

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)

Pelo presente instrumento particular:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.), sociedade por ações de capital fechado, registrada na CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), sociedade empresária limitada atuando por sua filial localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

Securitizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 26 de janeiro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), formalizando a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora;
- (ii) em 28 de janeiro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*" para alterar determinadas cláusulas e condições do Termo de Securitização, a saber: (a) Cláusula 1.1. para modificar a definição de "Amortização Programada dos CRI"; (b) Cláusula 3.1. (x); e (c) Cláusula 6.2.1. para modificar a definição de "Amortização Programada dos CRI" ("Primeiro Aditamento");
- (iii) em 07 de abril de 2022, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (atual*

denominação da ISEC Securitizadora S.A.) para alterar determinadas cláusulas e condições do Termo de Securitização, a saber: (a) Cláusula 1.1., para alterar as definições de “Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB” e de “SPEs”; (b) alterar as Cláusulas 8.1.2 e 8.2 do Termo de Securitização, para alterar o valor de venda forçada total dos Imóveis e os parâmetros da Razão de Garantia, respectivamente; (c) prever a nova denominação da Securitizadora, ou seja: “Virgo Companhia de Securitização”, promovendo as alterações necessárias na Cláusula 18.1 do Termo de Securitização (“Segundo Aditamento”);

(iv) em 21 de março de 2023, foi celebrada a “*Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)*” que deliberou e aprovou, entre outras matérias: (a) a exclusão de determinados imóveis alienados fiduciariamente no âmbito da Emissão, a saber: os imóveis objeto das matrículas nº 452.076 (Unidade 201B) e 452.077 (Unidade 202B), ambas do Empreendimento Edifício Ext Praça Morumbi, averbadas no 11ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, 245.725 (Unidade 161B) e 245.674 (Unidade 32B, ambas do Empreendimento Edifício RG Domingos, averbadas no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, 127.098 (Unidade 103) e 127.097 (Unidade 202), ambas do Empreendimento Parc Devant, averbadas no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e 147.241 (Unidade 1003), do Empreendimento Converge, averbada no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóveis Excluídos”); (b) ratificar a inclusão de determinados imóveis que serão alienados fiduciariamente no âmbito da Emissão, a saber: os imóveis objeto das matrículas nº 465.278 (Unidade 71), 465.335 (Unidade 212), 465.336 (Unidade 213), 465.339 (Unidade 222), 465.340 (Unidade 223), 465.341 (Unidade 224), 465.343 (Unidade 232), 465.344 (Unidade 233), 465.345 (Unidade 234) e 465.347 (Unidade 242), todas do Empreendimento Edifício Provenance Morumbi e averbadas no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Novos Imóveis”); (c) a concessão do período de carência para o pagamento da Amortização da CCB e, consequentemente dos CRI, nos meses de março, abril e maio de 2023 (“Período de Carência”), com a diluição do pagamento da amortização nos meses subsequentes; e (d) a autorização para o Agente Fiduciário, em conjunto com a Securitizadora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessário para implementar o deliberado (“AGT – 03/23”);

(v) em 08 de dezembro de 2023, foi celebrada a “*Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)*” que deliberou e aprovou, entre outras matérias: (a) a não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, consoante o previsto na Cláusula 07, Parágrafo Primeiro, incisos “xi” e “xiv” da CCB, e das Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do decurso do prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias concedidos para a apresentação dos Documentos Pendentes, nos moldes do que fora definido e aprovado na AGT – 03/23; (b) a Auditoria Jurídica dos Novos Imóveis e do respectivo proprietário com

base em relatório que, em caráter confirmatório, atestou o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, dispensando-se a apresentação de Parecer Legal (*Legal Opinion*); (c) a alteração da Cláusula 3.7.3 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (d) a contratação do escritório Landi, Rodrigues, Nakano, Giovannetti – Advogados para a realização da Auditoria e a elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação para formalização do deliberado na AGT – 03/23 e nesta assembleia; e (e) a autorização para o Agente Fiduciário, em conjunto com a Securitizadora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessário para implementar o deliberado ("AGT – 12/23");

(vi) as Partes têm interesse em ajustar o Termo de Securitização para refletir o deliberado na AGT – 03/23 e AGT – 12/23; e

(vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Terceiro Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar este *"Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)"* ("Terceiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1. Os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, ainda que posteriormente ao seu uso, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização, conforme aditado.

2. ALTERAÇÕES

1.1. Em razão das deliberações da AGT – 03/23 e AGT – 12/23, as Partes decidem alterar os seguintes dispositivos do Termo de Securitização: (a) a Cláusula 8.1.2 para atualizar o valor de venda forçada total dos Imóveis; e (b) o "Anexo II – Tabelas de Pagamentos dos CRI"; que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"8.1.2. Com base na avaliação dos Imóveis realizada na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor de venda forçada total dos Imóveis, em conjunto, equivale a R\$ 31.265.366,79 (trinta e um milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos)."

"Anexo II – Tabelas de Pagamentos dos CRI

Número	Data de Pagamento da Remuneração da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Incorpora Juros	Tai (%)
1	22/02/2021	24/02/2021	NÃO	0
2	22/03/2021	24/03/2021	NÃO	0
3	22/04/2021	26/04/2021	NÃO	0
4	24/05/2021	26/05/2021	NÃO	0
5	22/06/2021	24/06/2021	NÃO	0
6	22/07/2021	26/07/2021	NÃO	0
7	23/08/2021	25/08/2021	NÃO	0
8	22/09/2021	24/09/2021	NÃO	0
9	22/10/2021	26/10/2021	NÃO	0
10	22/11/2021	24/11/2021	NÃO	0
11	22/12/2021	24/12/2021	NÃO	0
12	24/01/2022	26/01/2022	NÃO	0
13	22/02/2022	24/02/2022	NÃO	0
14	22/03/2022	24/03/2022	NÃO	0
15	22/04/2022	26/04/2022	NÃO	0
16	23/05/2022	25/05/2022	NÃO	0
17	22/06/2022	24/06/2022	NÃO	0
18	22/07/2022	26/07/2022	NÃO	0
19	22/08/2022	24/08/2022	NÃO	0
20	22/09/2022	26/09/2022	NÃO	0
21	24/10/2022	26/10/2022	NÃO	0
22	22/11/2022	24/11/2022	NÃO	0
23	22/12/2022	26/12/2022	NÃO	0
24	23/01/2023	25/01/2023	NÃO	0
25	22/02/2023	24/02/2023	NÃO	2,7778
26	22/03/2023	24/03/2023	NÃO	Não há
27	24/04/2023	26/04/2023	NÃO	Não há
28	22/05/2023	24/05/2023	NÃO	Não há
29	22/06/2023	26/06/2023	NÃO	3,125
30	24/07/2023	26/07/2023	NÃO	3,2258
31	22/08/2023	24/08/2023	NÃO	3,3333
32	22/09/2023	26/09/2023	NÃO	3,4483
33	23/10/2023	25/10/2023	NÃO	3,5714
34	22/11/2023	24/11/2023	NÃO	3,7037
35	22/12/2023	27/12/2023	NÃO	3,8462

36	22/01/2024	24/01/2024	NÃO	4
37	22/02/2024	26/02/2024	NÃO	4,1667
38	22/03/2024	26/03/2024	NÃO	4,3478
39	22/04/2024	24/04/2024	NÃO	4,5455
40	22/05/2024	24/05/2024	NÃO	4,7619
41	24/06/2024	26/06/2024	NÃO	5
42	22/07/2024	24/07/2024	NÃO	5,2632
43	22/08/2024	26/08/2024	NÃO	5,5556
44	23/09/2024	25/09/2024	NÃO	5,8824
45	22/10/2024	24/10/2024	NÃO	6,25
46	22/11/2024	26/11/2024	NÃO	6,6667
47	23/12/2024	26/12/2024	NÃO	7,1429
48	22/01/2025	24/01/2025	NÃO	7,6923
49	24/02/2025	26/02/2025	NÃO	8,3333
50	24/03/2025	26/03/2025	NÃO	9,0909
51	22/04/2025	24/04/2025	NÃO	10
52	22/05/2025	26/05/2025	NÃO	11,111
53	23/06/2025	25/06/2025	NÃO	12,5
54	22/07/2025	24/07/2025	NÃO	14,286
55	22/08/2025	26/08/2025	NÃO	16,667
56	22/09/2025	24/09/2025	NÃO	20
57	22/10/2025	24/10/2025	NÃO	25
58	24/11/2025	26/11/2025	NÃO	33,333
59	22/12/2025	24/12/2025	NÃO	50
60	22/01/2026	26/01/2026	NÃO	100

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Terceiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2. Este Terceiro Aditamento será registrado e custodiado junto ao Custodiante.

3.3. Os direitos de cada Parte previstos neste Terceiro Aditamento e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Terceiro Aditamento não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Terceiro Aditamento.

3.4. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

3.5. Este Terceiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

3.6. É vedada a promessa ou a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

3.7. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.8. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

3.9. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

4. LEI APLICÁVEL E FORO

4.1. Foro: 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 Terceiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.2. Legislação Aplicável: Este Terceiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil

Este Terceiro Aditamento é celebrado eletronicamente pelas Partes na presença de 02 (duas) testemunhas.



São Paulo, 05 de janeiro de 2024.

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



(Página de Assinatura do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.)

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

Nome: Matheus Araujo Navarro
Cargo: Procurador
CPF: 442.176.798-07

Nome: Bernardo Lombardi Gomes Pinto
Cargo: Procurador
CPF: 361.703.468-33

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(atual denominação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro
Cargo: Procuradora
CPF: 356.140.478-24

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador
CPF: 470.229.748-10

Testemunhas:

Nome: Alexandre Leite Salvadori
CPF: 118.755.228-32

Nome: Lucimar Tola
CPF: 134.863.558-48

LRNG05012024 - CRI Exto - 3º Adit TS pdf

Código do documento 0fa7bcec-dc7c-495a-8bec-ca03ed890ff8



Assinaturas



MATHEUS ARAUJO NAVARRO:44217679807

Certificado Digital

matheus.navarro@virgo.inc

Assinou



BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO:36170346833

Certificado Digital

bernardo.lombardi@virgo.inc

Assinou



BRUNA VASCONCELOS MONTEIRO:35614047824

Certificado Digital

bvm@vortx.com.br

Assinou



ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810

Certificado Digital

ahg@vortx.com.br

Assinou



ALEXANDRE LEITE SALVADORI:11875522832

Certificado Digital

alexandreleite@exto.com.br

Assinou como testemunha



LUCIMAR TOLA:13486355848

Certificado Digital

exto@exto.com.br

Assinou como testemunha

Eventos do documento

05 Jan 2024, 14:50:21

Documento 0fa7bcec-dc7c-495a-8bec-ca03ed890ff8 **criado** por ROGERIO PADUA NAKANO

(fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE_ATOM:

2024-01-05T14:50:21-03:00

05 Jan 2024, 14:53:42

Assinaturas **iniciadas** por ROGERIO PADUA NAKANO (fe47ae61-78e0-47b9-921b-128eceb2dfb5). Email:

assinaturaeletronica@lrng.com.br. - DATE_ATOM: 2024-01-05T14:53:42-03:00

05 Jan 2024, 15:35:45

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO:36170346833

Assinou Email: bernardo.lombardi@virgo.inc. IP: 186.204.132.98 (bacc8462.virtua.com.br porta: 50618). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB

v5,OU=A3,CN=BERNARDO LOMBARDI GOMES PINTO:36170346833. - DATE_ATOM: 2024-01-05T15:35:45-03:00

05 Jan 2024, 16:13:25

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MATHEUS ARAUJO NAVARRO:44217679807 Assinou

Email: matheus.navarro@virgo.inc. IP: 191.7.150.57 (191.7.150.57 porta: 31886). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB

v5,OU=A3,CN=MATHEUS ARAUJO NAVARRO:44217679807. - DATE_ATOM: 2024-01-05T16:13:25-03:00

05 Jan 2024, 16:17:15

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCIMAR TOLA:13486355848 Assinou como

testemunha Email: exto@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br porta: 43162).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC ONLINE RFB

v5,OU=A1,CN=LUCIMAR TOLA:13486355848. - DATE_ATOM: 2024-01-05T16:17:15-03:00

05 Jan 2024, 17:50:57

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRUNA VASCONCELOS MONTEIRO:35614047824

Assinou Email: bvm@vortx.com.br. IP: 163.116.233.32 (163.116.233.32 porta: 20810). Dados do Certificado:

C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=BRUNA

VASCONCELOS MONTEIRO:35614047824. - DATE_ATOM: 2024-01-05T17:50:57-03:00

08 Jan 2024, 09:44:11

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ALEXANDRE LEITE SALVADORI:11875522832 Assinou

como testemunha Email: alexandreleite@exto.com.br. IP: 189.110.124.153 (189-110-124-153.dsl.telesp.net.br

porta: 29372). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla

v5,OU=A3,CN=ALEXANDRE LEITE SALVADORI:11875522832. - DATE_ATOM: 2024-01-08T09:44:11-03:00

08 Jan 2024, 14:15:53

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK

GABRIEL:47022974810 **Assinou** Email: ahg@vortx.com.br. IP: 163.116.224.117 (163.116.224.117 porta: 44612).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB

v5,OU=A3,CN=ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810. - DATE_ATOM:

2024-01-08T14:15:53-03:00

Hash do documento original

(SHA256):43e73d447c6416bf85742ee5540c241bfc9af099e61b0cf8fef716e62034ce37

(SHA512):dfff34015d1d8f53500c3c085ef5ab65012dc1b4469d5564dd9725ed1d00624228c08e09f1421d391e674f9cf58df965550cf6964d8abf6312c5a6a4d1a55878

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign