

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 99ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

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

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bibi, 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

II – CONSIDERANDO QUE

- a) em 18 de janeiro de 2021, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 99ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI"), no âmbito de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM nº 476");
- b) as Partes identificaram erros formais na celebração do Termo de Securitização, razão pela qual desejam celebrar o presente instrumento, de modo a retificar determinadas disposições;
- c) tendo em vista que até a presente data não houve qualquer subscrição e integralização dos CRI, as alterações implementadas por meio do presente instrumento estão dispensadas da necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI; e
- d) 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.

RESOLVEM, neste ato, celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 99ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Primeiro Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

1.1.1. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, desde que conflitantes com termos já definidos no Termo, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Pelo presente Primeiro Aditamento e em conformidade com o disposto nos Considerandos acima, as Partes resolvem, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização,

2.2. As Partes resolvem alterar a definição de “Contrato de Locação Atípica” constante do item 1.1.1., bem como o item 7.3. do Termo de Securitização, de modo a refletir o prazo de desmembramento da matrícula do Imóvel para 36 (trinta e seis) meses da data da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, passando a vigor com a seguinte redação:

“Contrato de Locação Atípica”:

O Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel celebrado em 23 de novembro de 2018, entre a GSA e a Devedora, cujo objeto consiste na locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da GSA, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Atípica de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2018, entre a GSA, a Devedora e o Cedente, por meio do qual o Cedente se sub-rogou na

posição da GSA no Contrato de Locação Atípica, assumindo todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, presentes e futuros a que a GSA faz jus em decorrência do Contrato de Locação Atípica, ficando a GSA desonerada de tais direitos e obrigações, e Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Atípica de Imóvel, datado de 15 janeiro de 2021, entre o Cedente e o Devedor, prorrogando o prazo para desmembramento da matrícula do Imóvel para até 36 (trinta e seis) meses da lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel;

(...)

7.3. Desmembramento do Imóvel: Nos termos do Contrato de Locação Atípica, a Devedora deverá tomar todas as providências necessárias ao regular procedimento de desmembramento do Imóvel, o qual se caracteriza como uma fração ideal de 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do 1º Serviço Registral de Vitória de Santo Antão/PE. Referido desmembramento deverá ocorrer no prazo de 36 (trinta e seis) meses após a lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da GSA, de modo que a matrícula do Imóvel passe a contemplar uma área mínima de terreno de 188.735,00m² (cento e oitenta e oito mil e setecentos e trinta e cinco metros quadrados) e uma área construída não inferior a 29.038,00 m² (vinte e nove mil e trinta e oito metros quadrados), observados os termos previstos no Compromisso de Venda e Compra.”

2.3. As Partes resolvem corrigir a fórmula de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória, prevista na cláusula 5.4 do Termo de Securitização, passando a vigor com a seguinte redação:

“5.4. Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pelo Cedente, dos valores de valor de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou de Multa Indenizatória, o valor de recompra será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{n}{360}}} \right]$$

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMT_i = i -ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI, constante no campo "PMT $_i$ ", na tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização;

$i = 4,7500$;

n = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário do PMT_i , constante na tabela do Anexo I do Termo de Securitização, e a Data de Cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT_i anteriores à próxima Data de Atualização. Para os PMT_i devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do saldo devedor, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula a seguir:

$$C_n = \left[\frac{(NI_{mn})^{dcp_{pro\ rata}}}{NI_{m1}} \right] \times \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}}; \text{ onde:}$$

NI_{m0} = Número índice do IPCA/IBGE do mês de Novembro de 2020;

NI_{m1} = Número índice do IPCA/IBGE do mês de Novembro imediatamente anterior à data de apuração do saldo devedor;

NI_{mn} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no primeiro mês imediatamente anterior ao mês de aniversário em que ocorrer a apuração do saldo devedor, sendo o mês de aniversário o período compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas;

$dcp_{pro\ rata}$ = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de apuração do saldo devedor;

dct_{pro rata} = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de resgate e a próxima Data de Aniversário."

2.4. Este Primeiro Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, para os fins e efeitos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, em observância ao disposto no item 19.1. do Termo de Securitização, por meio da assinatura, pela referida Instituição Custodiante, da declaração constante do Apêndice A deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes celebram este Primeiro Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. Se qualquer disposição deste Primeiro Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Primeiro Aditamento.

4.3. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Terceiro Aditamento.

4.4. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Terceiro Aditamento e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, ainda que não sejam objeto de certificação eletrônica, como as emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste Terceiro Aditamento, contanto que sejam realizadas mediante o upload deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign (www.docusign.com.br) ou similar. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via

plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu upload e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária.

São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

(Assinaturas seguem nas próximas páginas)

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 99ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
RG: 44.997.520 SSP/SP
CPF: 353.261.498-77
Cargo: Diretor Presidente e Diretor de Relações com os Investidores

(Página de assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 99ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., celebrado entre a ISEC Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

CPF: 060.883.727-02

Testemunhas:

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74

Nome: Marina Moura de Barros
RG: 35.030.174-8 - SSP/SP
CPF: 352.642.788-73

APÊNDICE A –DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401 – Itaim Bib, 0454-004, CNPJ sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 18 de janeiro de 2021, entre o **BRL VI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11 ("FII Guardian"), administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 18 de janeiro de 2021 e aditado em 29 de janeiro de 2021 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização, seus respectivos aditamentos, e a Escritura de Emissão, e seu respectivo aditamento, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante