São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

À

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Devedora”)**

**CNPJ 34.840.996/0001-65**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011

Att. Roberto Bochinno Ferrari

Via digital para [ferrari@lyoncapital.com.br](mailto:ferrari@lyoncapital.com.br) e [nilton.bertuchi@lyoncapital.com.br](mailto:nilton.bertuchi@lyoncapital.com.br)

Com Cópia para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** Via eletrônica para [rinaldo@simplificpavarini.com.br](mailto:rinaldo@simplificpavarini.com.br) agentefiduciario@vortx.com.br

Via digital por e-mail

Via física postal

**Ref.: “Instrumento Particular de Emissão da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Devedora .”, celebrado em 11 de fevereiro de 2020 (“Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”) e à Emissão de 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)**

Prezados Senhores,

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (nova denominação da Isec Securitizadora S.A.), companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08(“Securitizadora”) neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra signatários, na qualidade de Securitizadora da Emissão de CRI, vem por meio desta, **NOTIFICAR** a **Devedora**, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos adiante expostos:

1. A Devedora inadimpliu com seu dever pecuniário em relação pagamento de juros das Debêntures com vencimento em 17 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 de R$ 420.827,90 (quatrocentos e vinte mil e oitocentos e vinte e sete reais e noventa centavos) do Fundo de Reserva para efetuar o pagamento da referida obrigação pecuniária, sem que tenha havido – até o presente momento a recomposição do Fundo de Reserva. Diante deste fato, a Devedora incorre na hipótese de Evento de Inadimplemento que poderá acarretar no Vencimento Antecipado Não Automático da Escritura de Emissão de Debêntures, previsto nas Cláusulas 5.16.6. e 6.1.2. “iv” da Escritura de Emissão de Debêntures.
2. Ato contínuo, tornou-se conhecido pela Securitizadora que os Imóveis (conforme definidos na Alienação Fiduciária de Imóveis) possuem débitos inadimplidos de IPTU no montante de R$ 975.082,08 (novecentos e setenta e cinco mil e oitenta e dois reais e oito centavos) (conforme Anexo I). Diante deste fato, a Devedora incorre na hipótese de Evento de Inadimplemento que poderá acarretar no Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 6.1.2. “iv” da Escritura de Emissão de Debêntures.
3. Adicionalmente, a 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 (Anexo II) (“Protestos, incorrendo a Devedora na hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 6.1.2. “xiv” da Escritura de Emissão de Debêntures por conta da existência dos Protestos.
4. Diante dos fatos narrados acima, serve a presente para **NOTIFICAR** a Devedora para que:
5. Proceda com a recomposição do Fundo de Reserva, mediante transferência do montante de R$ 318.279,21 (trezentos e dezoito mil e duzentos e setenta e nove reais e vinte e um centavos) na Conta Centralizadora (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados desta data, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares do CRI;
6. Proceda com a baixa das Averbações Premonitórias no prazo de até 10 (dois) Dias Úteis contados desta data, sob pena de declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares do CRI; e
7. Proceda com a baixa dos Protestos no prazo de até 10 (dois) Dias Úteis contados desta data, sob pena de declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares do CRI.
8. Insta salientar que as Debêntures e a Emissão de CRI contemplam as garantias de Alienação Fiduciária de Ações e Alienação Fiduciária de Imóveis (“Garantias”), portanto, o não cumprimento das obrigações acima pela **Devedora**, poderá ensejar as medidas administrativas e/ou judiciais para a execução, cobrança e a excussão das Garantias .

Sendo o que nos cumpria ao momento, subscrevemos.

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

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**