



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 50ª EMISSÃO DA**



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 08.769.451/0001-08

CELEBRADO ENTRE

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE EMISSORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

SEÇÃO I

PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes (“**Partes**”):

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora ou Emissora (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do inciso III, artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17,

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust DTVM S.A.**”).

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão, em série única, da Virgo Companhia de Securitização*, celebrado em 22 de agosto de 2022 entre as Partes (“**Termo de Securitização**”).

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 22 de agosto de 2022, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Cessão;

(B) Na mesma data, a Emissora emitiu a(s) CCI representativa(s) dos Créditos Imobiliários por meio da Escritura de Emissão de CCI, a(s) qual(is) foi(foram) vinculada(s) aos CRI, nos termos do Termo de Securitização;

(C) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;

(D) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos da cláusula 18.8.2, itens (i) e (viii), do referido instrumento, em razão de exigências feitas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(E) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”).

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. As Partes resolvem alterar a definição de “Prêmio de Recompra” do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar, a partir desta data, com a seguinte redação:

“Prêmio de Recompra”	<i>Exclusivamente nas hipóteses de Recompra Facultativa, o prêmio devido pelo Cedente será utilizado pela Securitizadora para pagamento aos Titulares dos CRI. O referido prêmio será calculado de acordo com o disposto no Contrato de Cessão.</i>
-----------------------------	---

1.2. As Partes resolvem alterar a cláusula e 5.2.2. do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar, a partir desta data, com a seguinte redação:

5.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento, sendo certo que a Securitizadora notificará a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência referida alteração.

1.3. As Partes decidem incluir o fator de risco relacionado à ausência do protocolo do Contrato de Locação nos Cartórios de Títulos e Documentos das Comarcas de Antonio Carlos/SC e Itapema/SC como condição precedente para a Liberação 1. Assim, o “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização passa a vigorar, a partir desta data, com a inclusão do seguinte fator de risco:

Risco referente à ausência do protocolo do Contrato de Locação nos Cartórios de Títulos e Documentos das Comarcas de Antonio Carlos/SC e Itapema/SC como condição precedente para a Liberação 1

Para a Liberação 1, o Contrato de Locação não será objeto de protocolo perante os Cartórios de Títulos e Documentos das Comarcas de Antonio Carlos/SC e Itapema/SC, comarcas de domicílio dos fiadores do Contrato de Locação. Desta forma, caso o Contrato de Locação não seja registrado nos respectivos cartórios aqui citados, a fiança prestada no Contrato de Locação poderá ser questionada, uma vez que não foi observado o previsto no artigo 129, 1º, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o que poderá acarretar em prejuízo para os Titulares dos CRI.

1.4. Por fim, as Partes resolvem alterar o “Anexo – Créditos Imobiliários” do Termo de Securitização, o qual

passa a vigorar, a partir desta data, na forma do Anexo Único do presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA

RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA

ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas e anexos a seguir)

PÁGINA DE ASSINATURAS

Virgo Companhia de Securitização

Nome: Nathalia Andrade Castro
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 404.260.478-18

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
Cargo: Diretor de Securitização
CPF n.º: 222.043.388-93

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procurador
CPF n.º: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS:

NOME: Giovane Duarte Moreno
CPF N.º: 449.995.968-30

NOME: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF N.º: 111.768.157-25

Anexo Único do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão, em série única, da Virgo Companhia de Securitização

ANEXO
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA DE EMISSÃO: 24 de agosto de 2022.			
SÉRIE	única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA: Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.					
3. DEVEDORA: Koch Hipermercados S.A., sociedade com sede na Avenida Bayer Filho, n.º 1695, Centro, Tijucas, SC, inscrita no CNPJ sob n.º 02.831.172/0001-32.					
4. TÍTULO: O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins não Residenciais e Outras Avenças, celebrado em 17 de dezembro de 2021 pelo Fiador, na qualidade de locador, pela Locatária, na qualidade de locatária e pelo(s) fiador(es) descritos no referido instrumento, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação do(s) Imóvel(is) Locação, o qual foi aditado em 5 de agosto de 2022 para prever, dentre outras alterações, a integralização do capital social da Hproperties 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede Rua Nove de Março, 105, Centro - CEP 89.201-400, na Cidade de Joinville, SC, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.350.445/0001-65 ("Cedente") por meio da transferência do(s) Imóvel(is) Locação pelo Fiador, bem como a alteração da posição de locadora do(s) Imóvel(is) Locação à Cedente ("Contrato de Locação").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 11.365.564,74 (onze milhões trezentos e sessenta e cinco mil quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).					
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:					
Matrícula	Cartório		Endereço		
51.015	3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC		Rua Treviso, n.º 6174, CEP 89.230-280, Joinville/SC		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:					
Data e Local:	24/08/2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.				
Prazo Total:	7.642 (sete mil seiscentos e quarenta e dois) dias, a contar da Data de Emissão da(s) CCI.				
Valor do Principal:	R\$ 10.752.000,00 (dez milhões setecentos e cinquenta e dois mil reais) na Data de Emissão da(s) CCI				
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.				
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação acumulada do IPCA.				
Data de Vencimento Final:	27/07/2043				
Encargos Moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da aplicação da correção monetária incidente <i>pro rata die</i>				
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Contrato de Locação.				
Fração representada	100% (cem por cento) dos Aluguéis do Contrato de Locação				
8. GARANTIAS: As Garantias previstas no Contrato de Cessão.					
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: mensal, no valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), devido todo dia 10 de cada mês, sendo certo que o primeiro aluguel deverá ser pago pela Devedora à locadora no dia 05/04/2023, caso a edificação no Imóvel (Locação) já tenha sido entregue, em caso de não entrega da edificação, os procedimentos previstos no Contrato de Locação deverão ser adotados.					