



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)

CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 35ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO REALIZADA EM 22 DE JUNHO DE 2021.

1.DATA, HORA e LOCAL: 22 de junho de 2021, às 14:00h, de forma exclusivamente digital, através do sistema eletrônico Microsoft Teams, com o *link* de acesso do sistema eletrônico disponibilizado e coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (“**Companhia**”, “**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 625, de 14 de maio de 2020 (“**Instrução CVM 625**”).

2.CONVOCAÇÃO: A convocação foi realizada por meio de Edital de primeira convocação publicado, nos termos dos artigos 71, § 2º, e 124, §1º, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1977, conforme alterada, nas edições dos dias 01, 02 e 04 de junho de 2021 no Jornal “O Dia”.

3.PRESENÇA: Presentes: (i) **os titulares de 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários em circulação (“Titulares dos CRI Presentes”)**, conforme se apura na lista de presença de investidores anexa à presente ata (Anexo I); (ii) representantes da **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Emissora.

4.MESA: Os trabalhos foram presididos por **Diego Fernando Fainberg**, como presidente da mesa, e por **Ana Carla Moliterno**, como secretária.

5.ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Aprovar a concessão de um período de carência de 4 (quatro) meses (“Período de Carência”) no pagamento de principal da cédula de crédito bancário nº FAPA 1005/19 (“CCB”) e amortização dos CRI, com pagamento mensal apenas dos juros, a partir de junho/2021 (inclusive), até setembro/2021(inclusive), de forma a alongar o vencimento final da CCB e dos CRI, em razão do Período de Carência, o qual passará a ser 10 de março de 2025 (“Novo Vencimento Final da CCB e dos CRI”);



(ii) Aprovar a realização de Amortização Extraordinária com 100% (cem por cento) do valor das vendas realizadas, das unidades imobiliárias em estoque, ou seja, na medida em que for sendo efetivada a venda das unidades imobiliárias em estoque, o recurso deverá transitar na conta do Patrimônio Separado, de modo que a Securitizada deverá amortizar os CRI extraordinariamente;

(iii) Em caso de aprovação do item (ii) acima, aprovar a flexibilização da Razão Mínima de Garantia Imóveis Prontos e Razão Mínima de Garantia Esquina, de modo que a soma dos percentuais totalize e passe a ser 150% (cento e cinquenta por cento) até o final da operação;

(iv) Aprovar a desconstituição do Fundo de Reserva, de modo que seja utilizado o valor disponível em conta para realização de Amortização Extraordinária, deixando de ser observada a sua recomposição; e,

(v) Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizarem todos os atos 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 constantes da Ordem do Dia, foi deliberado pelos Titulares dos CRI, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) Em relação ao item “(i)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, deliberaram por aprovar a concessão de um período de carência de 4 (quatro) meses (“Período de Carência”) no pagamento de principal da cédula de crédito bancário nº FAPA 1005/19 (“CCB”) e amortização dos CRI, com pagamento mensal apenas dos juros, a partir de junho/2021 (inclusive), até setembro/2021(inclusive), de forma a alongar o vencimento final da CCB e dos CRI, em razão do Período de Carência, o qual passará a ser 10 de março de 2025 (“Novo Vencimento Final da CCB e dos CRI”), bem como aprovaram o novo fluxo de amortização e de juros dos CRI, descritos nos Anexos A e B desta ata, de forma a substituir o Anexo I ao Termo de Securitização pelo Anexo A desta ata, e o Anexo IV da CCB pelo Anexo B desta ata;

(ii) Em relação ao item “(ii)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, deliberaram por aprovar a realização de Amortização Extraordinária com 100% (cem por cento) do valor das vendas realizadas, das unidades imobiliárias em estoque, ou seja, na medida em que for sendo efetivada a venda das unidades imobiliárias em estoque, o recurso deverá transitar na conta do Patrimônio Separado, para posterior realização de amortização extraordinária mensal pela Securitizadora, a qual deverá ocorrer na mesma data de pagamento mensal dos CRI;



(iii) Em relação ao item “(iii)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, deliberaram pela flexibilização da Razão Mínima de Garantia Imóveis Prontos e Razão Mínima de Garantia Esquina, de modo que a soma dos percentuais totalize e passe a ser 150% (cento e cinquenta por cento) até o final da operação;

(iv) Em relação ao item “(iv)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, deliberaram por aprovar a desconstituição do Fundo de Reserva, sendo informado que nesta data, não possui saldo disponível na conta, para realização de amortização extraordinária;

(v) Em relação ao item “(v)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer voto contrário ou abstenção, deliberaram por autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima.

7.DISPOSIÇÕES FINAIS: Os termos que não estejam expressamente definidos nessa ata terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização. 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. Ademais, em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

7.1.O Agente Fiduciário e a Emissora solicitaram ao representante dos titulares dos CRI representando 90,01% (noventa vírgula zero um por cento) dos CRI em circulação (“Gestora”), maiores informações acerca da legitimidade dos contratos de gestão e procurações enviadas. A Gestora informou que os referidos contratos foram assinados através de um sistema interno da Gestora, o que não é possível verificar a relação com os contratos enviados, visto que as assinaturas não ficam apostas nos contratos em razão de terem sido assinados por plataforma interna da mesma. A Gestora justificou ainda que as informações fornecidas comprovam essa relação, entretanto, apenas dentro do sistema interno, não podendo ser acessado e consequentemente comprovado pelo Agente Fiduciário e pela Emissora, e que a forma de assinatura dos contratos foi previamente aprovada pela CVM, conforme Ofício nº 69/2016/CVM/SMI de 04 de outubro de 2016. Desta forma, em que pese os esclarecimentos trazidos, o Agente Fiduciário e a Emissora não acharam suficiente a forma de representação apresentada e solicitou o envio de uma declaração, assinada pela Gestora, atestando sobre



a plena eficácia e validade dos contratos de gestão e procurações ora apresentados. Consignam, ainda, que a declaração acima mencionada foi recepcionada na data de hoje.

7.2.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 e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

7.3.O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o presidente e o secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

7.4.O Agente Fiduciário e a Securitizadora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, como eventual aumento no risco de crédito, tendo em vista o período de carência concedido, nos termos do item (i) da Ordem do Dia. Consignam, ainda, que não são responsáveis 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.

7.5.Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, 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 Securitizadora 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.

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 Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

DocuSigned by:

EB0D40996EE64CB...

Diego Fernando Fainberg

Presidente

CPF/ME: 229.058.358-85

DocuSigned by:

F54EA904345048C...

Ana Carla Moliterno

Secretária

CPF/ME: 297.319.798-83



PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 35ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 22 DE JUNHO DE 2022.

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
7013B9AD0E2D44D...

DocuSigned by:
Henrique Carvalho
9EB5719D3E5646C...

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Cargo: Diretor

CPF/ME: 353.261.498-77

Nome: Henrique Carvalho Silva

Cargo: Por Procuração

CPF/ME: 354.873.988-10

DocuSigned by:
Márcio Lopes dos Santos Teixeira
ABB27E2DBF7E4C5...

DocuSigned by:
Alex de Andrade Freitas
5386AA0D072A4B0...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Márcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Por procuração

CPF/ME: 369.268.408-81

Nome: Alex de Andrade Freitas

Cargo: Por procuração

CPF/ME: 430.393.928-59



ANEXO A – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 35ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 22 DE JUNHO DE 2022.

Novo Fluxo de Amortização dos CRI

Data Aniv.	Data Pgto. CRI	% Amort
10/06/2019	11/06/2019	0,0000%
10/07/2019	11/07/2019	0,0000%
10/08/2019	13/08/2019	0,0000%
10/09/2019	11/09/2019	0,0000%
10/10/2019	11/10/2019	0,0000%
10/11/2019	12/11/2019	0,0000%
10/12/2019	11/12/2019	0,0000%
10/01/2020	13/01/2020	0,0000%
10/02/2020	11/02/2020	0,0000%
10/03/2020	11/03/2020	0,0000%
10/04/2020	14/04/2020	0,0000%
10/05/2020	12/05/2020	0,0000%
10/06/2020	12/06/2020	0,0000%
10/07/2020	13/07/2020	0,0000%
10/08/2020	11/08/2020	0,0000%
10/09/2020	11/09/2020	0,0000%
10/10/2020	14/10/2020	0,0000%
10/11/2020	11/11/2020	2,9800%
10/12/2020	11/12/2020	3,0715%
10/01/2021	12/01/2021	3,1688%
10/02/2021	11/02/2021	3,2725%
10/03/2021	11/03/2021	3,3833%
10/04/2021	13/04/2021	3,5017%
10/05/2021	11/05/2021	3,6288%
10/06/2021	11/06/2021	0,0000%
10/07/2021	13/07/2021	0,0000%
10/08/2021	11/08/2021	0,0000%
10/09/2021	13/09/2021	0,0000%
10/10/2021	13/10/2021	3,7655%
10/11/2021	11/11/2021	2,4390%
10/12/2021	13/12/2021	2,5000%
10/01/2022	11/01/2022	2,5641%
10/02/2022	11/02/2022	2,6315%
10/03/2022	11/03/2022	2,7027%
10/04/2022	11/04/2022	2,7777%
10/05/2022	11/05/2022	2,8571%
10/06/2022	11/06/2022	2,9411%



10/07/2022	11/07/2022	3,0303%
10/08/2022	11/08/2022	3,1250%
10/09/2022	11/09/2022	3,2258%
10/10/2022	11/10/2022	3,3333%
10/11/2022	11/11/2022	3,4482%
10/12/2022	11/12/2022	3,5714%
10/01/2023	11/01/2023	3,7037%
10/02/2023	11/02/2023	3,8461%
10/03/2023	11/03/2023	4,0000%
10/04/2023	11/04/2023	4,1666%
10/05/2023	11/05/2023	4,3478%
10/06/2023	11/06/2023	4,5454%
10/07/2023	11/07/2023	4,7619%
10/08/2023	11/08/2023	5,0000%
10/09/2023	11/09/2023	5,2631%
10/10/2023	11/10/2023	5,5555%
10/11/2023	11/11/2023	5,8823%
10/12/2023	11/12/2023	6,2500%
10/01/2024	11/01/2024	6,6666%
10/02/2024	11/02/2024	7,1428%
10/03/2024	11/03/2024	7,6923%
10/04/2024	11/04/2024	8,3333%
10/05/2024	11/05/2024	9,0909%
10/06/2024	11/06/2024	10,0000%
10/07/2024	11/07/2024	11,1111%
10/08/2024	11/08/2024	12,5000%
10/09/2024	11/09/2024	14,2857%
10/10/2024	11/10/2024	16,6666%
10/11/2024	11/11/2024	20,0000%
10/12/2024	11/12/2024	25,0000%
10/01/2025	11/01/2025	33,3333%
10/02/2025	11/02/2025	50,0000%
10/03/2025	11/03/2025	100,0000%



ANEXO B – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 35ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 22 DE JUNHO DE 2022.

Novo Fluxo de Amortização e Juros da CCB

Data Aniv.	Data Pgto. CRI	% Amort
10/06/2019	11/06/2019	0,0000%
10/07/2019	11/07/2019	0,0000%
10/08/2019	13/08/2019	0,0000%
10/09/2019	11/09/2019	0,0000%
10/10/2019	11/10/2019	0,0000%
10/11/2019	12/11/2019	0,0000%
10/12/2019	11/12/2019	0,0000%
10/01/2020	13/01/2020	0,0000%
10/02/2020	11/02/2020	0,0000%
10/03/2020	11/03/2020	0,0000%
10/04/2020	14/04/2020	0,0000%
10/05/2020	12/05/2020	0,0000%
10/06/2020	12/06/2020	0,0000%
10/07/2020	13/07/2020	0,0000%
10/08/2020	11/08/2020	0,0000%
10/09/2020	11/09/2020	0,0000%
10/10/2020	14/10/2020	0,0000%
10/11/2020	11/11/2020	2,9800%
10/12/2020	11/12/2020	3,0715%
10/01/2021	12/01/2021	3,1688%
10/02/2021	11/02/2021	3,2725%
10/03/2021	11/03/2021	3,3833%
10/04/2021	13/04/2021	3,5017%
10/05/2021	11/05/2021	3,6288%
10/06/2021	11/06/2021	0,0000%
10/07/2021	13/07/2021	0,0000%
10/08/2021	11/08/2021	0,0000%
10/09/2021	13/09/2021	0,0000%
10/10/2021	13/10/2021	3,7655%
10/11/2021	11/11/2021	2,4390%
10/12/2021	13/12/2021	2,5000%
10/01/2022	11/01/2022	2,5641%
10/02/2022	11/02/2022	2,6315%
10/03/2022	11/03/2022	2,7027%
10/04/2022	11/04/2022	2,7777%
10/05/2022	11/05/2022	2,8571%
10/06/2022	11/06/2022	2,9411%



10/07/2022	11/07/2022	3,0303%
10/08/2022	11/08/2022	3,1250%
10/09/2022	11/09/2022	3,2258%
10/10/2022	11/10/2022	3,3333%
10/11/2022	11/11/2022	3,4482%
10/12/2022	11/12/2022	3,5714%
10/01/2023	11/01/2023	3,7037%
10/02/2023	11/02/2023	3,8461%
10/03/2023	11/03/2023	4,0000%
10/04/2023	11/04/2023	4,1666%
10/05/2023	11/05/2023	4,3478%
10/06/2023	11/06/2023	4,5454%
10/07/2023	11/07/2023	4,7619%
10/08/2023	11/08/2023	5,0000%
10/09/2023	11/09/2023	5,2631%
10/10/2023	11/10/2023	5,5555%
10/11/2023	11/11/2023	5,8823%
10/12/2023	11/12/2023	6,2500%
10/01/2024	11/01/2024	6,6666%
10/02/2024	11/02/2024	7,1428%
10/03/2024	11/03/2024	7,6923%
10/04/2024	11/04/2024	8,3333%
10/05/2024	11/05/2024	9,0909%
10/06/2024	11/06/2024	10,0000%
10/07/2024	11/07/2024	11,1111%
10/08/2024	11/08/2024	12,5000%
10/09/2024	11/09/2024	14,2857%
10/10/2024	11/10/2024	16,6666%
10/11/2024	11/11/2024	20,0000%
10/12/2024	11/12/2024	25,0000%
10/01/2025	11/01/2025	33,3333%
10/02/2025	11/02/2025	50,0000%
10/03/2025	11/03/2025	100,0000%