**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Securitizadora*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE [35300340949](javascript:__doPostBack('ctl00$cphContent$gdvResultadoBusca$gdvContent$ctl02$lbtSelecionar',''))

**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 [=] 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 dos Titulares 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: [=], 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 Não Automático 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” 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” e “Companhia”), uma vez que a 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 06 de dezembro de 2022, a recomposição do Fundo de Reserva;

1. Declarar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático 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 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 06 de dezembro de 2022;
2. Declarar ou não o Vencimento Antecipado Não Automático 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 naAv.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 06 de dezembro de 2022; e
3. 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 Não Automático dos CRI, e consequentemente, 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:** Instalada a assembleia e, sendo dispensada a leitura dos documentos e da proposta 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:

1. Aprovar o Vencimento Antecipado Não Automático 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;
2. Aprovar o Vencimento Antecipado Não Automático 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;
3. Aprovar o Vencimento Antecipado Não Automático 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
4. Aprovar a autorização para que a Securitizadora tome todas as medidas necessárias decorrentes da decretação do Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, e consequentemente, a cobrança de todo o saldo devedor dos CRI, incluindo a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios e os Encargos Moratórios.

**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, [=] de novembro de 2022.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **[=]**  CPF:[=]  Presidente |  | **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 [=] de 2022*)

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Anete Pereira Santana  Cargo: Procuradora  CPF N°: 354.666.488-41 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Pedro Paulo Oliveira de Moraes  Cargo: Diretor  CPF Nº: 222.043.388-93 |
|  |  |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E  VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Rinaldo Rabello Ferreira Carlos Alberto Bacha  Procurador Procurado  CPF: 509.941.827-91 CPF: 606.744.587-53 | |
| **LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Nome: [=]  Cargo: [=] | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Nome: [=]  Cargo: [=] |

**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 [=] de 2022.**

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

Neste ato representado por sua gestora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., através de seus representantes [-], inscrito no CPF/ME sob o nº [-]