### SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

**92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO***(atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.)*

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08



**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.), companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário serão adiante designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.

**Considerando que**

1. no âmbito da Emissão, em 11 de fevereiro de 2020, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*”, conforme aditado em 15 de janeiro de 2021 pelo “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“CRI”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/ 97, conforme alterada e atualmente em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme; e
2. em 19 de novembro de 2021, foi realizado a Assembleia Geral de Titulares de CRIs (“AGT”), na qual foi aprovado pelos Titulares de CRI a concessão de (a) um período de carência para pagamento da Remuneração de 12 (doze) meses, a partir de 19 de novembro de 2021 (inclusive); e (b) um período de carência para pagamento do valor de principal de 36 (trinta e seis) meses, a partir 19 de novembro de 2021 (inclusive), considerando a incorporação da Remuneração originalmente devida em 19 novembro de 2021, inclusive, bem como, o novo cronograma de pagamentos da Remuneração e a alteração dos juros remuneratórios e da data de vencimento;
3. as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para refletir as alterações mencionadas no Considerando “ii”, acima.

Desta maneira, as Partes, celebram, na melhor forma de direito, o presente “*Segundo Aditamento ao* *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão Virgo Companhia de Securitização*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**TERMOS DEFINIDOS**

* 1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**ADITAMENTO**

* 1. As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização para refletir as alterações aprovadas na AGT, realizada em 19 de novembro de 2021.
	2. As Partes resolvem alterar, conforme consta na tabela da Cláusula Primeira, artigo 1.1.1, a definição de “Data de Vencimento Final”, bem como incluir as definições de “Atualização Monetária”, “IPCA”, “Remuneração até 19 Novembro de 2021” e “Remuneração Após 19 Novembro de 2021”, conforme abaixo:

|  |  |
| --- | --- |
| *“Atualização Monetária”* | *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula**5.2 deste Termo de Securitização;* |
| *“Data de Vencimento Final”* | *A data de vencimento dos CRI, qual seja, 19 de novembro de 2031;* |
| *“IPCA”* | *O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;* |
| *“Remuneração até 19 de Novembro de 2021”* | *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula**5.3, item (i) deste Termo de Securitização;* |
| *“Remuneração Após 19 de Novembro de 2021”* | *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula**5.3, item (iii) deste Termo de Securitização;* |

* 1. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula Terceira, artigo 3.1, item “f”, “h”, “m” e “n” do Termo de Securitização, respectivamente, passando a viger com as seguintes redações:

***(f) Remuneração****: (a) juros remuneratórios equivalentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a: (i) 5, 00% (cinco inteiros por cento) até* *22 de fevereiro de 2021, (ii) 6, 00% (seis inteiros por cento) até 19 de novembro de 2021, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) sem prejuízo da Atualização Monetária, 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, após 19 de novembro de 2021, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*

***(h) Periodicidade de pagamento de Remuneração****: mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII, considerando que, em 19 de novembro de 2021, foi aprovado pelos Acionistas da Companhia e pelos Titulares de CRI (a) um período de carência para pagamento da Remuneração de 12 (doze) meses, a partir de 19 de novembro de 2021 (inclusive); e (b) um período de carência para pagamento do valor de principal de 36 (trinta e seis) meses, a partir 19 de novembro de 2021 (inclusive), considerando a incorporação da Remuneração originalmente devida em 19 novembro de 2021;*

***(m) Data de Vencimento Final****:* *19 de novembro de 2031;*

***(n) Prazo de vencimento****: [=] ([=]) dias corridos contados da Data de Emissão;*

* 1. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula Quinta, artigo 5.1, 5.2, 5.3 e 5.3.1 do Termo de Securitização, respectivamente, passando a viger com as seguintes redações:
	2. *Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração, conforme definido abaixo, serão pagos pela Securitizadora de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Valor Nominal Unitário dos CRI nas datas previstas no Anexo VII, considerando que, em 19 de novembro de 2021, foi aprovado pelos Acionistas da Companhia e pelos Titulares de CRI (a) um período de carência para pagamento da Remuneração de 12 (doze) meses, a partir de 19 de novembro de 2021 (inclusive); e (b) um período de carência para pagamento do valor de principal de 36 (trinta e seis) meses, a partir 19 de novembro de 2021 (inclusive), considerando a incorporação da Remuneração originalmente devida em 19 novembro de 2021, inclusive, incorporados ao Valor Nominal Unitário nas respectivas datas de pagamento em cada mês.*

***5.2.*** *Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário do CRI não será atualizado monetariamente até 19 de novembro de 2021. A partir de 19 de novembro de 2021, os CRI serão atualizados pela variação positiva do IPCA calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde 19 de novembro de 2021ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”).*

***5.3.*** *Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios calculados nos termos desta cláusula 5.3, a saber:*

*(i) A partir da Data da Integralização, até 22 de fevereiro de 2021, incidirão, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, os juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.*

*(ii)* *A partir de 22 de fevereiro de 2021, até 19 de novembro de 2021, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.*

*A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:*

J = *VNe x (FatorJuros – 1)*

*Sendo que:*

*J = valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

*FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)*

*onde:*

*Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

**

*Sendo que:*

*n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização,*

*sendo “n” um número inteiro;*

*k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo “k” um número inteiro;*

*TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*



*Sendo que:*

*DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 - Segmento CETIP UTVM, utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

*Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:*



*Onde:*

*spread até 22 de fevereiro de 2021 (exclusive) = 5,00 (cinco inteiros);*

*spread até de 19 de novembro de 2021 (inclusive) = 6,00 (seis inteiros); e*

*DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.*

*(iii) A partir de 19 de novembro de 2021, exclusive, sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (itens (i) a (iii) acima, em conjunto, a “Remuneração”).*

$$J=VNa ×(Fator de Juros-1)$$

*onde:*

*J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNa =Conforme definido acima;*

*FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

**

*Onde:*

*taxa = 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais;*

*DP = número de Dias Úteis entre a* Data de Início da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

*Considera-se “Período de Capitalização” o período que se inicia: (a) a partir de 19 de novembro de 2021 e termina na próxima Data de Aniversário, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Aniversário do respectivo período ou, na Data de Vencimento, conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.*

***5.3.1.*** *Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação, conforme aplicável:*

*(i) da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa média ponderada pelo volume das operações de f inanciamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC (“Taxa SELIC”) ou, na sua ausência, o seu substituto legal. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração deste Termo de Securitização, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração deste Termo de Securitização, quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI e, consequentemente, para a Debêntures. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização; ou*

## *(ii) do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada e realizada nos termos do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração do IPCA e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária para as Debêntures e, por consequência, para os CRI. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade*

* 1. As Partes resolvem, adicionalmente que, onde se lia “Valor Nominal Unitário”, a partir de 19 de novembro de 2021, exclusive, deverá ler-se “Valor Nominal Unitário Atualizado”.
	2. As Partes resolvem alterar a redação do Anexo I do Termo de Securitização, passando a viger conforme Anexo A a este Aditamento.
	3. As Partes resolvem alterar a redação do Anexo VII do Termo de Securitização, passando a viger conforme Anexo B a este Aditamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**REGISTRO DO ADITAMENTO**

* 1. O presente Aditamento será registrado pela Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com a declaração constante do Anexo C do presente Aditamento e observado o disposto na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

**CLÁUSULA QUARTA**

**RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

* 1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.
	2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.
	3. As Partes, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumidas nos termos do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

**CLÁUSULA QUINTA**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
	2. As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
	3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
	4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**CLÁUSULA SEXTA**

**FORMALIZAÇÃO**

* 1. As Partes desde já acordam que este Aditamento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, desde que com certificado digital validado pela Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, caso em que todos os signatários deverão assinar pela plataforma a ser disponibilizada pelo Credor, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

**CLÁUSULA SÉTIMA**

**FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

* 1. Este Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.
	2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Aditamento, em 1 (uma) via eletrônica, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=].

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

(*Página de assinatura 1/2 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO***(atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG:CPF: |  | Nome:RG:CPF: |

### ANEXO A

**AO SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM [=]**

**CCI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Cédula de crédito imobiliário - CCI**  | **Data de Emissão:** 18 de fevereiro de 2020. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Série** | Lyon0220 | **Número** | 01 | **Tipo de CCI** | Integral |

|  |
| --- |
| **1. Emissora** |
| Razão Social: **Virgo Companhia de Securitização** *(atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)* |
| CNPJ: 08.769.451/0001-08 |
| Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi |
| Complemento | Cj. 215 | Cidade | São Paulo | UF | SP | CEP | 04533-010 |

|  |
| --- |
| **2. Devedora** |
| Razão Social: **LI Investimentos Imobiliários S.A.** |
| CNPJ: 34.840.996/0001-65 |
| Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D |
| Complemento | 23º andar, sala 18 | Cidade | São Paulo | UF | SP | CEP | 04543-011 |

|  |
| --- |
| **3. Instituição Custodiante** |
| Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.** |
| CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01 |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401 |
| Bairro: | Bela Vista | Cidade: | São Paulo | UF: | SP | CEP | 04.534-002 |

|  |
| --- |
| **4. Título**  |
| *Instrumento Particular de Escritura 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.* |

|  |
| --- |
| **5. Valor Nominal Da CCI:** R$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), calculado em 18 de fevereiro de 2020 (“Data de Emissão da CCI”), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures. |

|  |
| --- |
| **6. Identificação dos Imóveis:** imóveis objeto das matrículas de nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399, todas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, sendo 7 (sete) andares comerciais e 112 (cento e doze) vagas de garagem. |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. Condições de Emissão da CCI** |  |
| 1. Valor de Principal
 | R$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.  |
| 1. Juros Remuneratórios
 | (a) a partir da Data da Integralização, até 18 de fevereiro de 2021, incidirão, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, os juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (b) a partir de 18 de fevereiro de 2021, até 17 de novembro de 2021, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (c) a partir de 17 de novembro de 2021, exclusive, sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (itens (i) a (iii) acima, em conjunto, a “Remuneração”). |
| 1. Pagamento da Remuneração
 | O pagamento da Remuneração pela Devedora será realizado nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aditada, considerando que, em [=], foi realizado a Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, que deliberou a aprovação de alteração da Data de Vencimento; da Remuneração a ser paga aos Debenturistas; do cronograma de pagamentos da Remuneração e da Amortização e a instituição de (a) um período de carência para pagamento da Remuneração de 12 (doze) meses, a partir de 17 de novembro de 2021 (inclusive); e (b) um período de carência para pagamento do valor de principal de 36 (trinta e seis) meses, a partir 17 de novembro de 2021 (inclusive), considerando a incorporação da Remuneração originalmente devida em 17 novembro de 2021, assim como, a autorização para a celebração do aditamento à Escritura de Emissão. |
| 1. Prazo e data de vencimento
 | As Debêntures terão prazo de vigência de [=] ([=]) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures (“Data de Vencimento”). |
| 1. Amortização do Valor Nominal Unitário
 | Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.  |
| 1. Encargos moratórios:
 | Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. |
| 1. Local e Horário de Pagamento
 | Os pagamentos a que fizerem jus às Debêntures serão efetuados pela Devedora por meio de depósito na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.  |

|  |
| --- |
| **8. Garantias:** A CCI é emitida sem a constituição de garantia real imobiliária. |

**\*\*\*\*\*\***

### ANEXO B

**AO SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO . CELEBRADO EM [=]**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

| **#** | **Data de Aniversário CRI (DU)** | **Data de Pagamento CRI (DU)** | **Cronograma dos Eventos de Pagamento** |  **Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 |  |  |  |  |
| 1 | 19/03/2020 | 19/03/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 2 | 22/04/2020 | 22/04/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 3 | 20/05/2020 | 20/05/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 4 | 19/06/2020 | 19/06/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 5 | 21/07/2020 | 21/07/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 6 | 19/08/2020 | 19/08/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 7 | 21/09/2020 | 21/09/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 8 | 21/10/2020 | 21/10/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 9 | 19/11/2020 | 19/11/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 10 | 21/12/2020 | 21/12/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 11 | 20/01/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 12 | 22/02/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 13 | 19/03/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 14 | 19/04/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 15 | 19/05/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 16 | 21/06/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 17 | 19/07/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 18 | 19/08/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 19 | 20/09/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 20 | 19/10/2021 | 19/10/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 21 | 19/11/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 22 | 20/12/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 23 | 19/01/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 24 | 21/02/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 25 | 21/03/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 26 | 20/04/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 27 | 19/05/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 28 | 21/06/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 29 | 20/07/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 30 | 19/08/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 31 | 21/09/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 32 | 19/10/2022 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 33 | 21/11/2022 | 21/11/2022 | Remuneração | 0,0000% |
| 34 | 21/12/2022 | 21/12/2022 | Remuneração | 0,0000% |
| 35 | 19/01/2023 | 19/01/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 36 | 22/02/2023 | 22/02/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 37 | 21/03/2023 | 21/03/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 38 | 19/04/2023 | 19/04/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 39 | 19/05/2023 | 19/05/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 40 | 21/06/2023 | 21/06/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 41 | 19/07/2023 | 19/07/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 42 | 21/08/2023 | 21/08/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 43 | 20/09/2023 | 20/09/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 44 | 19/10/2023 | 19/10/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 45 | 20/11/2023 | 20/11/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 46 | 20/12/2023 | 20/12/2023 | Remuneração | 0,0000% |
| 47 | 19/01/2024 | 19/01/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 48 | 21/02/2024 | 21/02/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 49 | 20/03/2024 | 20/03/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 50 | 19/04/2024 | 19/04/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 51 | 21/05/2024 | 21/05/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 52 | 19/06/2024 | 19/06/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 53 | 19/07/2024 | 19/07/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 54 | 21/08/2024 | 21/08/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 55 | 19/09/2024 | 19/09/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 56 | 21/10/2024 | 21/10/2024 | Remuneração | 0,0000% |
| 57 | 20/11/2024 | 20/11/2024 | Remuneração | 0,9033% |
| 58 | 19/12/2024 | 19/12/2024 | Remuneração | 0,9170% |
| 59 | 21/01/2025 | 21/01/2025 | Remuneração | 0,9310% |
| 60 | 19/02/2025 | 19/02/2025 | Remuneração | 0,9454% |
| 61 | 19/03/2025 | 19/03/2025 | Remuneração | 1,0471% |
| 62 | 22/04/2025 | 22/04/2025 | Remuneração | 0,9477% |
| 63 | 21/05/2025 | 21/05/2025 | Remuneração | 1,0208% |
| 64 | 20/06/2025 | 20/06/2025 | Remuneração | 1,0082% |
| 65 | 21/07/2025 | 21/07/2025 | Remuneração | 1,0246% |
| 66 | 20/08/2025 | 20/08/2025 | Remuneração | 1,0124% |
| 67 | 19/09/2025 | 19/09/2025 | Remuneração | 1,0292% |
| 68 | 21/10/2025 | 21/10/2025 | Remuneração | 1,0465% |
| 69 | 19/11/2025 | 19/11/2025 | Remuneração | 1,0932% |
| 70 | 19/12/2025 | 19/12/2025 | Remuneração | 1,0829% |
| 71 | 21/01/2026 | 21/01/2026 | Remuneração | 1,1307% |
| 72 | 20/02/2026 | 20/02/2026 | Remuneração | 1,1795% |
| 73 | 19/03/2026 | 19/03/2026 | Remuneração | 1,2295% |
| 74 | 22/04/2026 | 22/04/2026 | Remuneração | 1,1644% |
| 75 | 20/05/2026 | 20/05/2026 | Remuneração | 1,2727% |
| 76 | 19/06/2026 | 19/06/2026 | Remuneração | 1,2380% |
| 77 | 21/07/2026 | 21/07/2026 | Remuneração | 1,2320% |
| 78 | 19/08/2026 | 19/08/2026 | Remuneração | 1,2842% |
| 79 | 21/09/2026 | 21/09/2026 | Remuneração | 1,2797% |
| 80 | 21/10/2026 | 21/10/2026 | Remuneração | 1,3335% |
| 81 | 19/11/2026 | 19/11/2026 | Remuneração | 1,3888% |
| 82 | 21/12/2026 | 21/12/2026 | Remuneração | 1,3582% |
| 83 | 20/01/2027 | 20/01/2027 | Remuneração | 1,4438% |
| 84 | 19/02/2027 | 19/02/2027 | Remuneração | 1,4733% |
| 85 | 19/03/2027 | 19/03/2027 | Remuneração | 1,5039% |
| 86 | 22/04/2027 | 22/04/2027 | Remuneração | 1,4773% |
| 87 | 19/05/2027 | 19/05/2027 | Remuneração | 1,5963% |
| 88 | 21/06/2027 | 21/06/2027 | Remuneração | 1,5436% |
| 89 | 21/07/2027 | 21/07/2027 | Remuneração | 1,5777% |
| 90 | 19/08/2027 | 19/08/2027 | Remuneração | 1,6422% |
| 91 | 21/09/2027 | 21/09/2027 | Remuneração | 1,6505% |
| 92 | 20/10/2027 | 20/10/2027 | Remuneração | 1,7471% |
| 93 | 19/11/2027 | 19/11/2027 | Remuneração | 1,7884% |
| 94 | 21/12/2027 | 21/12/2027 | Remuneração | 1,7729% |
| 95 | 19/01/2028 | 19/01/2028 | Remuneração | 1,8455% |
| 96 | 21/02/2028 | 21/02/2028 | Remuneração | 1,8331% |
| 97 | 21/03/2028 | 21/03/2028 | Remuneração | 1,9966% |
| 98 | 19/04/2028 | 19/04/2028 | Remuneração | 2,0191% |
| 99 | 19/05/2028 | 19/05/2028 | Remuneração | 2,0725% |
| 100 | 21/06/2028 | 21/06/2028 | Remuneração | 2,0698% |
| 101 | 19/07/2028 | 19/07/2028 | Remuneração | 2,1855% |
| 102 | 21/08/2028 | 21/08/2028 | Remuneração | 2,1591% |
| 103 | 20/09/2028 | 20/09/2028 | Remuneração | 2,2800% |
| 104 | 19/10/2028 | 19/10/2028 | Remuneração | 2,3766% |
| 105 | 21/11/2028 | 21/11/2028 | Remuneração | 2,4190% |
| 106 | 20/12/2028 | 20/12/2028 | Remuneração | 2,4938% |
| 107 | 19/01/2029 | 19/01/2029 | Remuneração | 2,6024% |
| 108 | 21/02/2029 | 21/02/2029 | Remuneração | 2,6578% |
| 109 | 21/03/2029 | 21/03/2029 | Remuneração | 2,7763% |
| 110 | 19/04/2029 | 19/04/2029 | Remuneração | 2,8719% |
| 111 | 21/05/2029 | 21/05/2029 | Remuneração | 2,9442% |
| 112 | 20/06/2029 | 20/06/2029 | Remuneração | 3,0517% |
| 113 | 19/07/2029 | 19/07/2029 | Remuneração | 3,1667% |
| 114 | 21/08/2029 | 21/08/2029 | Remuneração | 3,2306% |
| 115 | 19/09/2029 | 19/09/2029 | Remuneração | 3,4495% |
| 116 | 19/10/2029 | 19/10/2029 | Remuneração | 3,5634% |
| 117 | 21/11/2029 | 21/11/2029 | Remuneração | 3,7173% |
| 118 | 19/12/2029 | 19/12/2029 | Remuneração | 3,9138% |
| 119 | 21/01/2030 | 21/01/2030 | Remuneração | 4,0667% |
| 120 | 20/02/2030 | 20/02/2030 | Remuneração | 4,2346% |
| 121 | 20/03/2030 | 20/03/2030 | Remuneração | 4,5697% |
| 122 | 22/04/2030 | 22/04/2030 | Remuneração | 4,6929% |
| 123 | 21/05/2030 | 21/05/2030 | Remuneração | 5,0153% |
| 124 | 19/06/2030 | 19/06/2030 | Remuneração | 5,2801% |
| 125 | 19/07/2030 | 19/07/2030 | Remuneração | 5,6079% |
| 126 | 21/08/2030 | 21/08/2030 | Remuneração | 5,9159% |
| 127 | 19/09/2030 | 19/09/2030 | Remuneração | 6,3904% |
| 128 | 21/10/2030 | 21/10/2030 | Remuneração | 6,8369% |
| 129 | 20/11/2030 | 20/11/2030 | Remuneração | 7,4157% |
| 130 | 19/12/2030 | 19/12/2030 | Remuneração | 8,0578% |
| 131 | 21/01/2031 | 21/01/2031 | Remuneração | 8,8166% |
| 132 | 19/02/2031 | 19/02/2031 | Remuneração | 9,7272% |
| 133 | 19/03/2031 | 19/03/2031 | Remuneração | 10,9356% |
| 134 | 22/04/2031 | 22/04/2031 | Remuneração | 12,2127% |
| 135 | 21/05/2031 | 21/05/2031 | Remuneração | 14,0647% |
| 136 | 19/06/2031 | 19/06/2031 | Remuneração | 16,4603% |
| 137 | 21/07/2031 | 21/07/2031 | Remuneração | 19,7475% |
| 138 | 20/08/2031 | 20/08/2031 | Remuneração | 24,7616% |
| 139 | 19/09/2031 | 19/09/2031 | Remuneração | 33,1180% |
| 140 | 21/10/2031 | 21/10/2031 | Remuneração | 49,8288% |
| 141 | 19/11/2031 | 19/11/2031 | Remuneração | 100,0000% |

### ANEXO C

**Declaração da Instituição Custodiante**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227. 994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** *(atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.)*, companhia aberta registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123 , conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob nº 08.769. 451/0001-08 (“Securitizadora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, firmado em 11 de fevereiro de 2020 entre a Securitizadora, conforme aditado em 15 de janeiro de 2021 e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9. 514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, [=].

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Custodiante

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |