

SÉTIMO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 124ª E 125ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

I - PARTES

Por meio deste instrumento particular, as partes:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação social da ISEC SECURITIZADORA S.A. - Sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019), companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto, designados simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) a securitizadora Nova Securitizadora S.A, que foi sucedida pela **Virgo Companhia De Securitização** (atual denominação social da ISEC Securitizadora S.A., e a Pavarini celebraram, em 12 de janeiro de 2015, o *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários*, conforme aditado em 20 de janeiro de 2016, em 12 de abril de 2017, em 26 de dezembro de 2017, em 18 de setembro de 2018, em 26 de dezembro de 2018 e em 24 de junho de 2019 (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 20ª e 21ª Séries de sua 1ª Emissão da Nova Securitizadora S.A., que após a sucessão pela Securitizadora, passou a ser, das 124ª e 125ª Séries da 4ª Emissão da **Virgo Companhia De Securitização** (“CRI” e “Emissão”, respectivamente);
- (ii) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 06 de janeiro de 2020 (“AGT 06/01/2020”) foi deliberada a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Contrato de Financiamento para o dia 30 de março de 2020, e, conseqüentemente, da data de vencimento dos CRI, que ocorreria no dia 07 de janeiro de 2020, para o dia 02 de abril de 2020, dentre outros itens;

- (iii) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 01 de abril de 2020 (“AGT 01/04/2020”) foi deliberada a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Contrato de Financiamento para o dia 30 de junho de 2020, e, conseqüentemente, da data de vencimento dos CRI, que ocorreria no dia 02 de abril de 2020, para o dia 02 de julho de 2020, dentre outros itens;
- (iv) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 07 de julho de 2020 (“AGT 07/07/2020”) foi deliberada a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Contrato de Financiamento, de 30 de junho de 2020 para o dia 29 de setembro de 2020 e, conseqüentemente, da data de vencimento dos CRI, que ocorreria em 02 de julho de 2020 para 02 de outubro de 2020;
- (v) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 26 de outubro de 2020 (“AGT 26/10/2020”) foi deliberada a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Contrato de Financiamento, de 29 de setembro de 2020 para o dia 01 de fevereiro de 2021 e, conseqüentemente, da data de vencimento dos CRI, que ocorreria no dia 02 de outubro de 2020, para o dia 03 de fevereiro de 2021;
- (vi) em assembleia geral dos titulares dos CRI realizada em 28 de julho de 2021 (“AGT 28/07/2021”) foi deliberada a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Contrato de Financiamento, de 01 de fevereiro de 2021 para o dia 29 de outubro de 2021 e, conseqüentemente, da data de vencimento dos CRI, que ocorreria no dia 03 de fevereiro de 2021, para o dia 02 de novembro de 2021 e
- (vii) as Partes declaram que a celebração deste Sétimo Aditamento, conforme definido abaixo, e as obrigações por elas assumidas: (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; e (b) não violam qualquer lei, regulamento, contrato, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada.

RESOLVEM as Partes na melhor forma de direito, firmar o presente *Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª e 125ª Séries da 4ª Emissão da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*. (“Sétimo Aditamento”), a fim de refletir o deliberado na AGT 28/07/2021.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Sétimo Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: O presente Sétimo Aditamento tem por objeto a alteração da data de vencimento dos CRI para o dia 02 de novembro de 2021.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

3.1. Alterações ao Termo de Securitização: Pelo presente Sétimo Aditamento e em conformidade com o disposto no item 2.1. acima, as Partes resolvem, de comum acordo, alterar a definição do termo “Data de Vencimento na Cláusula 1.1; os itens “9” e “12” das Características dos CRI, na sua Cláusula 3.1 e o Anexo A, do Termo de Securitização, passarão a vigorar de acordo com a seguinte redação, e no caso do Anexo A, conforme o Anexo I ao presente Aditamento.

“1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>“Data de Vencimento”</u> :	<i>É a data de vencimento dos CRI, qual seja, 02 de novembro de 2021;</i>
-------------------------------	---

(...)”

“3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

20ª Série - CRI Seniores
<i>(...)</i>
<i>9. Data de Vencimento: 02/11/2021, sem prejuízo da ocorrência de eventos de Amortização Antecipada total ou parcial e o Resgate Antecipado;</i>
<i>(...)</i>
<i>12. Prazo Total: 2512 dias</i>
<i>(...)</i>

21ª Série - CRI Subordinados
<i>(...)</i>
<i>9. Data de Vencimento: 02/11/20210, sem prejuízo da ocorrência de eventos de Amortização Antecipada total e o Resgate Antecipado;</i>
<i>(...)</i>
<i>12. Prazo Total: 2512 dias</i>
<i>(...)</i>

CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÕES

4.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Sétimo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

CLÁUSULA QUINTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

5.1. Legislação Aplicável: este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da república Federativa do Brasil.

5.2. Arbitragem: As Partes ratificam o compromisso arbitral assumido na Escritura de Emissão.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinaturas 1/2 do Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª e 125ª Séries da 4ª Emissão da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. (Sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019), celebrado em 13 de setembro de 2021)

DocuSigned by:

Daniel Magalhães

7043B8AD0E2D44D...

DocuSigned by:

Henrique Carvalho

0EB5749D3E5646C...

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019)

Securizadora

Nome: Daniel Monteiro C. de Magalhães

CPF: 353.261.498-77

Nome: Henrique Carvalho Silva

CPF: 354.873.988-10

(Página de Assinaturas 1/2 do Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª e 125ª Séries da 4ª Emissão da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (Sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019), celebrado em 13 de setembro de 2021)

DocuSigned by:

Rinaldo Rabello Ferreira

8DB5C20EC5D6488...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Rodrigo Bragatto

0B548604B04D400...

Nome: Rodrigo Bragatto Moura

RG nº: 13.124.460-48

CPF/MF nº: 035.428.795-84

DocuSigned by:

Laís Silva

715C5DDB47494D0...

Nome: Laís Ramos da Silva

RG nº: 36.123.796-0

CPF/MF nº: 408.450.048-83

ANEXO I do Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª e 125ª Séries da 4ª Emissão da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (Sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019), celebrado em 13 de setembro de 2021)

“ANEXO A - CCI”

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 17 de dezembro de 2014
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	integral
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1.EMISSIONA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123							
COMPLEMENTO	21º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	-

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99							
COMPLEMENTO	24º andar	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: TUCSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 13.739.810/0001-06							
ENDEREÇO: Rua Bittencourt, nº 147, Anexo, Sala 2							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Santos	UF	SP	CEP	11013-300

4.TÍTULO							
Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário firmado, em 17 de dezembro de 2014 e aditado em 20 de janeiro de 2016, em 12 de abril de 2017, em 26 de dezembro de 2017, em 02 de janeiro de 2019, em 24 junho de 2019 e em 10 de setembro de 2021, entre a Financiadora e a Devedora, com interveniência anuência do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.423.780/0001-97 e da Emissora (“ <u>Contrato de Financiamento</u> ”).							

5.IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO							
Empreendimento imobiliário residencial a ser desenvolvido através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, de acordo com o							

projeto aprovado perante a Prefeitura Municipal de São Vicente - SP, Processo nº 26.076/11, que será composto por 177 (cento e setenta e sete) unidades autônomas e área total construída privativa de 11.475,58m² (onze mil quatrocentos e setenta e cinco vírgula cinquenta e oito metros quadrados), a ser desenvolvimento no imóvel objeto da matrícula nº 141.500 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), em 17 de dezembro de 2014.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	Conforme o disposto no item 8 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	A partir da primeira data da deliberação de recursos do Financiamento Imobiliário (“ <u>Data Base</u> ”), o saldo não amortizado do Financiamento Imobiliário será remunerado mensalmente, na data prevista no item 7 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento, durante o período de construção e comercialização do Empreendimento, mediante a aplicação da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros (Taxa DI), acrescido da Taxa Pré da seguinte forma: a) Nominal Mensal: 0,295161% b) Efetiva Anual: 3.6000% (base de 252 dias)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	28 de outubro de 2021
7.5. MULTA MORATÓRIA	Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.
7.6. JUROS DE MORA	Juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação vigente.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E PRINCIPAL	Os juros remuneratórios serão pagos em 15/09/2016, e na data de vencimento, qual seja 02/11/2021.