

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Segundo Aditamento”) e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”):

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 11.305.805/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante”);

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (nova denominação social 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 no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

e, ainda, na qualidade de interveniente e anuente,

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Exto”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) em 26 de janeiro de 2021, as Partes celebraram, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, no âmbito do Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária”), por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária);
- (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária foi prenotado para registro perante o 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Cartório de RGI”) sob o nº 1.342.598, em 4 de março de 2021;;
- (iii) em 4 de agosto de 2021, houve a realização da assembleia geral extraordinária dos Titulares de CRI, rratificada pela assembleia geral extraordinária dos Titulares de CRI realizada em 13 de setembro de 2021, as quais deliberaram pela (a) aprovação de determinados imóveis para serem alienados fiduciariamente; (b) aprovação da prorrogação do início da verificação de Razão Garantia, de modo que o cálculo do percentual de 182% (cento e oitenta e dois por cento) descrito na Cláusula 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária, seja verificado a partir de 30 de setembro de 2021 (inclusive), e não a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado do desembolso da CCB; e (c) aprovação da alteração da Data de Verificação indicada na Cláusula 3.6.4 do Contrato de Alienação Fiduciária, de modo que a Razão de Garantia seja monitorada e

verificada pelo Servicer, mensalmente, a partir do mês de agosto, no dia 19 (dezenove) de cada mês ao invés do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês;

- (iv) em 7 de maio de 2021, a Fiduciária formalizou a liberação dos Imóveis objeto das matrículas nº 433.249, 433.260 e 433.262; e (b) em 8 de julho de 2021, a Fiduciária formalizou a liberação dos Imóveis objeto das matrículas nº 433.274 e 433.275 (em conjunto, "Imóveis Liberados"), todas registradas perante o Cartório de RGI;
- (v) em 13 de setembro de 2021, as Partes celebraram o *Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária* ("Primeiro Aditamento") em razão da alteração (a) da denominação social da Fiduciária; e (b) do tipo societário da Devedora (de sociedade de responsabilidade limitada para sociedade por ações), bem como todas as demais referências à antiga razão social da Fiduciária e da Devedora;
- (vi) após devidamente autorizadas pelos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI, conforme deliberação tomada em Assembleia de Titulares de CRI, realizada em 24 de fevereiro de 2022 ("AGT"), as Partes, resolveram, entre outras decisões, de mútuo e comum acordo, aditar o Termo de Securitização, a Cédula De Crédito Bancário nº 41500811-5 e os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definidos nos Documentos da Operação) para (a) alteração da Razão de Garantia descrita nos Documentos da Operação, passando a razão mínima de garantia de 182% (cento e oitenta e dois por cento) a ser 167% (cento e sessenta e sete por cento); (b) alteração do percentual do valor de avaliação do Imóvel comercializado a ser depositado na Conta Centralizadora a partir do 24º (vigésimo quarto) mês para Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, conforme definido na Cláusula Primeira do Termo de Securitização, passando de 55% (cinquenta e cinco por cento) para 60% (sessenta por cento);
- (vii) as Partes desejam aditar, novamente, o *Contrato de Alienação Fiduciária*, para que sejam refletidos no Instrumento as informações mencionadas nos Considerandos acima.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária* ("Segundo Aditamento"), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1 Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes no "Primeiro Aditamento".

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1 Em razão das deliberações da AGT, descritas no considerando "(vi)" acima, este Segundo Aditamento tem por objeto a alteração de determinadas disposições, a fim de) alterar a Razão de Garantia e o percentual do valor de avaliação do Imóvel descritos no *Contrato de Alienação Fiduciária*.

CLÁUSULA TERCEIRA – ADITAMENTOS E MODIFICAÇÕES

3.1 Em razão das deliberações da AGT, descritas no considerando "(ii)" acima, as Partes resolvem alterar as Cláusulas 3.6. e 3.7.7. do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, passando a vigorar com a seguinte redação:

"3.6. Razão de Garantia. A partir de 30 de setembro de 2021 até o fechamento de janeiro de 2022, a **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00 ("Servicer"), a ser contratado pela Fiduciária às expensas da Devedora, deverá verificar, o atendimento da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo ("Razão de Garantia"):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

Contudo, a partir de fevereiro de 2022, passará a observar a razão mínima de 167%, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 167\%$$

Onde:

"Valor do Estoque": significa o montante correspondente à soma do valor dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada imóvel indicados em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os imóveis objeto de alienação fiduciária de imóvel cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído;

"Dívida": o saldo devedor dos CRI nas datas de cálculo da Razão de Garantia;

"Saldo na Conta Centralizadora": o saldo disponível na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora") do Patrimônio Separado dos CRI, na data de cálculo da Razão de Garantia, deduzido o valor retido a título de Fundo de Despesas e de Fundo de Reserva."

3.7.7. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Emissão da CCB, independentemente da manutenção da Razão de Garantia, a Liberação Antecipada da Garantia deverá ser precedida da apresentação do respectivo contrato de compra e venda, escritura de transferência, compromisso e/ou qualquer instrumento competente utilizado para a alienação de cada Imóvel ("Instrumento de Compra e Venda") ocorrida a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, o montante correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do Imóvel comercializado deverá obrigatoriamente ser depositado na Conta Centralizadora para Amortização Extraordinária Obrigatória (nos termos da CCB), devendo as Fiduciárias fazer constar essa previsão no Instrumento de Compra e Venda.

3.2 Sem prejuízo, as Partes desejam prever que (i) onde se lê "ISEC Securitizadora S.A.", passará a

ler "Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.).

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1 As Fiduciárias se obrigam a averbar o presente Aditamento à margem do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de RGI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura deste Aditamento, devendo comprovar a averbação à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de prenotação, prorrogáveis em caso de exigência feita pelo Cartório de RGI, desde que a prenotação permaneça válida.

CLÁUSULA QUINTA- RATIFICAÇÃO

5.1 As partes declaram que, ressalvadas as alterações constantes do presente Aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no Contrato de Alienação Fiduciária, os quais continuam em plen vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à constituição da presente garantia, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação, passando o presente Aditamento a ser parte integrante e indissociável do Contrato de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 As Partes identificadas no preâmbulo declararam estar cientes e concordam com os termos, condições e obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária conforme aditado por este Aditamento.

6.2 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Alienação Fiduciária e nos Documentos da Operação.

6.3 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 Aditamento pelos referidos meios.

CLÁUSULA SÉTIMA – FORO DE ELEIÇÃO

7.1 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 Aditamento, 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 Segundo Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de abril de 2022.

(ASSINATURAS NAS PÁGINAS SEGUINTES)

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

(PÁGINA DE ASSINATURA DO SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO EM 06 DE ABRIL DE 2022)

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(atual denominação de Isec SECURITIZADORA S.A.)

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
CPF/ME: 353.261.498-77

Luisa Herkenhoff Mis
CPF/ME: 122.277.507-74

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

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

TESTEMUNHAS:

Nome: *Vinicius Aguiar Machado*
CPF: *438.330.998-44*

Nome: *Andressa Scerni*
CPF: *999.442.002-04*