado Automático, conforme definido nos documentos da operação, sob as seguintes condições suspensivas a serem cumpridas: (a) alteração do valor da PMT de abril para R\$ 180 mil, que será feita a título de juros remuneratórios, com o restante dos juros não pagos sendo acruados desde o último evento de pagamento e incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, e que será paga até o dia 03/05/2023, conforme tabela abaixo; consignando ainda que as seguintes condições já foram cumpridas: (b) apresentação de novo orçamento da obra com comprovação da validação pela MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI – CNPJ/ME nº 04.139.270/0001-39, até o dia 24 de abril de 2023; (c) pagamento pela Devedora de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) até 20 de abril de 2023 referente ao valor ajustado da PMT de abril, conforme previsto na condição (a), supra, e (d) comprovação pela Devedora da realização de aporte do montante suficiente para a conclusão da obra, conforme definido no orçamento previsto na condição (b), supra, até o dia 27 de abril de 2023, consignando que tais recursos serão destinados ao Fundo de Obras;

Séries	IF	Quantidade de Papel	PMT
348°	21H0875649	20150	R\$ 111.736,35
349°	21H0875786	6450	R\$ 34.640,27
350°	21H0875868	6400	R\$ 33.623,38
Total R\$ 180.000,00			

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, autorizar a incorporação dos valores referentes a multa e mora pelo não pagamento da PMT programada para 17 de abril de 2023 ao Valor Nominal Unitário Atualizado;

(iii) Aprovar, ou não, a alteração do valor das PMTs referentes aos meses de maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2023 para R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que deverão ser pagas a título de juros remuneratórios, sendo que o remanescente dos juros incorridos em cada período serão incorporados ao saldo devedor;

(iv) Aprovar, ou não, a alteração dos Juros Remuneratórios descritos na cláusula 4.1., (8), do Termo de Securitização, o qual passará a ser 12,00% (doze por cento) ao ano, a partir de 04 de maio de 2023;



(v) Aprovar, ou não, a concessão de carência para a recomposição do Fundo de Reserva, nos termos da cláusula 5.2.2.4. do Contrato de Cessão de Créditos, pelo período de 3 (três) meses contados da presente data; e

(vi) 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. CONDIÇÕES PRELIMINARES:** Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI, bem 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:** Examinadas e debatidas as matérias, foi deliberado e aprovado pelos Titulares dos CRI, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a integralidade das matérias previstas na Ordem do Dia da presente Assembleia. Adicionalmente, os Titulares de CRI ressaltaram que as deliberações, especialmente as relacionadas à concessão de *waiver*, estão condicionadas ao cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações contratuais que lhe competem, além das condições descritas no item 5 (i) desta AGT nos prazos definidos no mesmo item, bem como que as deliberações objeto desta AGT não envolvem ou caracterizam a renúncia de quaisquer direitos dos Titulares do CRI e/ou de outros deveres da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

8.1 As deliberações desta Assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

8.2 O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI.



8.3 Os Titulares dos CRI atestam e declaram ciência sobre os fatos e riscos mensuráveis, dentre eles os mencionados no parágrafo anterior, bem como os não mensuráveis, eximindo o Agente Fiduciário e a Emissora de qualquer responsabilização por perdas ou prejuízos que ambos possam vir a incorrer decorrentes das deliberações, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, bem como despesas, custos ou danos que elas venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

8.4 O Agente Fiduciário consigna, ainda, que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia Geral, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

8.5 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.

8.6 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 assumem 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.

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

**9. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar, foi encerrada a Assembleia da qual se lavrou a ata, a qual foi lida, aprovada e assinada eletronicamente pelos participantes.

São Paulo, 28 de abril de 2023.



**(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A), realizada em 28 de abril de 2023).**

DocuSigned by:  
  
B655F3343FF24E4...  
**Nome: Yannick Bergamo**  
CPF nº: 355.897.228-70

**Presidente**

DocuSigned by:  
  
0C9852219FEE49A...  
**Nome: Felipe Gomes Americano de Rezende**  
CPF nº: 442.640.588-21

**Secretário**

DocuSigned by:  
  
31EC2C0EA1C841C

DocuSigned by:  
  
34B4CD72D59342A

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Emissora**

*Pedro Paulo Oliveira de Moraes*  
Cargo: Diretor  
CPF N°: 222.043.388-93

*Tauan Breno Paula Mendes*  
Cargo: Procurador  
CPF N°: 373.761.598-51

DocuSigned by:  
  
B653C87B41E0412...

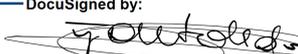
DocuSigned by:  
  
2D1EB034179F482...

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

**Agente Fiduciário**

*Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza*  
Cargo: Diretora  
CPF N°: 009.635.843-24

*Carlos Alberto Bacha*  
Cargo: Diretor  
CPF: 606.744.587-53

DocuSigned by:  
  
A2EBE2CD8C3640Z

**VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

*Nome: Danilo Yoneyama de Toledo*

*Cargo: Procurador*

*CPF N°: 340.443.118-97*

*danilo@pctadvogados.com.br*



**ANEXO I**

***Lista de Presença da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A) realizada em 28 de abril de 2023.***

<b>RAZÃO SOCIAL</b>	<b>CNPJ Participante</b>
<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>28.830.325/0001-10</b>

DocuSigned by:  
  
B655E3343EE24E4...

Representado neste ato pelo seu Gestor **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, inscrito no CNPJ/ME nº. 27.028.424/0001-10, por seu representante legal Yannick Bergamo, inscrito(a) no CPF/ME nº 355.897.228-70.