

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

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 social (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

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, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 26 de janeiro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de ISEC Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), formalizando a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora;
- (i) as Partes resolvem alterar determinadas cláusulas e condições do Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 1.1 abaixo; e
- (ii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, as Partes, na melhor forma de direito, celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários*” (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

Os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, ainda que posteriormente ao seu uso, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

1. ALTERAÇÕES

1.1. As Partes decidem alterar a Cláusula 1.1 do Termo de Securitização para modificar a definição de “Amortização Programada dos CRI”, que passará a vigor conforme redação a seguir:

<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	<i>A amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão, nas datas indicadas no Anexo II.</i>
---	---

1.2. As Partes decidem alterar a Cláusula 3.1 (x) do Termo de Securitização que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(x) Prêmio de Participação: O prêmio decorrente de receita extraordinária, calculado conforme CCB, a ser pago aos Titulares do CRI com recursos recebidos na conta do Patrimônio Separado;”

1.3. As Partes decidem alterar a Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização para modificar a definição de “Amortização Programada dos CRI”, conforme redação a seguir:

“6.2.1 Exclusivamente no caso previsto no inciso (ii) da Cláusula 6.1. acima, o valor devido aos Titulares de CRI em razão do Resgate Antecipado será acrescido, ainda, de prêmio flat calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, definido de acordo com a data de realização da referida liquidação, conforme abaixo:

<i>Período do Resgate Antecipado do CRI</i>	<i>Permitido</i>	<i>Prêmio (flat) [calculado sobre o saldo devedor]</i>
<i>26 de janeiro de 2021 (inclusive) a 31 de janeiro de 2023 (exclusive)</i>	<i>Não</i>	<i>-</i>
<i>31 de janeiro de 2023 (inclusive) a 31 de janeiro de 2024 (exclusive)</i>	<i>Sim</i>	<i>1,50%</i>
<i>31 de janeiro de 2024 (inclusive) a 31 de janeiro de 2025 (exclusive)</i>	<i>Sim</i>	<i>1,30%</i>
<i>31 de janeiro de 2025 (inclusive) a 26 de janeiro de 2026 (exclusive)</i>	<i>Sim</i>	<i>1,10%</i>

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.2. Este Primeiro Aditamento será registrado e custodiado junto ao Custodiante, que assinará nova declaração de custódia tão logo tenha recebido tal documento.

2.3. Os direitos de cada Parte previstos neste Primeiro Aditamento e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Primeiro Aditamento não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento.

2.4. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

2.5. Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

2.6. É vedada a promessa ou a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

2.7. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

3. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

3.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação a este Primeiro Aditamento, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção deste Primeiro Aditamento por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que este Primeiro Aditamento, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

3.2. As Partes comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Primeiro Aditamento, bem como aos demais Documentos da Operação.

3.3. A constituição, a validade e interpretação deste Primeiro Aditamento, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

3.4. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução deste Aditamento, as partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação



disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]



(Página de Assinatura 1/3 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniel Monteiro Coelho de
Magalhães
Cargo: Diretor Presidente
CPF: 353.261.49877

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



(Página de Assinatura 2/3 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira

Cargo: Procurador

CPF:060.883.727-02



(Página de Assinatura 3/3 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.)

Testemunhas:

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

Nome: Marina Moura de Barros
CPF: 352.642.788-73