
**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

- (i) 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
- (ii) 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;

- (iii) 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

1.1. 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

2.1. As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização para refletir as alterações aprovadas na AGT, realizada em 19 de novembro de 2021.

2.2. 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:

<i>“Atualização Monetária”</i>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;</i>
<i>“<u>Data de Vencimento Final</u>”</i>	<i>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 19 de novembro de 2031;</i>

<u>"IPCA"</u>	<i>O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;</i>
<u>"Remuneração até 19 de Novembro de 2021"</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3, item (i) deste Termo de Securitização;</i>
<u>"Remuneração Após 19 de Novembro de 2021"</u>	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3, item (iii) deste Termo de Securitização;</i>

2.3. 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 vigor 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: 4.292 (quatro mil, duzentos e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão;

2.4. 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 vigor com as seguintes redações:

5.1 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 2021 ou 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:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

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:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

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:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

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:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 - Segmento CETIP UTMV, 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:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread até 22 de fevereiro de 2021 (exclusive) = 5,0000 (cinco inteiros);
spread até de 19 de novembro de 2021 (inclusive) = 6,0000 (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").

$$J = VNa \times (Fator \text{ de Juros} - 1)$$

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:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

taxa = 7,5000 (sete inteiros e cinquenta centésimos), 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 financiamento 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.

2.5. 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”.

2.6. As Partes resolvem alterar a redação do Anexo I do Termo de Securitização, passando a vigor conforme Anexo A a este Aditamento.

2.7. As Partes resolvem alterar a redação do Anexo VII do Termo de Securitização, passando a vigor conforme Anexo B a este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA REGISTRO DO ADITAMENTO

3.1. 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

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.4. 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

6.1. 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

7.1. Este Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.

7.2. 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, 13 de dezembro de 2021.

[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: Daniel Monteiro Coelho de
Magalhães
Cargo: Diretor

Nome: Henrique Carvalho Silva
Cargo: Procurador

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

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome: Beatriz Meira Curi
RG nº: 35.599.308-9
CPF nº: 345.477.648-16

Nome: Luiz Guilherme Godoy Cardoso de
Melo
RG nº: 30.063.846-2
CPF nº: 219.818.498-23

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 13 DE DEZEMBRO DE 2021
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	
7.1. VALOR DE PRINCIPAL	R\$54.500.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.
7.2. 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 <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (itens (i) a (iii) acima, em conjunto, a "<u>Remuneração</u>").
7.3. 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 19 de novembro de 2021, 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.
7.4. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vigência de 4.290 (quatro mil, duzentos e noventa) 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 ("<u>Data de Vencimento</u>").

7.5. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.6. 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 <i>pro rata temporis</i> , 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.
7.7. 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 13 DE DEZEMBRO DE 2021**

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%

#	Data de Aniversário CRI (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Cronograma dos Eventos de Pagamento	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado
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%

#	Data de Aniversário CRI (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Cronograma dos Eventos de Pagamento	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado
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%

#	Data de Aniversário CRI (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Cronograma dos Eventos de Pagamento	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado
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%

#	Data de Aniversário CRI (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Cronograma dos Eventos de Pagamento	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado
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%

#	Data de Aniversário CRI (DU)	Data de Pagamento CRI (DU)	Cronograma dos Eventos de Pagamento	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado
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, 13 de dezembro de 2021.

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

Instituição Custodiante

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo: