**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

***(ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)***

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 214ª, 215ª, 216ª E 217ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.), REALIZADA EM [•] DE OUTUBRO DE 2021**

**1.** **DATA E HORÁRIO**: [•] de outubro de 2021, às 10:00 horas, reuniram-se os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Sériesda 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.) de forma exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede social localizada na Rua Tabapuã, 1123, andar 21, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Emissão”, “Emissora” e “CRI”, respectivamente).

**2.** **CONVOCAÇÃO**: Foi dispensada a publicação de Edital de Convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e, nos termos da Cláusula 16.12 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, celebrado em 30 de março de 2021, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

**3. PRESENÇA**: os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata (“Titulares dos CRI”); (ii) da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de atual agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”, “Instituição Custodiante”, “Pavarini” e “Antigo Agente Fiduciário”); (iii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de novo agente fiduciário dos CRI e instituição custodiante (“Novo Agente Fiduciário” e “Nova Instituição Custodiante”); (iv) da Emissora; e (v) da RTDR Participações S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.222.901/0001-00, na qualidade de devedora (“Devedora”).

**4.** **COMPOSIÇÃO DA MESA**: Sr(a). [•], como Presidente; e Sra. Fabiana Ferreira, como Secretária.

**5. ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre as seguintes matérias:

1. aprovar, nos termos das Cláusulas 15.7, 15.8 e 15.9 do Termo de Securitização, a alteração do Agente Fiduciário dos CRI e Instituição Custodiante das CCI, com a substituição da ***SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.****, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01* pela ***OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A****., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº* *36.113.876/0004-34*, nas condições descritas na proposta constante no Anexo II da presente ata (“Anexo II”) com a consequente alteração dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao **(i)** do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das* *214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”*, firmado em 30 de março de 2021, conforme aditado em 12 de abril de 2021, entre Emissora e o Antigo Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”); **(ii)** do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural”*, firmado em 30 de março de 2021, entre Emissora e o Antigo Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”); e **(iii)** das 4 (quatro) *“Cédulas de Crédito Bancário”*, nº 2104086826/RPS, nº 2104086825/RPS nº 2104086806/RPS e nº 2104086801/RPS (“CCB”), emitidas em 30 de março de 2021, conforme aditadas em 12 de abril de 2021, pela Devedora, em favor da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade por ações, com sede na com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 32.402.502/0001-35 (“QI” ou “Credor Original”), com aval de **DIEGO SCHUMACKER ROSA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102, CEP 88330-030, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº 026.610.929-27 (“Diego”) e de **TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliada na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101, CEP 88330-030, inscrita no CPF sob o nº 023.946.289-01 (“Tatiana” e, em conjunto com Diego, os “Avalistas”), para refletirem o escopo de trabalho do Novo Agente Fiduciário;
2. aprovar a isenção de qualquer responsabilidade da Pavarini em relação ao acompanhamento e validação da correta destinação dos recursos da Emissão de CRI, tendo em vista a não disponibilização, pela Devedora, da totalidade dos documentos comprobatórios da destinação dos recursos que a Pavarini, exclusivamente, julga necessários para acompanhamento da correta utilização dos recursos;
3. caso aprovado o item (i) acima, autorizar a Emissora contratar assessor legal para a elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação, visando refletir as alterações aprovadas pelos Titulares dos CRI, às expensas da Devedora, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados desta data;
4. caso aprovado o item (i) acima, aprovar alteração das Cláusulas 2.8 e 2.9 do Termo de Securitização e as Cláusulas 9.2 e 9.3 da CCB para fins de adequação ao escopo de atuação do Novo Agente Fiduciário, de forma que passem a vigorar da seguinte forma: **(a)** *“2.8. A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento dos recursos líquidos desembolsados dos Créditos Imobiliários, semestralmente* *em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro (i) declaração no formato constante do Anexo IX ao Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos ocorridas no semestre anterior (“Relatório de Verificação”), juntamente com cronograma físico-financeiro e o relatório de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos empreendimentos habitacionais (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, a Devedora deverá enviar cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários, demonstrativos contábeis e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.”;* **(b)** *“2.9. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos na Cláusula 2.8 acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das CCB. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.”*; **(c)** “9.2. *A Emitente deverá comprovar à Interveniente e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento dos recursos líquidos desembolsados dos Créditos Imobiliários, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro (i) declaração no formato constante do Anexo IX ao Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos ocorridas no semestre anterior (“Relatório de Verificação”), juntamente com cronograma físico-financeiro e o relatório de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos empreendimentos habitacionais (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Interveniente e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, a Emitente deverá enviar cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários, demonstrativos contábeis e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.”; e* **(d)***“9.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos na Cláusula 9.2 acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.”.*
5. caso aprovados os itens (i) e (iv) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de até 15 (quinze) dias corridos a partir desta data, para a Devedora apresentar ao Novo Agente Fiduciário declaração nos moldes do Anexo X do Termo de Securitização, com a descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos ocorrida no semestre findo em 30 de junho de 2021, juntamente com o cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos empreendimentos habitacionais que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios;
6. caso aprovados os itens (i) e (iv) acima, aprovar que, a partir da Data de Pagamento referente ao mês de outubro de 2021, ou seja, 21 de outubro de 2021, a validação dos valores referentes aos recursos líquidos desembolsados dos Créditos Imobiliários, será feita pelo Novo Agente Fiduciário; [Comentário OT: o que seria essa validação? Não temos cópia dos documentos originais da operação de forma que não sabemos do que se trata. Favor especificar em cláusula isso está, pois não validamos os valores dos recursos desembolsados à Devedora mas tão somente a destinação, pela Devedora, da aplicação dos recursos junto aos imóveis; Logo, não seria necessário esse item de aprovação já que a verificação da destinação já consta nos itens anteriores]
7. caso aprovados os itens acima, autorizar a alteração da Cláusula 4.1 item “q” da CCB (“Vencimento Antecipado Não Automático”) e do item “q” da definição de “Eventos de Vencimento Antecipado” prevista no Termo de Securitização, no sentido que a verificação dos índices financeiros da Devedora, serão verificados/calculados apenas pela Securitizadora, de forma que esta enviará ao Novo Agente Fiduciário o resultado do atendimento ou não de tais índices; e
8. caso aprovados os itens acima, autorizar a Emissora em conjunto com a Pavarini e com o Novo Agente Fiduciário, a celebrar todo e qualquer documento que se faça necessário para implementar o deliberado nesta assembleia, incluindo, mas não se limitando, aos aditamentos aos Documentos da Operação, conforme o caso, bem como as alterações necessárias para tal substituição junto à B3 (conforme definido no Termo de Securitização).

**7. DELIBERAÇÕES**: Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI em Circulação representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, a integralidade das matérias descritas na Ordem do Dia da presente assembleia.

**8. DISPOSIÇÕES FINAIS**: Em virtude (i) das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora, a Pavarini e o Novo Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

A Emissora, a Pavarini e a Devedora afirmam ainda que, até a presente data, não há descumprimentos em curso na presente Emissão, além da não disponibilização, pela Devedora, da documentação que a Pavarini, exclusivamente, julga ser necessária para verificação da destinação dos recursos.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da ICVM 625, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

A presente Assembleia será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

Os termos constantes desta Assembleia iniciados em letra maiúscula não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

*[O restante da página foi deixado em branco intencionalmente]*

**9. ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, esta Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes. Presidente e Secretário(a) e demais presentes.

São Paulo, [•] de outubro de 2021.

Mesa:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[•]**

*Presidente*

CPF:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Fabiana Ferreira**

*Secretária*

CPF: 338.090.828-21

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Daniel Monteiro Coelho de MagalhãesCargo: DiretorCPF: 353.261.498-77 | Nome: Henrique Carvalho SilvaCargo: ProcuradorCPF: 354.873.988-10 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**RTDR PARTICIPAÇÕES S.A**

*Devedora*

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Tatiana Schumacker Rosa CequinelCargo: Diretora Presidente  | Nome: Óscar Miguel da Silva Pinto de MatosCargo: Diretor Administrativo e Financeiro |

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.***Antigo Agente Fiduciário* |
| Nome: Matheus Gomes Faria Cargo: Diretor |  |

|  |
| --- |
| **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.***Novo Agente Fiduciário* |
| Nome: Nilson Raposo LeiteCargo: Procurador |  |

*(Anexo I – Listas de Presença da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.), realizada em [•] de outubro de 2021)*

*Página de assinaturas dos Titulares de CRI*

|  |
| --- |
| **Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário***Representado por seu Gestor Quasar Asset Management Ltda.**Representando [•]% dos CRI em circulação* [Nota Virgo: Precisamos dos documentos de representação] |
| Nome: João Paulo Lema Perri Cargo: Diretor |  |

|  |
| --- |
| **FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII***Representado por seu gestor FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.**Representando [•]% dos CRI em circulação* [Nota Virgo: Precisamos dos documentos de representação] |
| Nome: Nathan David de CastroCargo: Procurador |

*(Anexo II – da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.), realizada em [•] de outubro de 2021)*

**PROPOSTA DO NOVO AGENTE FIDUCIÁRIO**

[●]