



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 301ª E 302ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

I – PARTES

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação social de **ISEC SECURITIZADORA S.A.**), 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 sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM n.º 17 ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 21 de junho de 2021, a Devedora emitiu, em favor do **BANCO XP S.A.**, instituição financeira, constituída nos termos das leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 20º andar - parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.264.668/0002-86 ("Cedente"), (i) a Cédula de Crédito Bancário nº 1219 ("CCB 1"); e (ii) a Cédula de Crédito Bancário nº 1220 ("CCB 2" e, em conjunto com a CCB 1, "CCB"), por meio da qual o Cedente concedeu um financiamento imobiliário à Devedora para aplicação pela Devedora ou por subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora em seus empreendimentos imobiliários ("Empreendimentos Imobiliários"), conforme identificados no Anexo I da CCB 1, o que inclui o pagamento e/ou o reembolso das do preço de aquisição do respectivo imóvel, bem como a realização de investimentos ou despesas com a construção, expansão e reforma dos respectivos Empreendimentos Imobiliários;

b) a Cedente e a Securitizadora celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Securitizadora os Créditos Imobiliários e as garantias a eles vinculadas ("Contrato de Cessão");

c) por meio da formalização do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), firmado em 04 de junho de 2021, entre a Securitizadora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22631-002, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91 ("Instituição Custodiante") e a Devedora, a Securitizadora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") para representar os créditos imobiliários decorrentes da CCB 1 e da CCB 2, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do valor de principal das CCB atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB ("Créditos Imobiliários");

d) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 301ª e 302ª Séries da 4ª Emissão ("Emissão") da Interviente, sendo a CCB 1 vinculada à 301ª Série ("CRI Série 301") e a CCB 2 vinculada à 302ª Série ("CRI Série 302", e em conjunto com o CRI Série 301, "CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Fiduciária e a Instituição Custodiante em 16 de junho de 2021 ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

e) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na CVM, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

f) com o intuito de viabilizar a Emissão dos CRI e, conseqüentemente, para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórios, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das CCB e/ou dos CRI, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB ("Obrigações Garantidas"), foram ou serão constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes garantias ("Garantias"): (a) a alienação fiduciária em garantia: (i) dos imóveis objetos da matrícula nº 83.527, 83.528, 83.529, 83.530 e 89.847, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, na Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná de

propriedade do Fiduciante; e (iii) dos imóveis objeto das matrículas nº 81.542 e 85.339, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição, na Comarca de São José dos Pinhais, Estado do Paraná de propriedade da Plano AIZ Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 298, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.582.935-0001-11 ("Plano AIZ"); e (b) a cessão fiduciária em garantia da totalidade dos direitos creditórios decorrentes (i) dos Contratos de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões celebrados em 20 de abril de 2021 entre a Paraná Equipamentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.527.951/0001-85, a Pesa Rental Locações S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 19.266.802/0001-76, a Curipeças Comércio de Tratores Usados Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 79.630.174/0001-98, a BR Geradores Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.088.092/0001-06, a Supertek Comércio e Serviços de Importação e Exportação S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.708.621/0001-88 e a Devedora ("Contratos PESA"), por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Direitos Creditórios", "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente), observado que, para fins das garantias acima descritas, a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída em garantia da CCB 1 e dos CRI Série 301 a ela vinculados, enquanto a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será compartilhada entre ambas as CCB e ambos os CRI; e

g) os CRI serão objeto da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09") e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (respectivamente "Instrução CVM nº 414/04" e "Oferta Restrita"), contando com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Coordenador Líder").

RESOLVEM celebrar este *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 301ª e 302ª Séries da 4ª Emissão da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO* ("Aditamento ao Termo de Securitização").

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Resolvem as Partes promover as seguintes alterações na tabela de Características dos CRI constante do item 4.1. do Termo de Securitização:

301ª Série – CRI Série 1	302ª Série – CRI Série 2
1. <u>Emissão</u>: 4ª; 2. <u>Série</u>: 301ª; 3. <u>Quantidade de CRI</u>: 133.041 (cento e trinta e três mil e quarenta e um); 4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 133.041.000,00 (cento e trinta e três milhões, quarenta e um mil reais); 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais); 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 3.745 (três mil, setecentos e quarenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: Variação acumulada do IPCA/IBGE; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 7,0000% (sete por cento) ao ano; 9. <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u>: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I deste Termo; 10. <u>Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u>: O primeiro pagamento será devido em 20 de agosto de 2021 (sendo certo que haverá incorporação de juros em 20 de julho de 2021) e o último em 22 de setembro de 2031; 11. <u>Regime Fiduciário</u>: Sim; 12. <u>Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 21 de junho de 2021; 14. <u>Data de Aniversário</u>: Conforme disposto no Anexo I deste Termo; 15. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 16. <u>Data de Vencimento Final</u>: 22 de setembro de 2031; 17. <u>Taxa de Amortização</u>: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo; 18. <u>Garantia flutuante</u>: Não há;	1. <u>Emissão</u>: 4ª; 2. <u>Série</u>: 302ª 3. <u>Quantidade de CRI</u>: 114.520 (cento e quatorze mil e quinhentos e vinte); 3. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 114.520.000,00 (cento e quatorze milhões, quinhentos e vinte mil reais); 4. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais); 5. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.886 (um mil, oitocentos e oitenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão; 6. <u>Atualização Monetária</u>: Variação acumulada do IPCA/IBGE; 7. <u>Juros Remuneratórios</u>: 5,5000% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano; 8. <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u>: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I deste Termo; 9. <u>Data de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios</u>: O primeiro pagamento será devido em 20 de agosto de 2021 (sendo certo que haverá incorporação de juros em 20 de julho de 2021) e o último em 20 de agosto de 2026; 10. <u>Regime Fiduciário</u>: Sim; 11. <u>Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3; 12. <u>Data de Emissão</u>: 21 de junho de 2021; 13. <u>Data de Aniversário</u>: Conforme disposto no Anexo I deste Termo; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 20 de agosto de 2026; 16. <u>Taxa de Amortização</u>: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo; 18. <u>Garantia flutuante</u>: Não há;

19. <u>Garantias</u> : Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	19. <u>Garantias</u> : Aval e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
20. <u>Classificação de risco</u> : Não há.	19. <u>Classificação de risco</u> : Não há.

2.2. Adicionalmente, resolvem as Partes promover os ajustes na definição de Amortização Antecipada Facultativa, que consta na tabela do item 1.1. do Termo de Securitização, que passará a ser denominada como "Pagamento Antecipado Facultativo das CCB", de acordo com a seguinte redação:

<u>"Pagamento Antecipado Facultativo das CCB"</u>:	O pagamento antecipado facultativo total das CCB, a qualquer tempo, a partir de 18 de junho de 2025 (inclusive), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário ou do valor nominal unitário atualizado dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada <i>pro rata temporis</i>, a partir da primeira data de desembolso das CCB ou da última data de pagamento das CCB, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais encargos em aberto ("<u>Saldo Devedor dos CRI</u>") além das despesas em aberto, demais tributos devidos e não pagos até a data de pagamento da liquidação antecipada, bem como da indenização de liquidação antecipada que será calculada sobre o Saldo Devedor dos CRI, conforme tabela abaixo ("<u>Prêmio de Pré Pagamento</u>"). Neste caso, o cálculo da atualização monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA/IBGE divulgado oficialmente, observado que, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos por meio das CCB, o envio das informações relativas a destinação e o pagamento devido ao Agente Fiduciário por cada verificação e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada: Para a CCB 1: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Período</th><th>Indenização de Liquidação Antecipada</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 17/06/2025 (inclusive)</td><td>Não permitido o pré-pagamento</td></tr> <tr> <td>De 18/06/2025 (inclusive) a 16/06/2028 (inclusive)</td><td>5,00% (cinco por cento)</td></tr> <tr> <td>De 17/06/2028 (inclusive) a 18/06/2029 (inclusive)</td><td>4,00% (quatro por cento)</td></tr> <tr> <td>De 19/06/2029 (inclusive) a 17/09/2031 (inclusive)</td><td>3,00% (três por cento)</td></tr> </tbody> </table>	Período	Indenização de Liquidação Antecipada	Até 17/06/2025 (inclusive)	Não permitido o pré-pagamento	De 18/06/2025 (inclusive) a 16/06/2028 (inclusive)	5,00% (cinco por cento)	De 17/06/2028 (inclusive) a 18/06/2029 (inclusive)	4,00% (quatro por cento)	De 19/06/2029 (inclusive) a 17/09/2031 (inclusive)	3,00% (três por cento)
Período	Indenização de Liquidação Antecipada										
Até 17/06/2025 (inclusive)	Não permitido o pré-pagamento										
De 18/06/2025 (inclusive) a 16/06/2028 (inclusive)	5,00% (cinco por cento)										
De 17/06/2028 (inclusive) a 18/06/2029 (inclusive)	4,00% (quatro por cento)										
De 19/06/2029 (inclusive) a 17/09/2031 (inclusive)	3,00% (três por cento)										

	Para a CCB 2:	
	Período	Indenização de Liquidação Antecipada
	Até 17/06/2025 (inclusive)	Não permitido o pré-pagamento
	De 18/06/2025 (inclusive) a 17/08/2026 (inclusive)	5,00% (cinco por cento)

2.3. De acordo com o indicado no considerando "c", acima, resolvem as Partes promover as seguintes alterações no item 6.1. do Termo de Securitização, quanto a forma de distribuição dos CRI, estabelecendo-se a seguinte redação:

"6.1. Distribuição dos CRI: Nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), para compor a sua base de dados, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente ("Código ANBIMA"), no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de envio do comunicado de encerramento da oferta dos CRI à CVM, conforme disposto no inciso II do artigo 16 do Código ANBIMA. Esta distribuição será realizada: (i) por meio regime de garantia firme de colocação com relação aos CRI Série 1; (ii) por meio de regime de distribuição misto com melhores esforços de colocação com relação aos CRI Série 2."

2.4. Igualmente, de acordo com o considerando "c", acima, resolvem as Partes promover as seguintes alterações no item 8.1. e 8.1.1. do Termo de Securitização, quanto a forma de distribuição dos CRI, estabelecendo a seguinte redação:

"8.1. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam na ocorrência de (i) Vencimento Antecipado; ou (ii) Pagamento Antecipado Facultativo das CCB."

"8.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de Pagamento Antecipado Facultativo das CCB, a Devedora pagará à Emissora o saldo devedor dos CRI, acrescido

do Prêmio de Pré Pagamento aplicável."

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita, às declarações prestadas pelas Partes no Termo de Securitização, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. O presente Aditamento ao Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente instrumento é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 301ª e 302ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 301ª e 302ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Felipe Brito

2C02242E40EG4F2...

Nome:

RG:

CPF:

DocuSigned by:

Erick Rocha Costa

85BD7A48DC704B2...

Nome:

RG:

CPF: