

1º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("1º Aditamento"), é celebrado pelas partes ("Partes"):

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de intervenientes e anuentes:

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

DIEGO SCHUMACKER ROSA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102, CEP 88330-030, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob o nº 026.610.929-27 ("Diego"); e

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliada na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101, CEP 88330-030, inscrita no CPF sob o nº 023.946.289-01 ("Tatiana" e, em conjunto com Diego, os "Avalistas").

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 30 de março de 2021, a Devedora emitiu em favor da Cedente a Cédula de Crédito Bancário nº 2104086806/RPS, no valor principal de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual foram originados os respectivos créditos imobiliários ("CCB" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), tendo em vista a destinação de recursos prevista no "Quadro 8 – Uso dos Recursos" do preâmbulo da CCB;

B. nos termos deste Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato”), firmado em 30 de março de 2021, a Cedente, no desempenho de suas atividades de *Bank-as-a-Service*, cedeu os Créditos Imobiliários à Cessionária, que (a) emitiu, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Cedente e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso), 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”); bem como (b) vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM 414, os quais serão objeto de oferta pública com melhores esforços, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Pública Restrita”);

C. a Emissão dos CRI foi realizada em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 214ª, 215ª, 216ª e 217ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Cessionária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização” e “Securitização”, respectivamente); e

D. as Partes desejam alterar (i) a Cláusula 3.1 do Contrato, conforme adiante se detalha; e (ii) as Partes desejam alterar o Anexo II do Contrato de Cessão – “Datas de Pagamentos dos Créditos Imobiliários”.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente 1º Aditamento, o qual será regido pelos seguintes termos e condições que mutuamente acordam, a saber:

1. Definições e Interpretação.

1.1 Definições. Exceto se definidos de outra forma neste 1º Aditamento, todos os termos iniciados em maiúscula deverão ter os significados a eles atribuídos no Contrato.

2. Objeto.

2.1 Alteração da Cláusula 3.1. As Partes desejam alterar a redação da Cláusula 3.1 do Contrato, passando a vigorar com a seguinte redação:

“3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora na

conta corrente nº 3234-4, agência 3395-2, no Bando Bradesco S.A. (“Conta Centralizadora”), nas datas estipuladas, no Anexo II.”

2.2. Alteração do Anexo II. As Partes resolvem alterar a tabela do Anexo II do Contrato de Cessão, conforme Anexo I ao presente 1º Aditamento.

3. Disposições Gerais.

3.1 Registro. A Devedora se obriga a providenciar, às suas expensas, o registro do presente 1º Aditamento, em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de celebração do respectivo documento, em conformidade com os artigos 1.361, §1º, do Código Civil, e 129, e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

3.2 Ratificação. Os demais termos e condições do Contrato que não foram expressamente alterados neste 1º Aditamento são, neste ato, ratificados pelas Partes e continuam em pleno vigor e efeito.

3.3 Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste 1º Aditamento.

3.4 Assinatura Digital: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 1º Aditamento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste 1º Aditamento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse 1º Aditamento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas 01/02 do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Nome: Pedro Henrique Coury Mac Dowell
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Marcelo Buosi Martins
Cargo: Diretor de Operações

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora

(Página de assinaturas 02/02 do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Cargo: Diretora Presidente

Nome: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro

DIEGO SCHUMACKER ROSA

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Testemunhas:

1. _____
Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
RG: 23099843 - SSP/SP
CPF: 216.064.508-75

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

(Anexo I ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças)

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

N	DATA	Tai	Pagamento de Juros
1	22/04/2021	0,0000%	SIM
2	21/05/2021	0,0000%	SIM
3	23/06/2021	0,0000%	SIM
4	22/07/2021	0,0000%	SIM
5	23/08/2021	0,0000%	SIM
6	23/09/2021	0,0000%	SIM
7	21/10/2021	0,0000%	SIM
8	23/11/2021	0,0000%	SIM
9	23/12/2021	0,0000%	SIM
10	21/01/2022	0,0000%	SIM
11	23/02/2022	0,0000%	SIM
12	23/03/2022	0,0000%	SIM
13	20/04/2022	1,9355%	SIM
14	23/05/2022	2,0040%	SIM
15	23/06/2022	2,0331%	SIM
16	21/07/2022	2,0364%	SIM
17	23/08/2022	2,1079%	SIM
18	22/09/2022	2,1134%	SIM
19	21/10/2022	2,1336%	SIM
20	23/11/2022	2,1818%	SIM
21	22/12/2022	2,2180%	SIM
22	23/01/2023	2,2466%	SIM
23	23/02/2023	2,2733%	SIM
24	23/03/2023	2,3016%	SIM
25	20/04/2023	2,3316%	SIM
26	23/05/2023	2,4006%	SIM
27	22/06/2023	2,4467%	SIM
28	21/07/2023	2,4949%	SIM
29	23/08/2023	2,5700%	SIM
30	21/09/2023	2,5856%	SIM
31	23/10/2023	2,6531%	SIM
32	23/11/2023	2,7111%	SIM

33	21/12/2023	2,7595%	SIM
34	23/01/2024	2,8358%	SIM
35	22/02/2024	2,8907%	SIM
36	21/03/2024	2,9617%	SIM
37	23/04/2024	3,0612%	SIM
38	23/05/2024	3,1280%	SIM
39	21/06/2024	3,1995%	SIM
40	23/07/2024	3,3130%	SIM
41	22/08/2024	3,4074%	SIM
42	23/09/2024	3,5079%	SIM
43	23/10/2024	3,6151%	SIM
44	21/11/2024	3,7053%	SIM
45	23/12/2024	3,8525%	SIM
46	23/01/2025	3,9722%	SIM
47	21/02/2025	4,1143%	SIM
48	21/03/2025	4,2312%	SIM
49	23/04/2025	4,4339%	SIM
50	22/05/2025	4,6024%	SIM
51	23/06/2025	4,8116%	SIM
52	23/07/2025	5,0395%	SIM
53	21/08/2025	5,2649%	SIM
54	23/09/2025	5,5513%	SIM
55	23/10/2025	5,8308%	SIM
56	21/11/2025	6,1448%	SIM
57	23/12/2025	6,5233%	SIM
58	22/01/2026	6,9151%	SIM
59	23/02/2026	7,3900%	SIM
60	23/03/2026	7,9380%	SIM
61	23/04/2026	8,5889%	SIM
62	21/05/2026	9,3214%	SIM
63	23/06/2026	10,2623%	SIM
64	23/07/2026	11,3702%	SIM
65	21/08/2026	12,7440%	SIM
66	23/09/2026	14,5356%	SIM
67	22/10/2026	16,8885%	SIM
68	23/11/2026	20,2231%	SIM
69	23/12/2026	25,2186%	SIM
70	21/01/2027	33,5023%	SIM
71	23/02/2027	50,1394%	SIM
72	23/03/2027	100,0000%	SIM

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/14ED-9CEC-50B7-22C2> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 14ED-9CEC-50B7-22C2



Hash do Documento

8919D200C1A28D0DF5BB7CCEC11CE42B1C846C952C8D310EC6856F203EDC64F7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/04/2021 é(são) :

- ☒ Pedro Henrique Coury Mac Dowell - 274.385.698-02 em 14/04/2021 10:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcelo Buosi Martins - 380.261.198-51 em 14/04/2021 10:50 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Luisa Herkenhoff Mis - 122.277.507-74 em 14/04/2021 09:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Eduardo de Mayo Valente Caires - 216.064.508-75 em 14/04/2021 09:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Juliane Effting Matias - 311.818.988-62 em 13/04/2021 14:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos - 011.196.827-54 em 13/04/2021 14:16 UTC-03:00
Nome no certificado: Oscar Miguel Da Silva Pinto De Matos
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Diego Schumacker Rosa - 026.610.929-27 em 13/04/2021 14:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Tatiana Schumacker Rosa Cequinel - 023.946.289-01 em 13/04/2021 14:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

☑ Marina Moura de Barros - 352.642.788-73 em 13/04/2021 14:10

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

