

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, doravante denominado simplesmente “Contrato”,

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 03.142.682/0001-65, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante” ou “Exto”);

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 no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto (“Fiduciária” ou “Credor”);

e, ainda, na qualidade de intervenientes e anuentes:

EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 13, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.342.684/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Alpha”);

EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 41, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.303.471/0001-95, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Domi”);

EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 52, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.914/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Gama”);

EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.772.438/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Iris”);

EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 53, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.512/0001-68, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Parque”);

EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, sala 10, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.383.371/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Plano”);

EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 33, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.520.683/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Roma”);

EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 43, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.305.805/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE 38”, em conjunto com a SPE Alpha, a SPE Domi, a SPE Gama, a SPE Iris, a SPE Parque, a SPE Plano, a SPE Roma, as “SPEs”);

Cada uma das partes também denominada individual e indistintamente “Parte” e, conjuntamente, “Partes”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) nesta data, a Fiduciante emitiu em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Hipotecária”), a “Cédula

de Crédito Bancário nº 41500811-5”, no valor principal de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) (“CCB”), por meio da qual foram originados créditos imobiliários, tendo em vista a destinação de recursos prevista no “Quadro VIII – Destinação de Recursos” do preâmbulo da CCB (“Créditos Imobiliários”);

- (ii) nesta data, a Hipotecária endossou a CCB em favor da Fiduciária, por meio do “Termo de Endosso” (“Termo de Endosso”);
- (iii) a Fiduciária emitiu, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso), 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”);
- (iv) a Fiduciária utilizará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, como lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 131ª série de sua 4ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“CRI”, “Emissão” e “Lei nº 9.514/97” e, respectivamente) e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Securitização” e “Oferta Restrita”, respectivamente);
- (v) a Fiduciante é legítima proprietária de cotas representativas do capital social das SPEs, nas quantidades e valores abaixo descritos, que se encontram totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Cotas”);

SPE	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas (Capital Social)
SPE Alpha	16.183.999	R\$ 16.183.999,00
SPE Domi	9.469.999	R\$ 9.469.999,00
SPE Gama	6.656.999	R\$ 6.656.999,00
SPE Iris	9.011.108	R\$ 9.011.108,00
SPE Parque	15.160.000	R\$ 15.160.000,00
SPE Plano	2.376.999	R\$ 2.376.999,00
SPE Roma	5.592.395	R\$ 5.592.395,00
SPE 38	8.359.766	R\$ 8.359.766,00

- (vi) na reunião de sócios cotistas da Exto realizada em 23 de dezembro de 2020 (“Aprovação Societária da Exto”) foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias (a) a outorga e constituição da Garantia (conforme definido abaixo); e (b) a autorização à diretoria da Exto para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga da Garantia;
- (vii) a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (viii) a Emissão será realizada em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”);
- (ix) no contexto do endosso da CCB e transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Exto deseja constituir, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, observada a Condição Resolutiva (conforme definido abaixo), a presente Alienação Fiduciária, sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

- (x) fazem parte da Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (em conjunto, “Documentos da Operação”): (a) a CCB; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Termo de Securitização; (d) cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” celebrado por cada uma das SPEs, a Fiduciária e a Exto nesta data (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); (e) o “Termo de Endosso”, celebrado entre a Hipotecária, a Fiduciária e a Exto, por meio do qual a Hipotecária endossou a CCB à Fiduciária; (f) o “Instrumento Particular de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Exto e o Banco Itaú BBA S.A., na condição de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, e a Fiduciária (“Contrato de Distribuição”); (g) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (h) os boletins de subscrição dos CRI; e (i) o presente Contrato; e
- (xi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Contrato, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos:

1. OBJETO

1.1 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 CCB, representados pela CCI, ao Termo de Endosso, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos Documentos da Operação; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), 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 e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do

Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) para arcar com tais custos (“Obrigações Garantidas”), são constituídas nos termos do presente Contrato, pela Fiduciante, as seguintes garantias em favor da Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, observada a Condição Resolutiva (“Garantias”):

- (i) alienação fiduciária das Cotas de emissão das SPEs de titularidade da Fiduciante, conforme descritas no Anexo I ao presente Contrato, incluindo, mas não se limitando àquelas que venham a ser emitidas pelas SPEs no futuro, devendo eventuais novos sócios das SPEs serem notificados quanto à existência da presente Alienação Fiduciária de Cotas, sendo certo que o contrato social da SPE deverá ser alterado para refletir a garantia ora prestada (“Alienação Fiduciária de Cotas” e “Cotas Alienadas Fiduciariamente”, respectivamente); e
- (ii) cessão fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Cotas Alienadas Fiduciariamente nos termos do inciso “i” acima, presentes e futuros, relativos a amortizações, remuneração, encargos moratórios, penalidades, indenizações e quaisquer outros frutos e direitos pecuniários acessórios (“Cessão Fiduciária” e “Recebíveis das Cotas”, respectivamente).

1.2 A Alienação Fiduciária das Cotas e a Cessão Fiduciária ora pactuada em favor da Fiduciária, implica na transferência à Fiduciária, em garantia do integral pagamento das Obrigações Garantidas, observada a Condição Resolutiva, da propriedade fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Recebíveis das Cotas com todos os seus acessórios.

1.3 A Alienação Fiduciária não abrange os direitos de voto relativos às Cotas Alienadas Fiduciariamente, os quais permanecem de exclusiva titularidade da Fiduciante, que poderá exercê-los ou não, a seu exclusivo critério, sendo certo que o exercício do direito de voto da Fiduciante não poderá conflitar, de nenhum modo, com as disposições do presente Contrato, observado ainda o disposto abaixo.

1.4. Condição Resolutiva. A Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária relativa à cada SPE objeto do presente Contrato está sujeita à condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), consistente na efetiva constituição da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo que, quando da obtenção do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Ofícios de Registros de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária relativa a tal SPE resolver-se-ão de

pleno direito, isto é, deixarão, automaticamente, de produzir seus efeitos e se extinguirão de forma irrevogável e irretratável, observado, ainda, o atendimento da Razão de Garantia (conforme abaixo definido) (“Condição Resolutiva”).

2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 Para os efeitos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, e dos artigos 1.362 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), são descritas abaixo resumidamente as características das Obrigações Garantidas:

- (i) Valor total das Obrigações Garantidas: o valor das Obrigações Garantidas, nesta data, é de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais);
- (ii) Atualização monetária: Não aplicável;
- (iii) Juros remuneratórios: juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”);
- (iv) Prêmio: será devido pela Exto em cada data de pagamento de Remuneração prêmio equivalente à diferença positiva (se houver) entre a Remuneração e o montante correspondente ao Retorno Mínimo (a seguir definido), ambos calculados com base no mesmo Período de Capitalização (conforme definido na CCB) (“Prêmio”). Para fins do cálculo do Prêmio, “Retorno Mínimo” significa 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (v) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento pela Exto de qualquer quantia devida ao titular dos Créditos Imobiliários nos termos da CCB, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Exto, devidamente remunerados, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a,

independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:
(a) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento);
e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* (“Encargos Moratórios”); e

(vi) Data de Vencimento Final: 26 de janeiro de 2026.

2.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, dos quais este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

3. CONTA CENTRALIZADORA

3.1 Durante a vigência deste Contrato, quaisquer pagamentos decorrentes dos Recebíveis das Cotas serão, a partir da data de celebração deste Contrato, recebidos exclusivamente na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária (“Conta Centralizadora”).

3.2 Caso a Fiduciante, após a presente data, receba diretamente os recursos oriundos de pagamentos dos Recebíveis das Cotas, deverá repassar tais recursos à Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis após o referido recebimento incorreto, sob pena de, sobre tais valores, incorrer, até a data de efetivo repasse, além da devida atualização monetária: (i) aplicação de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de vencimento até a data do efetivo repasse das obrigações em atraso; e (ii) aplicação, sobre os recursos recebidos, acrescido dos encargos previstos no inciso “i”, de multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

3.3 Desde que (i) não esteja em curso nenhum evento descrito na Cláusula 4.1 abaixo; (ii) a Fiduciante e as SPEs estejam adimplentes com todas as suas obrigações assumidas no âmbito da Securitização; e (iii) observada a razão de garantia definida no Quadro II do Preâmbulo da CCB e Cláusula 8.2 do Termo de Securitização (“Razão de Garantia”), os recursos oriundos dos Recebíveis das Cotas depositados na Conta Centralizadora serão transferidos para conta corrente de titularidade da Fiduciante livremente movimentável por esta (“Conta Livre Movimento”), em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento.

4. EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL DAS GARANTIAS

4.1 Na hipótese (i) de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; ou (ii) vencimento ordinário das Obrigações Garantidas sem o seu integral adimplemento no prazo previsto na CCB (observados os prazos de cura lá previstos), consolidar-se-á em favor da Fiduciária, a propriedade das Cotas Alienadas Fiduciariamente, ficando a Fiduciária, neste ato, nos termos do artigo 1.364 do Código Civil, autorizada a dispor de, cobrar, receber, realizar, vender, seja em juízo ou de forma particular, independentemente de leilão, hasta pública ou avaliação, ou ceder, total ou parcialmente, seja por meio de uma única ou múltiplas transações, as Cotas Alienadas Fiduciariamente e os Recebíveis das Cotas, e aplicar os recursos assim recebidos exclusivamente na liquidação das Obrigações Garantidas, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

4.2 Mediante a ocorrência das hipóteses previstas no item 4.1. (i) ou (ii) acima, e aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, a Fiduciária deverá, de boa-fé, pública ou particularmente, judicial ou extrajudicialmente, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, excutir as Garantias até o integral pagamento das Obrigações Garantidas por meio de qualquer forma de venda, alienação, cessão, transferência, uso, saque, desconto ou resgate das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas, no todo ou em parte.

4.2.1 A Fiduciária aplicará o produto da excussão das Garantias de acordo com a seguinte ordem:

- (i) para o pagamento das despesas e demais encargos relacionados à execução das Garantias, inclusive honorários advocatícios; e
- (ii) para a integral liquidação do restante das Obrigações Garantidas não referidas no inciso “i” acima, em igualdade de condições e sem qualquer subordinação ou preferência entre as Obrigações Garantidas.

4.2.2 Enquanto não for realizada a alienação das Cotas Alienadas Fiduciariamente e/ou dos Recebíveis das Cotas, a propriedade plena das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Recebíveis das Cotas será da Fiduciária. Fica desde logo consignado que, caso o valor das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas não seja suficiente para integral quitação das Obrigações Garantidas, ou, no caso de êxito

na excussão, mas que o produto da venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas não seja suficiente para pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Exto permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas e respectivos encargos moratórios, até a liquidação final e total de tais obrigações, observada a Condição Resolutiva.

4.2.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.16 abaixo, mediante a excussão das Garantias e a liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá entregar à Fiduciante os recursos e bens que sobejarem ao pagamento das Obrigações Garantidas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.3 Ainda, exclusivamente para os fins previstos nesta Cláusula 4, a Fiduciante, neste ato, nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiduciária como sua mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para, na ocorrência dos eventos descritos na Cláusula 4.1: (i) firmar, em nome da Fiduciante, e às expensas da Exto, todo e qualquer documento que se fizer necessário para negociação, venda, cessão, disposição ou transferência desde que não seja por preço vil, dos bens objeto da Garantia a terceiros, independentemente de quem sejam os seus novos titulares, dentre eles, mas não apenas, contratos de compra e venda, termos de transferência, termos de quitação, ofertas firmes de venda e cartas de adjudicação; (ii) enviar ordens de transferência, efetuar pagamentos, abrir cadastros, requerer registros, arquivamentos, autenticações ou averbações de quaisquer documentos junto a agentes de custódia e escrituração, agentes de registro, câmaras de registro, custódia e negociação de valores mobiliários e outros ativos financeiros, quaisquer entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional, cartórios de registro de títulos e documentos, cartório de registro de imóveis, cartórios de notas, Juntas Comerciais, bem como todo e qualquer órgão ou entidade, pública ou privada, que se fizer necessário, sempre às expensas da Exto; e (iii) praticar todo e qualquer ato ou negócio necessário ao cumprimento dos poderes acima.

4.4 O mandato outorgado à Fiduciária nos termos da Cláusula 4.3. acima e do Anexo II deste Contrato, deverá ser renovado a cada 2 (dois) anos, enquanto este Contrato permanecer vigente, conforme aplicável à cada parte.

4.5 Para fins e efeitos da excussão de que trata esta Cláusula 4, a Fiduciante renuncia, neste ato, de forma irrevogável e irretratável e no limite permitido pela legislação em vigor, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar

a livre e integral exequibilidade, disposição e transferência das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas no caso de sua excussão.

4.6 A excussão das Garantias na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia real ou fidejussória eventualmente concedida ao Credor para garantir as Obrigações Garantidas. A excussão das Garantias será procedida sem ordem de prioridade entre as Garantias, sendo certo que as Garantias individualmente consideradas poderão ser executadas quantas vezes forem necessárias até a satisfação integral das Obrigações Garantidas, observada a Condição Resolutiva.

4.7 Para os fins do cumprimento do disposto nesta cláusula, a Fiduciante:

- (i) anui com toda e qualquer alienação, cessão, disposição ou transferência das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas decorrentes da excussão, independentemente de quem sejam os seus novos titulares, sendo vedada a alienação ou transferência a preço vil;
- (ii) concorda que a Fiduciária tomará as providências necessárias para que a venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas se efetive, podendo assinar contratos, termos de transferência, dar e receber quitação, na qualidade de mandatária da Fiduciante;
- (iii) reconhece que a Fiduciária poderá executar as Garantias com relação a quaisquer das e/ou todas as Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas, independentemente de qualquer ordem ou preferência; e
- (iv) no que se refere à venda das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas, reconhece que ficará a exclusivo critério do Credor a negociação do preço, bem como das condições de pagamento.

4.8 Todas as despesas que venham a ser incorridas pela Fiduciária para fins de excussão das Garantias na forma do presente Contrato, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou com leilões públicos, custas e despesas de cobrança e notificação, além de eventuais tributos, encargos, despesas de cartório e da junta comercial, custas de publicação de edital, taxas e comissões, dentre outras, integrarão automaticamente o valor das Obrigações Garantidas, sem necessidade de prévia comunicação à Fiduciante.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

5.1 Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, a Fiduciante obriga-se, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, a:

- (i) enquanto estiverem alienadas ou cedidas fiduciariamente, conforme o caso, não ceder, vender, se comprometer a vender, emprestar, conferir ao capital, dar em comodato, instituir usufruto ou de qualquer forma transferir ou negociar as Cotas Alienadas Fiduciariamente ou os Recebíveis das Cotas, nem sobre eles constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia, ou dispor, de forma direta ou indireta, salvo mediante o consentimento prévio e expresso por escrito da Fiduciária, a partir de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia;
- (ii) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário todos os contratos e/ou documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa solicitar para (a) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia das Garantias; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (iii) observada a Condição Resolutiva, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as Garantias e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada, e sempre que solicitado, descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva contraparte, bem como defender a titularidade das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Recebíveis das Cotas e a eficácia e preferência do direito de garantia ora criado contra qualquer pessoa e sobre quaisquer outros ônus ou gravames;
- (iv) celebrar quaisquer documentos adicionais ou realizar quaisquer atos que, de tempos em tempos, venham a ser exigidos pela Fiduciária, desde que para manter e preservar as Garantias, ou o exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato;

- (v) não celebrar qualquer negócio jurídico ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade da Fiduciária de vender ou de dispor das Garantias, incluindo na hipótese de vir a ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- (vi) fornecer à Fiduciária, em até 3 (três) Dias Úteis contados de seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições deste Contrato, observados os prazos específicos determinados neste Contrato;
- (vii) comunicar à Fiduciária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado de seu conhecimento, qualquer ato ou fato que possa depreciar ou ameaçar a segurança ou titularidade das Garantias;
- (viii) caso as Cotas Alienadas Fiduciariamente ou os Recebíveis das Cotas venham a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer constrição ou gravame, comunicar à Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado de seu conhecimento;
- (ix) cumprir e fazer cumprir todas as instruções recebidas pela Fiduciária relativas à execução do presente Contrato, especialmente na hipótese de vir a ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas;
- (x) fornecer toda e qualquer informação e documento solicitado pela Fiduciária, no que se refere às Cotas Alienadas Fiduciariamente e aos Recebíveis das Cotas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data em que tal pedido for formulado;
- (xi) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os negócios tratados neste Contrato e que sejam de responsabilidade da Fiduciante;
- (xii) efetuar o pagamento de todas as despesas justificáveis e comprovadas pela Fiduciária que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Fiduciária;
- (xiii) encaminhar à Fiduciária, na data da respectiva deliberação ou da sua convocação, se houver, cópia da convocação e respectiva deliberação, conforme o caso, pelos

órgãos de administração da Fiduciária que aprovem qualquer negócio jurídico ou medida que possa afetar negativamente o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas neste Contrato, direta ou indiretamente, desde que não sejam deliberações devidamente divulgadas ao mercado;

- (xiv) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução das obrigações previstas neste Contrato, com exceção daquelas que estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção;
- (xv) cumprir com todas as leis, regulamentos ou requisições de autoridades governamentais, incluindo, sem limitação, leis trabalhistas, de seguridade social, de aposentadorias e pensões e leis e regulamentos ambientais;
- (xvi) manter, em sua sede social, cópia do presente Contrato devidamente arquivado nos termos da Cláusula 6 abaixo e enviar cópia digitalizada ao Agente Fiduciário;
- (xvii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Contrato, protocolar na JUCESP instrumentos de alteração dos contratos sociais das SPEs para fazer constar o gravame relativo à presente Alienação Fiduciária de Cotas, por meio da inclusão de disposição cujo modelo consta do Anexo III deste Contrato; e
- (xviii) cumprir e a adotar, conforme aplicáveis, todas as medidas para cumprimento das Leis Anticorrupção, devendo abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeiros, conforme aplicável, no seu interesse ou no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Fiduciante e/ou suas controladas.

6. DEPÓSITO DE DOCUMENTOS

6.1 Os documentos originais comprobatórios das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Recebíveis das Cotas e demais documentos pertinentes (“Documentos Comprobatórios”) conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, ficarão em poder da Exto, na condição de fiel depositária. A Exto se compromete a entregar à Fiduciária, caso solicitado, cópias autenticadas de todos os instrumentos representativos das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Recebíveis das Cotas ou comprobatórios da sua exigibilidade ou se for necessário para a preservação dos direitos dos titulares de CRI e cópia digitalizada de tais documentos à Fiduciária e ao Agente Fiduciário.

6.2 A Exto assume, em caráter irrevogável e irretratável, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, ciente das responsabilidades daí decorrentes, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil e legislação complementar. O presente depósito é gratuito.

7. REGISTRO E AVERBAÇÃO

7.1 A Exto se obriga a providenciar, às suas expensas, o registro do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da sede ou domicílio das Partes, conforme aplicável (“Cartórios”), e entregar uma via original registrada do presente Contrato à Fiduciária e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de registro deste Contrato, em conformidade com os artigos 1.361, §1º, do Código Civil, e 129 e 130 (5º e 9º) da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

7.2 A Exto se obriga a providenciar, às suas expensas, o registro de eventuais aditamentos ao presente Contrato nos Cartórios, e entregar uma via original registrada do respectivo aditamento à Fiduciária e cópia digitalizada ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do respectivo registro.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1 A Fiduciante declara e garante que:

- (i) é a única e legítima titular, na presente data, das Cotas Alienadas Fiduciariamente e dos Recebíveis das Cotas Alienadas Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, cessões, penhores, penhoras, condições de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, dívidas, tributos, garantias, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive fiscais, ou gravames de qualquer natureza, sejam eles legais ou convencionais;
- (ii) está ciente e concorda que, em caso de excussão de Garantias, os recursos emergentes dos Recebíveis das Cotas serão utilizados para quitação das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, conforme o caso;

- (iii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com suas respectivas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;
- (iv) este Contrato constitui obrigação legal, válida, vinculante e eficaz da Fiduciante, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (v) a celebração deste Contrato não infringe (a) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante esteja sujeita; ou (b) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciante em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante exceto por aqueles já existentes nesta data e pela presente Garantia; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) todas as informações aqui prestadas pela Fiduciante são corretas e verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas;
- (vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos do presente Contrato, exceto (a) pelo registro deste Contrato perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (b) pelo registro da Aprovação Societária da Fiduciante perante a junta comercial competente; e (c) pelo registro da alteração dos respectivos contratos sociais das SPEs perante a junta comercial competente com a averbação da Garantia;
- (viii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) observa e observará a Legislação Socioambiental em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome da Fiduciante, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os

trabalhadores da Fiduciante estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra em todos os seus aspectos materiais as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto por obrigações que estejam sendo discutidas de boa-fé no judiciário e que não cause um Efeito Adverso Relevante, observado que cumpre integralmente com as disposições de tais leis relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, registros, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, exceto aquelas em processo de renovação tempestiva; para fins do presente Contrato, considere-se:

- (a) “Legislação Socioambiental”: legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, em todos os seus aspectos relevantes cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante, bem como que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela(s) autoridade(s) competente(s); e
- (b) “Efeito Adverso Relevante”: em conjunto, qualquer efeito adverso na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Fiduciante que possa afetar negativamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações principais e acessórias assumidas nos Documentos da Operação e/ou resultar em efeito adverso em sua condição reputacional;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), e que a forma de cálculo da remuneração dos CRI foi acordada por livre vontade da Fiduciária e da Fiduciante, em observância ao princípio da boa-fé; e
- (xii) por si, e por suas controladoras, controladas, seus sócios ou acionistas controladores, conforme aplicável, declara, neste ato, estarem cientes e cumprir os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial a Lei nº 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”), e comprometem-se, neste ato, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações quando estas lhe forem aplicáveis; sendo certo que a existência da Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050, em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de que são réus os 2 (dois) sócios e diretores da Fiduciante não (a) não envolve ou tem qualquer conexão com as SPEs e/ou os empreendimentos cujos Imóveis constituem objeto das Garantias; (b) não afetarão as Garantias e a validade das obrigações assumidas pela Fiduciante e/ou pelas SPEs no âmbito da Securitização; (c) somente tem potencial para afetar pessoalmente os referidos sócios, de modo que uma eventual condenação não terá qualquer efeito na situação patrimonial da Fiduciante e/ou das SPEs; e (d) não implica no vencimento antecipado de qualquer dívida da Fiduciante e/ou das SPEs.

8.2 A Fiduciante se compromete a indenizar e a manter à Fiduciária indene contra todos e quaisquer prejuízos em que estes venham a incorrer em decorrência da falsidade, inexatidão ou incompletude de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas, prestadas pela Fiduciante, mediante o pagamento de perdas e danos, sem prejuízo do direito da Credora de declarar vencidas antecipadamente todas as Obrigações Garantidas e de executar as Garantias, nos termos do presente Contrato.

8.3 A Fiduciária declara e garante à Fiduciante, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) este Contrato constitui sua obrigação legal, válida e eficaz, exequível de acordo com os seus respectivos termos;

- (ii) a assinatura e cumprimento do presente Contrato não implicará na rescisão de qualquer instrumento celebrado e não viola nem violará: (a) os seus documentos societários; (b) qualquer acordo, instrumento ou contrato de que faça parte; e (c) qualquer lei, regulamento, licença, autorização governamental ou decisão que lhe vincule ou seja aplicável, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em rescisão ou vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
- (iii) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (iv) está devidamente autorizado e obteve, conforme aplicável, todas as autorizações, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto; e
- (v) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste instrumento e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor.

8.4 As Partes asseguram, para todos os fins e efeitos de direito, que as declarações prestadas na Cláusulas 8.1 e 8.3 acima expressam a verdade, sendo esta condição a causa essencial para a celebração deste Contrato. Portanto, qualquer falsidade ou incorreção nas declarações prestadas neste Contrato que afete negativamente a Alienação Fiduciária aqui pactuada será considerada um descumprimento das obrigações assumidas, e poderá sujeitar a respectiva Parte às penalidades da legislação vigente.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 Comunicações. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico

serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

(i) para a Fiduciante ou para as SPes:

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar

CEP 05533-000 – São Paulo – SP

At.: Eliana Florindo

Tel.: (11) 3724-9500

E-mail: eliana@exto.com.br

(ii) para a Fiduciária:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004 – São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

9.2 Dias Úteis. Será considerado “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

9.3 Substituição dos Acordos Anteriores. Este Contrato substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

9.4 Sucessão. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.5 Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a

validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.6 Pagamento Líquido. A Fiduciária e a Fiduciante se obrigam a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

9.7 Negócio Complexo. As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum deles poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.7.1 Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.7.2. O direito de garantia criado por este Contrato constitui um direito de garantia independente e adicional aos demais direitos de garantia ou garantias detidas pela Fiduciária em relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas. A execução pela Fiduciária da garantia criada por este Contrato não deverá impedir a execução de qualquer outra garantia obtida como garantia para fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.8 Aditamentos. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos termos da Cláusula 7.1, acima.

9.8.1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.8.2. As Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia que, este Contrato poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais,

regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA– Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando necessário aditar este Contrato em razão de reforço das garantias constituídas pelos respectivos instrumentos, desde que os novos bens e/ou direitos respeitem os critérios de elegibilidade já estabelecidos; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

9.9 Despesas com Aditamentos. Quaisquer alterações neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Fiduciante, que deverá providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido, conforme instruções dos titulares dos CRI, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor.

9.10 Anexos. Os Anexos a este Contrato são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições deste Contrato, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste Contrato e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

9.11 Ausência de Renúncia de Direitos: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

9.11.1. O disposto na Cláusula 9.11, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.11.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.12. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Alienação Fiduciária de Cotas não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Fiduciante a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.13. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.14 Cessão. A Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Fiduciária, conforme orientação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia.

9.15 Novação. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

9.16 Vigência. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e finda (i) com o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme informado pelo Agente Fiduciário à Fiduciária; ou (ii) uma vez verificada a Condição Resolutiva, a partir do envio à Fiduciária da comprovação de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Ofícios de Registros de Imóveis competentes, o que ocorrer primeiro, ocasião na qual, resolver-se-á a propriedade fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente e Recebíveis das Cotas.

9.16.1 A Fiduciária obriga-se a formalizar a liberação das Garantias mediante termo de liberação e transferir à Fiduciante quaisquer Recebíveis das Cotas, valores ou outros bens objeto das Garantias que estejam sob sua titularidade, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação descrita no item 9.16 acima.

9.17 Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

9.18 Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso III, e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.19 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados 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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 (“ICP-Brasil”), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Contrato pelos referidos meios.

10. FORO DE ELEIÇÃO

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas 1/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 2/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ila Alves Sym
Cargo: Diretora de Compliance
CPF: 041.045.637-30

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora
CPF: 122.277.507-74

(Página de assinaturas 3/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mausccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 4/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 5/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 6/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 7/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 8/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Extó Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Extó 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTÓ PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 9/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 10/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

(Página de assinaturas 11/11 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

Testemunhas:

Nome: Eduardo de Mayo Valente
Caires
CPF: 216.064.508-75

Nome: Marina Moura de Barros
CPF: 352.642.788-73

ANEXO I

(Este Anexo é parte integrante do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

COTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

SPE	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas (Capital Social)
SPE Alpha	16.183.999	R\$ 16.183.999,00
SPE Domi	9.469.999	R\$ 9.469.999,00
SPE Gama	6.656.999	R\$ 6.656.999,00
SPE Iris	9.011.108	R\$ 9.011.108,00
SPE Parque	15.160.000	R\$ 15.160.000,00
SPE Plano	2.376.999	R\$ 2.376.999,00
SPE Roma	5.592.395	R\$ 5.592.395,00
SPE 38	8.359.766	R\$ 8.359.766,00

ANEXO II

(Este Anexo é parte integrante do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

MODELO DE PROCURAÇÃO

“PROCURAÇÃO

EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 13, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 18.342.684/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Alpha”); **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 41, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.303.471/0001-95, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Domi”), **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 52, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.914/0001-62, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Gama”), **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.772.438/0001-65, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Iris”), **EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 53, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.512/0001-68, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Parque”), **EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, sala 10, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.383.371/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE Plano”), **EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, sala 33, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.520.683/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social; **EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 43, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.305.805/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE 38”, em conjunto com a SPE Alpha, a SPE Domi, a SPE Gama, a SPE Iris, a SPE Parque, a SPE Plano, a SPE Roma, “SPEs”), **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”), nomeia e constitui como seu procurador, a **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 no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (“Outorgado”), com poderes específicos para, na ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 4.1 do Contrato (conforme definido a seguir), conforme definidas no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre o Outorgante e o Outorgado em 26 de janeiro de 2021 (“Contrato”), agindo isoladamente, em nome do Outorgante, (i) firmar, em nome do Outorgante, todo e qualquer documento que se fizer necessário para negociação, venda, cessão, disposição ou transferência das Cotas e dos Recebíveis das Cotas descritos no Contrato a terceiros, independentemente de quem sejam os seus novos titulares, dentre eles, mas não apenas, contratos de compra e venda, termos de transferência, termos de quitação, ofertas firmes de venda e cartas de adjudicação; (ii) enviar ordens de transferência, efetuar pagamentos, abrir cadastros, requerer registros, arquivamentos, autenticações ou averbações de quaisquer documentos junto a agentes de custódia e escrituração, agentes de registro, câmaras de registro, custódia e negociação de valores mobiliários e outros ativos financeiros, quaisquer entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de notas, Juntas Comerciais, bem como todo e qualquer órgão ou entidade, pública ou privada, que se fizer necessário, sempre às expensas do Outorgante; e (iii) praticar todo e qualquer ato ou negócio necessário ao cumprimento dos poderes ora outorgados. O presente mandato é constituído em caráter irrevogável e irretratável e com validade de 2 (dois) anos. É vedado substabelecimento dos poderes outorgados por meio desta procuração, com ou sem reserva dos mesmos.

[local], [data].

EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”

ANEXO III

(Este Anexo é parte integrante do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado entre a Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a ISEC Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Exto Alpha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Domi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Plano Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Exto 38 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda .)

DISPOSIÇÃO A SER INSERIDA NOS CONTRATOS SOCIAIS DAS SPES

*“Nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado em 26 de janeiro de 2021 (“Contrato”), 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 Crédito Bancário nº 41500811-5 (“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 presente 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.”