



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 390ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta – CVM nº 02081-8

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

Datado de 07 de dezembro 2021.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 390ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

como Emissora:

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da ISEC Securitizadora S.A, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) **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, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme abaixo definidos), nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidas), neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”)

Resolvem celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 390ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Primeiro Aditamento**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 25 de novembro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 390ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), por meio do qual foi realizada, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação de Créditos Imobiliários de titularidade da Emissora aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) da 390ª Série da 4ª Emissão da Emissora;
- (B) a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), após análise do Termo de Securitização, apresentou demandas que implicam alterações em certas cláusulas do Termo de Securitização, quais sejam: 1.1, 4.2, 4.7, 4.26, 5.3 e 7.1, além da inclusão das seguintes Cláusulas: 4.10.6 e 7.5;
- (C) tendo em vista que de acordo com a Cláusula 16.3 do Termo, e que não houve a integralização dos CRI, fica dispensada a Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar

sobre alterações decorrentes de atendimento de demandas de entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, como a B3, não se faz necessária a realização de Assembleia de Titulares dos CRI para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento; e

- (D) as Partes desejam alterar as Cláusulas 1.1, 4.2, 4.7, 4.26, 5.3 e 7.1, além de incluir as Cláusulas: 4.10.6 e 7.5, para refletir o disposto no Considerando (B) acima.

Resolvem as Partes celebrar este Primeiro Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

- 1.1 Os termos em letra maiúscula ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização. Todos os termos no singular definidos neste Primeiro Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

- 2.1 As Partes decidem alterar a Cláusula 4.2 abaixo disposta para inclusão do número da série dos CRI, de modo que passará a vigorar com a redação a seguir:

“4.2 Número das Séries. Os CRI serão emitidos em série única. Os CRI representam a 390ª Série da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;”

- 2.2 As Partes decidem alterar a Cláusula 4.7 de modo a deixar evidente que o primeiro pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado em 18 de fevereiro de 2022:

“4.7 Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado. O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente nas datas previstas na tabela do Anexo II, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de fevereiro de 2022 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora:”

- 2.3 As Partes decidem incluir a Cláusula 4.10.6 para previsão de comunicação prévia à B3 em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures:

“4.10.6 Observado o disposto na Cláusula 4.10.4, a Emissora deverá comunicar à B3 a realização da Amortização Extraordinária Obrigatórias das Debêntures com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da Amortização Extraordinária Obrigatórias das Debêntures.”

- 2.4 As Partes decidem alterar a Cláusula 4.26 abaixo disposta, tendo em vista que o regime de

colocação dos CRI é sob garantia firme do Coordenador Líder, de modo que passará a vigorar com a redação a seguir:

“4.26 Forma e procedimento de colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.”

- 2.5** As Partes decidem alterar a Cláusula 5.3 abaixo disposta, para deixar expresso que a integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, de modo que passará a vigorar com a redação a seguir:

“5.3 Integralização. Observados os Requisitos de Integralização, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, nas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá: **(i)** ao Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios entre a Primeira Data de Integralização, conforme o caso, e a respectiva Data de Integralização, conforme o caso, nas demais Datas de Integralização.”

- 2.6** As Partes decidem alterar a definição de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures prevista na Cláusula 1.1, bem como alterar a Cláusula 7.1, de modo a prever que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será total:

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”	O resgate total das Debêntures, a ser realizado a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira Data de Integralização das Debêntures e até a Data de Vencimento das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.28 da Escritura de Emissão e da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
--	---

“7.1 A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência (a) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (b) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; ou (c) da inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nos termos da Cláusula 4.9.1 e seguintes acima; (ii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (iii) liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.”

- 2.7** As Partes decidem incluir a Cláusula 7.5, de modo a prever que o resgate antecipado dos CRI deverá ser precedido de comunicação à B3:

“7.5 A Emissora deverá comunicar à B3 a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente de quaisquer das hipóteses previstas nesta Cláusula 7 com, no mínimo,

3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do resgate antecipado dos CRI.”

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES

- 3.1** As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.
- 3.2** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

- 4.1** Este Primeiro Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1** As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 5.2** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 5.3** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 5.4** As partes reconhecem o Termo de Securitização e este Primeiro Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.
- 5.5** As partes acordam e aceitam que este Primeiro Aditamento poderá ser assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e validade do presente Primeiro Aditamento, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001.
- 5.6** Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 5.7** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento de forma digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Página de Assinatura do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 390ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página de Assinatura do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 390ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Página de Assinatura do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 390ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”

Testemunhas

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: