

EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME nº 09.520.683/0001-82

NIRE 35.222.263.961

ATA DE REUNIÃO DE QUOTISTAS REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2020

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 23 dias do mês de dezembro de 2020, às 12 horas, na sede social da Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Sociedade"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, CEP 05533-000.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Em virtude da presença da totalidade dos quotistas, a saber, Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Carlos Mauaccad ("Quotistas"), dispensada a convocação, nos termos da Cláusula 13ª, parágrafo segundo do Contrato Social da Sociedade, combinado com o §2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").
- 3. MESA:** Presidente: Antonio Roberto de Matos; e Secretário: Carlos Mauaccad.
- 4. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
 - (i)** no âmbito e em virtude da Operação de Securitização (conforme definido abaixo), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a outorga e constituição, pela Sociedade: **(a)** da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(b)** da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido abaixo);
 - (ii)** a alteração da Cláusula 5ª do Contrato Social da Sociedade para incluir o Parágrafo Segundo e para renumerar os parágrafos da referida Cláusula, para prever a garantia constituída sobre as quotas da Sociedade em razão da celebração da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme definido abaixo); e
 - (iii)** a autorização aos administradores da Sociedade ou aos seus procuradores, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios incluindo, mas não se limitando à discussão, negociação e celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e quaisquer

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "EXTO ROMA" and "EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA".

outros documentos referentes à Operação de Securitização.

5. DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os Quotistas deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas:

- (i) aprovar, no âmbito e em virtude da vinculação dos créditos imobiliários, representados pela cédula de créditos imobiliários emitida pela Isec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" e "CCI", respectivamente), decorrentes da emissão da cédula de crédito bancário, no valor principal de R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), emitida pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.142.682/0001-65 ("Exto") em favor de instituição financeira ("Créditos Imobiliários", "Credor Original" e "CCB", respectivamente), a qual foi endossada pelo Credor Original à Securitizadora, nos termos do "Termo de Endosso" ("Termo de Endosso"), aos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª (centésima trigésima primeira) série da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI") nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais disposições legais e/ou regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização"), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Exto, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, ao Termo de Endosso, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos documentos da Operação de Securitização, bem como de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à oferta dos CRI, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias outorgadas pela Sociedade e/ou pela Exto, conforme o caso, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo agente fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares de CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), a outorga e constituição pela Sociedade em favor da Securitizadora: **(a)** da alienação fiduciária sobre os imóveis objeto das matrículas nº 147.135, 147.141, 147.142, 147.166, 147.168, 147.173, 147.182, 147.183, 147.185, 147.191, 147.192, 147.197, 147.203, 147.204, 147.205, 147.206, 147.208, 147.214, 147.216, 147.219, 147.220, 147.229, 147.223, 147.234, 147.241, 147.246, 147.247, 147.285, 147.286, 147.299, 147.300, 147.301, 147.302, 147.303, 147.304, 147.310, 147.335, 147.336, 147.337, 147.338, 147.339, 147.340, 147.341, 147.342, 147.343, 147.344, 147.345, 147.346, 147.347, 147.348, 147.349, 147.350, 147.351, 147.352, 147.353, 147.354, 147.355, 147.356, 147.357, 147.358, 147.152 e 147.154, todas registradas perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

✓

147.152
147.154

do Estado de São Paulo ("Imóveis"), a ser outorgada pela Sociedade nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente); e **(b)** da cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da Sociedade decorrentes da comercialização dos Imóveis, a ser outorgada pela Sociedade nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente), as quais deverão permanecer válidas até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou vencimento antecipado da CCB; e

- (ii) aprovar a alteração da Cláusula 5ª do Contrato Social da Sociedade para incluir o Parágrafo Segundo e para renumerar os parágrafos da referida Cláusula, para prever a garantia constituída sobre as quotas da Sociedade em razão da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*" pela Exto, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas, passando a Cláusula 5ª do Contrato Social da Sociedade a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo Primeiro – *A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, não respondendo os sócios, nem subsidiariamente pelas obrigações sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.*

Parágrafo Segundo – *Nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", foram alienadas fiduciariamente a totalidade das cotas, presentes e futuras, de emissão da Sociedade de titularidade da EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65 ("Exto" ou "Fiduciante"), bem como foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos das referidas cotas, presentes e futuros, relativos a amortizações, remuneração, encargos moratórios, penalidades, indenizações e quaisquer outros frutos e direitos pecuniários acessórios, em favor da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações 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 CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Fiduciária"), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de (a) todas as obrigações assumidas pela Exto, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas,*

penalidades e indenizações relativas aos créditos imobiliários originados da cédula de crédito bancário ("Créditos Imobiliários"), emitida pela Exto em favor de instituição financeira ("Credor Original" e "CCB", respectivamente), representados pela cédula de créditos imobiliários emitida pela Fiduciária ("CCI"), do "Termo de Endosso" celebrado entre o Credor Original e a Fiduciária, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos documentos relacionados aos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª série da 4ª emissão da fiduciária ("CRI"); e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à oferta pública com esforços restritos dos CRI, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da alienação fiduciária objeto do Contrato, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária, pelo agente fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado afetado à emissão dos CRI para arcar com tais custos."

- (iii) aprovar a autorização aos administradores da Sociedade, ou aos seus procuradores, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes às deliberações acima e à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios incluindo, mas não se limitando a discussão, negociação e celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e quaisquer outros documentos referentes à Operação de Securitização.

6. LEITURA E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a deliberar, o Sr. Presidente deu por encerrados e concluídos os trabalhos. Em seguida, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata. Reaberta a sessão, foi esta ata lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

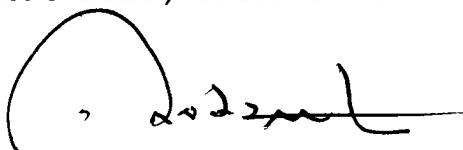
(assinaturas seguem na próxima página)

(restante da página intencionalmente deixado e branco.)

Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text "COPIA" and "EX 3" and is partially obscured by a signature.

(Página de assinaturas da ata de reunião de quotistas da Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., realizada em 23 de dezembro de 2020)

Mesa:



Antonio Roberto de Matos

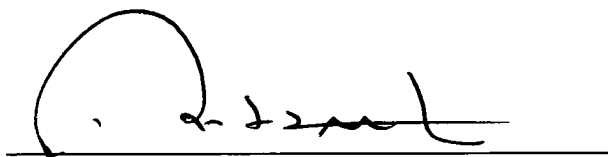
Presidente



Carlos Mauaccad

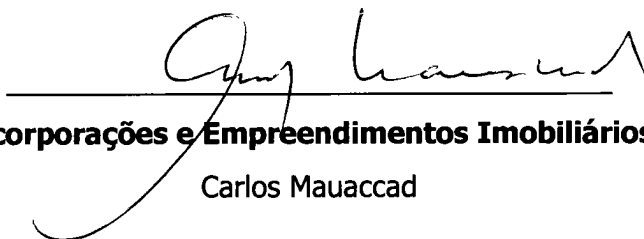
Secretário

Quotistas:



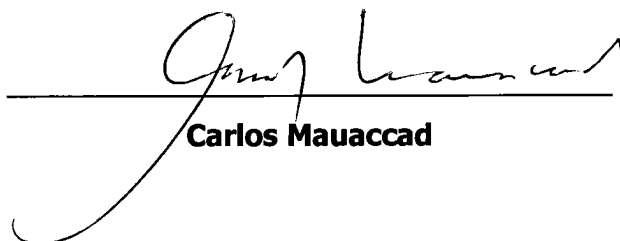
Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Antonio Roberto de Matos



Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Carlos Mauaccad



Carlos Mauaccad

