

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

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação de Isec SECURITIZADORA S.A.), sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designada como "Emissora" ou "Securitizadora"); e

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").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) em 26 de janeiro de 2021, foi celebrado o "*Termo de Securitização de Créditos da 131ª Série da 4ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), conforme aditado em 28 de janeiro de 2021;
- (ii) após devidamente autorizadas pelos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI, conforme deliberação tomada em Assembleia de Titulares de CRI, realizada em 24 de fevereiro de 2022 ("AGT"), as Partes, resolveram, entre outras decisões, de mútuo e comum acordo, aditar o Termo de Securitização, a Cédula De Crédito Bancário nº 41500811-5 e os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definidos nos Documentos da Operação) para (a) alteração da Razão de Garantia descrita nos Documentos da Operação, passando a razão mínima de garantia de 182% (cento e oitenta e dois por cento) a ser 167% (cento e sessenta e sete por cento); (b) alteração do percentual do valor de avaliação do Imóvel comercializado a ser depositado na Conta Centralizadora a partir do 24º (vigésimo quarto) mês para Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização, passando de 55% (cinquenta e cinco por cento) para 60% (sessenta por cento); e
- (iii) as Partes têm interesse em ajustar o Termo de Securitização para refletir o deliberado no item "(ii)" acima dos considerandos.

RESOLVEM celebrar este *Segundo Aditamento ao Termo De Securitização Dos Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (Atual Denominação da Isec Securitizadora S.A.)* ("Segundo Aditamento").

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Em razão das deliberações da AGT, descritas no considerando “(ii)” acima, as Partes resolvem alterar as definições de “Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB” e de “SPEs”, na Cláusula 1.1., e alterar as Cláusulas 8.1.2. e 8.2., do Termo de Securitização, que passarão a vigor com a seguinte redação:

"1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Oferta (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:

(...)

<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB"</u>	A obrigação da Devedora de, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado data de emissão da CCB, utilizar 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação de Imóvel que tenha sido comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária), independentemente do valor da venda do referido Imóvel, para realizar a amortização antecipada da CCB.
<u>"SPEs"</u>	"SPEs" Em conjunto, a (i) EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 20.383.371/0001-07); (ii) EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 18.342.684/0001-75); (iii) EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 15.772.438/0001-65); (iv) EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 11.305.805/0001-60); (v) EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CPNJ nº 13.618.914/0001-62); (vi) EXTO ROMA

	<i>EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 09.520.683/0001-82); e (vii) EXTO PARQUE EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 13.618.512/0001-68); (viii) EXTO DOMI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 11.303.471/0001-95) e (ix) EXTO ANIS EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ sob o nº 15.772.410/0001-28.</i>
--	---

(...)”

"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\$ 121.610.005,76 (cento e vinte e um milhões, seiscentos e dez mil, cinco reais e setenta e seis centavos).*

"8.2. Razão de Garantia. *As Garantias mencionadas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado da data de desembolso da CCB até o fechamento de janeiro de 2022, deveriam observar a razão mínima de 182%, conforme a fórmula abaixo:*

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

8.2.1. *Contudo, a partir de fevereiro de 2022, as Garantias mencionadas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, passaram a observar a razão mínima de 167%, conforme a fórmula abaixo:*

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 167\%$$

(...)”

2.2. Por fim, as Partes desejam (i) prever que onde se lê “Isec Securitizadora S.A.” no Termo de Securitização, passará a ler “Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.), e (ii) alterar os e-mails da Securitizadora para comunicação, passando a Cláusula 18.1 do Termo de Securitização a vigorar com a seguinte redação:

"VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

São Paulo, SP,

CEP 04.533-004

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc e juridico@virgo.inc”

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento, passando ao Termo de Securitização a vigorar na forma do **Anexo A** do presente instrumento.

3.2. 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.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

4.2. 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 Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo/SP, 07 de abril de 2022.

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

(PÁGINA DE ASSINATURAS DO SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.), CELEBRADO EM 07 DE ABRIL DE 2022.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(atual denominação de Isec SECURITIZADORA S.A.)

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
CPF/ME: 353.261.498-77

Luisa Herkenhoff Mis
CPF/ME: 122.277.507-74

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF/ME: 509.941.827-91

TESTEMUNHAS:

Nome: *Vinicius Aguiar Machado*
CPF: *438.330.998-44*

Nome: *Andressa Scerni*
CPF: *999.442.002-04*

*(**ANEXO A** AO SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.), CELEBRADO EM 07 DE ABRIL DE 2022.)*