

**1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 143ª
(CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMATERCEIRA) EMISSÃO DA**



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08



PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

21 de fevereiro de 2024.

1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 143ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMATERCEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADO EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

O presente *1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 143ª (centésima quadragésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreado em Crédito Imobiliário Devido pela IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários S.A.* (doravante designado “Aditamento”) é celebrado entre as partes (cada uma, “Parte” e, conjuntamente, “Partes”):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com sede situada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, salas 302-304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 09 de fevereiro de 2024, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 143ª (centésima quadragésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreado em Crédito Imobiliário Devido pela IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”);
- (ii) conforme solicitação da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), necessário se faz retificar: **(a)** a redação **(a.1)** da cláusula 5.9.1 relativa ao Preço de Integralização; **(a.2)** do item 17 do quadro

constante da cláusula 4.1. e das cláusulas 9.1 e 18.1, referente ao Regime Fiduciário; **(a.3)** da cláusula 5.5 referente às restrições de negociação dos CRI; **(a.4)** da cláusula 5.9.1 em relação à data de integralização; **(b)** a exclusão da expressão “Erro! Fonte de referência não encontrada”, relativa ao erro material de referência cruzada das cláusulas, que constou na cláusula 5.6; e, **(c)** a inclusão da cláusula 5.17 para previsão do local de pagamento dos CRI, todos do Termo de Securitização.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Securitização aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

2. ALTERAÇÕES

2.1. Fica estabelecida a retificação da cláusula 5.6 do Termo de Securitização, para exclusão e correção da expressão “*Erro! Fonte de referência não encontrada*”, relativa ao erro material de referência cruzada de cláusula, de modo que a mencionada cláusula 5.6 passa a vigor com a seguinte redação:

“5.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como Anexo VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE e Anexo VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LIDER ao presente Termo de Securitização.” (grifo nosso)

2.2. As Partes retificam (a) a cláusula 5.9, relativa ao Procedimento de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta, para alterar a redação dos subitens 5.9.1 e 5.9.2, e incluir o subitem 5.9.3 da referida cláusula 5.9, para corrigir e constar o termo definido de “Valor Nominal Unitário Atualizado” no item (ii), bem como a data de integralização; e, (b) a cláusula 5.14.5 do Termo de Securitização, referente à verificação da Razão de Garantia, sendo que passarão a vigor com as seguintes redações:

“5.9.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

5.9.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios pro-rata temporis desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

5.9.3. A integralização dos CRI está subordinada à verificação em sua integralidade pela Securitizadora, observadas as seguintes condições precedentes (“Condições para Integralização dos CRI”):

- (i) Perfeita formalização da Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;*
- (ii) Perfeita formalização da AGE da Emissora;*
- (iii) As Debêntures estarem livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das Debêntures;*
- (iv) Emissão das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;*
- (v) Registro do Termo de Securitização na B3, conforme previsto neste Termo de Securitização;*
- (vi) Finalização da auditoria legal (due diligence) e recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação a ser assinado no formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP Brasil, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Securitizadora, e para o assessor legal contratado;*

(vii) *Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Registro de Imóveis, que será assinado em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil;*

(viii) *As declarações dadas pela Devedora, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas na data de liberação do Preço de Integralização;*

(ix) *O cumprimento integral (ou a dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição; e*

(x) *Não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), conforme declaração a ser prestada na forma do Anexo V da Escritura de Emissão.”*

“5.14.5. Para a liberação de frações ideais de que trata a Cláusula 5.14.4 acima, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora solicitar tal liberação, emitir o correspondente termo de liberação de frações ideais do Imóvel, desde que a Devedora tenha enviado juntamente com a solicitação de liberação o respectivo laudo de avaliação da parte remanescente do Imóvel em garantia, elaborado por um dos Avaliadores Autorizados, e a Securitizadora tenha atestado a manutenção da Razão de Garantia acima definida.”

2.3. Fica estabelecida a correção e alteração do item 17 do quadro de características dos CRI constante da cláusula 4.1 e das cláusulas 9.1 e 18.1 do Termo de Securitização, referente à instituição do Regime Fiduciário, que passarão a vigor com as seguintes redações:

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

Série Única	
1.	Série: única;
2.	Emissão: 143ª Emissão;

3. **Quantidade de CRI:** 40.000 (quarenta mil) CRI;
4. **Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão;
5. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. **Data de Emissão:** 09 de fevereiro de 2024;
7. **Data de Vencimento:** 13 de fevereiro de 2034;
8. **Classificação de CRI, conforme regras e procedimentos da ANBIMA** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

Nível 1: Natureza: corporativo;
Nível 2: Concentração: concentrado;
Nível 3: Tipo de segmento (lastro): apartamentos ou casas (a) e imóvel comercial ou lajes corporativas (e); e
Nível 4: Tipo de contrato: Escritura de Emissão de Debêntures.
9. **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;
10. **Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado

dos CRI (conforme definido a seguir);

11. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação IPCA/IBGE, a partir da primeira Data de Integralização, e será atualizado mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme abaixo definida, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, automaticamente, observado o disposto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;

12. Remuneração: Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização. A Remuneração será calculada nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;

13. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a partir da Data de Emissão (cada uma, "Data de Pagamento");

14. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

15. Fatores de Riscos: Conforme **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;

16. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão

garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, outorgada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

17. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. A partir do registro do presente Termo na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, estará constituído o Regime Fiduciário aqui declarado. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22; e

18. Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Fundo de Despesas, e pela Conta Centralizadora e pelos rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

“9.1 Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os rendimentos do Fundo de Despesas decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. A partir do registro do presente Termo na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, estará constituído o Regime Fiduciário aqui declarado. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22.”

“18.1. Registro: Este Termo de Securitização e seus aditamentos, assinados eletronicamente, serão entregues para custódia da Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e serão registrados na B3, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, a partir do qual estará constituído o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização.”

2.4. Fica estabelecida, ainda, a correção e alteração (i) da cláusula 5.5 do Termo de Securitização, relativa às restrições de negociação dos CRI, para exclusão da menção ao bloqueio pela B3, de maneira que passará a vigor com a seguinte redação:

“5.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais; (b) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos descritos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, nos termos do inciso “ii” do artigo 86 da Resolução CVM 160, bem como os requisitos da B3.”

2.5. Pactuam as Partes, ainda, a inclusão da cláusula 5.17 do Termo de Securitização para prever o local de pagamento dos CRI, que passa a vigor com a seguinte cláusula:

“5.17. Local de Pagamento dos CRI. Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Securitizadora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.”

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todas as disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente aditadas ou modificadas por meio do presente Aditamento permanecerão em vigor de acordo com os termos do Termo de Securitização.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis do Brasil.

4.2. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

4.3. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada. Ademais, ainda que algumas das partes venha assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade e Estado de São Paulo.

4.4. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao Termo de Securitização ou a este Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, dispensada a assinatura de testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, as partes firmam o presente Aditamento eletronicamente.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(assinaturas na próxima página)

(Página de assinaturas do 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 143ª (Centésima Quadragésima Terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Crédito Imobiliário devido pela IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado em 21 de fevereiro de 2024)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

Cargo: Presidente

CPF: 350.074.838-42

E-mail: olavo.meyer@virgo.inc

Talita Medeiros Pita Crestana

CPF: 368.585.008-39

Cargo: Procuradora

E-mail: talita.crestana@virgo.inc

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Marcelle Motta Santoro

Cargo: Diretora

E-mail:

estruturacao@pentagonotrustee.com.br

CPF: 109.809.047-06



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N85QN-SN6E5-M839A-HKA8S

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER (CPF 350.074.838-42)

Talita Medeiros Pita Crestana (CPF 368.585.008-39)

Marcelle Motta Santoro (CPF 109.809.047-06)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/N85QN-SN6E5-M839A-HKA8S>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>