



## **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Securitizadora*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

### **ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 30 de dezembro de 2022, às 10 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Virgo Companhia de Securitização (*nova denominação da Isec Securitizadora S.A.*) ("Emissora" ou "Securitizadora"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, com a dispensa de videoconferência em razão da presença do Titular dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação, com os votos proferidos via e-mail que foram arquivados na sede da Securitizadora.

**2. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 71, § 2º e artigo 124, § 4ª da Lei 6.404/76; bem como na cláusula 11.16 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (*nova denominação da Isec Securitizadora S.A.*) ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), em razão da presença de titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

Os termos em letras maiúsculas não definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

**3. PRESENÇA:** (i) Titular representante de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação ("Titular dos CRI"), conforme se apura na lista de presença de investidores anexa à presente ata (Anexo I); (ii) representantes da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), representado na forma de seu Contrato Social; e (iii) representantes da Emissora, representada na forma de seu Estatuto Social;

**4. MESA:** Presidente: Maria Carolina Gomide da Silveira, e Secretária: Anna Carolina Lopes de Menezes.



**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes ordens do dia:

(i) Declarar ou não o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, decorrente do inadimplemento das Cláusulas 5.16.6. e 6.1.2. "iv" do "*Instrumento Particular de Emissão da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Li Investimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 11 de fevereiro de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), uma vez que a LI Investimentos Imobiliários S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 34.840.996/0001-65 ("Devedora" ou "Companhia") inadimpliu com seu dever pecuniário em relação pagamento de juros das Debêntures com vencimento em 19 de novembro de 2022, motivo pelo qual a Securitizadora, nos termos do disposto na cláusula 5.16.7 da Escritura de Emissão de Debêntures, utilizou o montante do Fundo de Reserva para efetuar o pagamento da referida obrigação pecuniária, sem que tenha havido – até o presente momento e mesmo após a Companhia ter sido notificada em 05 de dezembro de 2022, a recomposição do Fundo de Reserva;

(ii) Declarar ou não o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, decorrente do inadimplemento da Cláusula 6.1.2. "iv" da Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez que a Companhia inadimpliu suas obrigações de pagamento de IPTU, relativas aos Imóveis (conforme descritos no Termo de Securitização) no montante de R\$ 975.082,08 (novecentos e setenta e cinco mil e oitenta e dois reais e oito centavos), sem que a Companhia tenha sanado este inadimplemento após ter sido notificada para tanto em 05 de dezembro de 2022;

(iii) Declarar ou não o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, decorrente do inadimplemento da Cláusula 6.1.2. "xiv" da Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez que Securitizadora verificou que todas as matrículas dos Imóveis possuem averbações premonitórias, conforme os ônus indicados na Av.27 da matrícula 115.383, na Av.16 da matrícula 101.340, na Av.18 da matrícula 101.464, na Av.19 da matrícula 101.840, na Av.18 da matrícula 101.676, na Av.22 da matrícula 101.538, e na Av.20 da matrícula 101.447, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP ("Averbações Premonitórias"), a respeito de dívidas condominiais inadimplidas no valor de R\$ 518.353,92 (quinhentos e dezoito mil e trezentos e cinquenta e três reais e noventa e dois centavos), as quais foram inclusive protestadas, sem que a Companhia tenha sanado este inadimplemento após ter sido notificada para tanto em 05 de dezembro de 2022; e



(iv) Caso aprovadas as deliberações dos itens (i), (iii) ou (iii), a autorização para que a Securitizadora tome todas as medidas necessárias decorrentes da decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, e ato contínuo, a cobrança de todo o saldo devedor dos CRI, incluindo a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios e os Encargos Moratórios (todos conforme definidos no Termo de Securitização).

**6. DELIBERAÇÕES:** Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o Titular dos CRI 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.

Instalada a assembleia e, sendo dispensada a leitura dos documentos objeto da ordem do dia, o Titular dos CRI presente, após o exame e discussão das matérias, deliberou, por unanimidade de votos, o quanto segue:

(i) Aprovar o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, decorrente do inadimplemento das Cláusulas 5.16.6. e 6.1.2. "i" da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) Aprovar o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, decorrente do inadimplemento da Cláusula 6.1.2. "iv" da Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) Aprovar o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, decorrente do inadimplemento da Cláusula 6.1.2. "xiv" da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(iv) Aprovar a autorização para que a Securitizadora tome todas as medidas necessárias decorrentes da decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, e conseqüentemente, a cobrança de todo o saldo devedor dos CRI, incluindo a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios e os Encargos Moratórios.

A Securitizadora informa que notificará a Companhia acerca da decretação do Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos e no prazo estabelecido na cláusula 6.1.3.2 da Escritura de Emissão, para que esta



efetue o resgate da totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Companhia, nos termos da Cláusula 11 da Escritura de Emissão.

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

Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas sem limitação, eventual necessidade de realização de aportes para a excussão das Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); eventual dificuldade na recuperação da integralidade do crédito; a existência de ônus que recai sobre os Imóveis dados em garantia; a possibilidade da excussão das Garantias resultar em produto inferior ao valor das Obrigações Garantidas, especialmente quanto à Alienação Fiduciária de Imóveis, devido aos débitos de natureza real que recaem sobre os Imóveis.

Consigna, 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.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, o Titular dos CRI, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades que decorram das deliberações desta Assembleia.



**7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

DocuSigned by:

*Maria Gomide*

C920F171B229498...

**Maria Carolina Gomide da Silveira**

CPF: 086.860.347-30

Presidente

DocuSigned by:

*Anna Carolina Lopes de Menezes*

43D46CF5D2F34A7...

**Anna Carolina Lopes de Menezes**

CPF: 423.589.478-14

Secretária



(Página de assinaturas da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 30 de dezembro de 2022)

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
(Emissora)

DocuSigned by:

Anete Pereira Santana

F14FCAE4DEC465...

Anete Pereira Santana  
Cargo: Procuradora  
CPF N°: 354.666.488-41

DocuSigned by:

Pedro Paulo Oliveira de Moraes

31EC2C0EA1C841C...

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

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
(Agente Fiduciário)

DocuSigned by:

Rinaldo Rabello Ferreira

8DB5C20ECS06488...

Rinaldo Rabello Ferreira  
Procurador  
CPF: 509.941.827-91

DocuSigned by:

Carlos Alberto Bacha

0E29096A548A43D...

Carlos Alberto Bacha  
Procurador  
CPF: 606.744.587-53



## ANEXO I

**Lista de Presença dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 29 de dezembro de 2022.**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII REC  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CNPJ/ME: 28.152.272/0001-26**

*Titular dos CRI*

DocuSigned by:

*Daniela Assarito Bonifácio Borovicz*

6D2AE9CC1C2045E...

Neste ato representado por sua gestora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., através de sua representante Daniela Assarito Bonifácio Borovicz, inscrito no CPF/ME sob o nº 320.334.648-65.