PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 295ª, 296ª, 297ª E 298ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de primeiro aditamento:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM 583,

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

a) em 15 de julho de 2021, as Partes celebraram o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 295ª, 296ª, 297ª e 298ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização" ("Termo de Securitização");

b) a Emissora deseja celebrar o presente 1º Aditamento para alterar a redação dos itens 4.1 e 5.2.1; e

c) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto deste 1º Aditamento.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 295ª, 296ª, 297ª e 298ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*" ("1º Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLAUSULA I - REQUISITOS E REGISTRO

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

1.1. O presente 1º Aditamento deverá ser registrado na Instituição Custodiante da CCI (conforme definição de ambos os termos prevista no Termo de Securitização), nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

CLAUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 1º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 1º Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLAUSULA III - DO ADITAMENTO

3.1. A Securitizadora resolve alterar o item 4.1, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 4ª;
2. Séries: 295ª, 296ª, 297ª e 298ª;
3. Quantidade de CRI: 38.500 (trinta e oito mil e quinhentas), sendo (a) 10.589 (dez mil, quinhentas e oitenta e nove) referente à 295ª Série; (b) 10.725 (dez mil, setecentas e vinte e cinco) referente à 296ª Série; (c) 6.125 (seis mil, cento e vinte e cinco) referente à 297ª Série; e (d) 11.061 (onze mil e sessenta e uma mil) referente à 298ª Série;
4. Valor Global: R$ 38.500.000,00;
5. Valor Global da 295ª Série: R$ 10.589.000,00;
6. Valor Global da 296ª Série: R$ 10.725.000,00;
7. Valor Global da 297ª Série: R$ 6.125.000,00;
8. Valor Global da 298ª Série: R$ 11.061.000,00;
9. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);
10. Prazo da Emissão: 5.493 (cinco mil quatrocentos e noventa e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão dos CRI;
11. Atualização Monetária: Mensal, pela variação acumulada do IPCA, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série até a Data de Vencimento dos CRI ou Data de Aniversário;
12. Juros Remuneratórios: a (i) 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial pro-rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do Completion Financeiro ("Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro") e (ii) correspondentes a 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial pro-rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do Completion Financeiro até a Data de Vencimento dos CRI ("Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro"). Caso ocorra a alteração do valor dos Juros Remuneratórios, a Emissora se obriga a enviar comunicado a B3, nesse sentido, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da referida alteração;

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

13. Periodicidade de Pagamento de Amortização: O principal será amortizado de forma linear em parcelas semestrais consecutivas a partir de 27 de janeiro de 2023, nos termos da tabela constante do Anexo I deste Termo;

14. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 27 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento dos CRI de cada série, sendo que, no dia 28 de julho de 2021, haverá incorporação dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I deste Termo;

15. Regime Fiduciário: Sim;

16. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

17. Data de Emissão dos CRI: 15 de julho de 2021;

18. Data de Pagamento: Conforme disposto no Anexo I do Termo;

19. Local de Emissão: São Paulo – SP;

20. Data de Vencimento dos CRI: 29 de julho de 2036;

21. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo;

22. Garantia flutuante: Não há;

23. Coobrigação da Emissora: Não;

24. Classificação de risco: Não há."

3.2. A Securitizadora resolve alterar o item 5.2.1, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão Juros Remuneratórios correspondentes a (i) 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial pro-rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, até a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do Completion Financeiro, exclusive ("Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro") e (ii) correspondentes a 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial pro-rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do Completion Financeiro, inclusive, até a Data de Vencimento dos CRI ("Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro"), exclusive, conforme definição de Completion Financeiro. Caso ocorra a alteração do valor dos Juros Remuneratórios, a Emissora se obriga a enviar comunicado a B3, nesse sentido, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da referida alteração."

3.3. A Securitizadora resolve ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 1º Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este 1º Aditamento.

CLAUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES

4.1. A Securitizadora, neste ato, reitera todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao 1º Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, a Securitizadora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 1º Aditamento.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

CLAUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 1º Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, 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 pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente 1º Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5.3. Este 1º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 1º Aditamento, mediante folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que este documento produza os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desse 1º Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse 1º Aditamento e o Termo de Securitização têm natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLAUSULA VI - DO FORO

6.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste 1º Aditamento.

O presente 1º Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

(*assinaturas nas próximas páginas*)

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 295ª, 296ª, 297ª e 298ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Luisa Herkenhoff Miss
Cargo: Procuradora

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora de Operações

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

Nome: Jéssica Lisboa Pereira
RG: 47.669.737-2
CPF: 383.218.368-01

Nome: Jéssica de Almeida Reis
RG: 48.064.117-1
CPF: 394.472.218-31

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Juliane Effting Matias, Luisa Herkenhoff Mis, Jessica De Almeida Reis e Jessica Lisboa Pereira.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 3FDA-0433-E2AF-A1A6.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/3FDA-0433-E2AF-A1A6 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3FDA-0433-E2AF-A1A6

Hash do Documento

1DC020D396538700281F08B02F45C4D8C9DC1E56E74E9CA6B47EA908A0330F36

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/07/2021 é(são) :

- Matheus Gomes Faria - 058.133.117-69 em 26/07/2021 17:10 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Juliane Effting Matias - 311.818.988-62 em 26/07/2021 14:52 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 26/07/2021 09:52 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Jessica de Almeida Reis - 394.472.218-31 em 26/07/2021 09:30 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Jéssica Lisboa Pereira - 383.218.368-01 em 26/07/2021 09:26 UTC-03:00
  Nome no certificado: Jessica Lisboa Pereira
  Tipo: Certificado Digital