

PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação de Isec SECURITIZADORA S.A.), sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designada como "Credora" ou "Securizadora");

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, Butantã, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.142.682/0001-65, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente "Devedora");

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(i) em 26 de janeiro de 2021, a devedora emitiu a *Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5* ("CCB") no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, companhia hipotecária, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Companhia Hipotecária");

(ii) a Companhia Hipotecária cedeu a totalidade dos créditos imobiliários decorrente da CCB ("Créditos Imobiliários CCB"), e a Devedora cedeu a totalidade dos créditos imobiliários nos termos do "*Termo de Endosso*" ("Termo de Endosso") e serão representados pela cédula de créditos imobiliários ("CCI"), emitida nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI") à Credora, celebrado em 26 de janeiro de 2021;

(iii) a Credora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários das 131ª série de sua 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), mediante a celebração do *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securizadora S.A.)*, celebrado em 23 de janeiro de 2021 ("Termo de Securitização"), entre a Credora e o Agente Fiduciário;

(iv) as Partes, 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"), 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); e

(v) as Partes têm interesse em ajustar a CCB para refletir o deliberado no item "(iv)" acima dos considerandos.

RESOLVEM celebrar este *Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5* ("Aditamento"), nos termos e condições a seguir:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Em razão das deliberações da AGT, descritas no considerando "(iv)" acima, as Partes resolvem alterar o (a) "Quadro II – Garantias"; (b) "Quadro VI – Cronograma de Pagamento" - item "ii" e; (c) Cláusula 05, Parágrafo Oitavo e Parágrafo Nono da CCB, que passaram a vigor com a seguinte redação:

"QUADRO II – GARANTIAS

Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela EMITENTE por ocasião da emissão desta CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações, presente ou futuras, pecuniárias, principais ou acessórias, aqui previstas, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, remuneração, eventuais prêmios ou encargos de qualquer natureza; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à oferta pública dos CRI (conforme abaixo definido), à CCB, à CCI (conforme abaixo definido), bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela SECURITIZADORA, pelo agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário") e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, cobrança dos valores dos CRI decorrentes e/ou excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais entre outras obrigações ("OBRIGAÇÕES GARANTIDAS"), serão constituídas as seguintes garantias ("GARANTIAS"):

(...)

(ii) alienação fiduciária de cotas da (a) EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 20.383.371/0001-07); (b) EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 18.342.684/0001-75); (c) EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 15.772.438/0001-65); (d) EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 11.305.805/0001-60); (e) EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 13.618.914/0001-62); (f) EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 09.520.683/0001-82); e (h) EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 13.618.512/0001-68); e (h) EXTO

DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ nº 11.303.471/0001-95); e EXTO ANIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ nº 15.772.410/0001-28) (em conjunto, as "SPEs"), conforme descrita e identificada no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças" celebrado nesta data entre a EMITENTE e a SECURITIZADORA, com interveniência das SPEs ("CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS" e, em conjunto com os CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS, os "CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" ou "CONTRATOS DE GARANTIA"), observada a condição resolutiva descrita no CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS; e

A partir do 120º dia contado do desembolso desta Cédula até o fechamento de janeiro de 2022, as GARANTIAS deveriam observar a razão mínima de 182%, conforme a fórmula abaixo:

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

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

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

(...)

"QUADRO VI – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

(...)

(ii) caso a comercialização do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE ocorra a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da DATA DE EMISSÃO, o montante correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL), independentemente do valor da venda do referido IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, será obrigatoriamente utilizado para realizar a amortização antecipada desta CÉDULA, observados os termos e condições do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS e o disposto nesta CÉDULA ("AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA")."

"CLÁUSULA 05. DA FORMA DE PAGAMENTO – A EMITENTE pagará toda a IMPORTÂNCIA devida nos respectivos VENCIMENTOS, conforme estabelecido no Quadro VI à presente CÉDULA, mediante crédito dos recursos respectivos em conta bancária de titularidade do CREDOR até às 16 horas do dia do respectivo vencimento. Em caso de endosso da presente CÉDULA para a SECURITIZADORA, o crédito aqui referido deverá ser realizado na CONTA CENTRALIZADORA.

(...)

Parágrafo Oitavo – Caso a comercialização do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE ocorra a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da DATA DE EMISSÃO, o montante correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, independentemente do valor de venda do referido IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE), será obrigatoriamente utilizado para realizar a AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA, observados os termos e condições do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS e o disposto nesta CÉDULA.

Parágrafo Nono – A AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA CASH SWEEP, deverá ser precedida de comunicação ao CREDOR contendo, no mínimo, as seguintes informações: (i) os IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE que foram objeto de comercialização; (ii) o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA; (iii) o valor que será destinado à AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA CASH SWEEP, correspondente a até 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel comercializado, conforme indicado nos respectivos CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS; (iv) a data esperada para o recebimento na Conta Centralizadora de recursos decorrentes do preço de comercialização; e (v) quaisquer outras informações que a EMITENTE e/ou as SPE entendam que sejam necessárias à operacionalização da AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA CASH SWEEP”.

2.2. Ainda, considerando o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária celebrado entre a Exto Iris Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Exto Anis Empreendimento Imobiliários SPE Ltda, para acréscimo das unidades as nº 192, 193, 194 e 202 aos imóveis alienados fiduciariamente, passará o valor da venda forçada total dos Imóveis, em conjunto, a equivaler a R\$ 121.610.005,76 (cento e vinte e um milhões, seiscentos e dez mil, cinco reais e setenta seis centavos).

2.3. Por fim, as Partes desejam prever que onde se lê “Isec Securitizadora S.A.” na CCB, passará a ler “Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.).

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes da CCB que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

3.2. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Foro: 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.

Este Aditamento é celebrado eletronicamente pelas Partes na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 07 de abril de 2022.

DocuSigned by:

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

7013B9AD0E2D44D...

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 LTDA

[Representante]

[CPF]

TESTEMUNHAS:

Nome: *Vinicius Aguiar Machado*

CPF: *438.330.998-44*

Nome: *Andressa Scerni*

CPF: *999.442.002-04*