

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 229ª SÉRIE DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

(I) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**), sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300340949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17:

(II) SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário, designados em conjunto, como "Partes" e, individualmente como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 22 de março de 2021, a Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.168.657/0001-74, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 3530041516-7, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Gafisa Propriedades" ou "Devedora Original"), a Gafisa S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Gafisa") e a Securitizadora celebraram o "*Instrumento*

Particular de Escritura Da 1ª (Primeira) Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, Em Duas Séries, Para Colocação Privada, Da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria E Gestão De Ativos Imobiliários S.A. (“Escritura de Emissão”), para reger os termos e condições da primeira emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas séries, para colocação privada, da Gafisa Propriedades (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente);

- (ii) as Debêntures foram subscritas e integralizadas pela Securitizadora, sendo que os recursos obtidos por meio da Emissão foram destinados ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Gafisa Propriedades anteriormente à emissão dos CRI, relacionados à aquisição dos Imóveis objetos das matrículas indicadas na Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”);
- (iii) a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Securitizadora em 22 de março de 2021 (“CCI 1” e “CCI 2” e, em conjunto, “CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);
- (iv) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI 1 à 229ª Série de certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora (“CRI 1”) realizada em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 229ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*”, celebrado entre as Partes em 22 de março de 2022 (“Termo de Securitização” ou “Termo”);
- (v) em 28 de dezembro de 2022, em sede de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 229ª da 4ª Emissão da Securitizadora (“AGCRI 28/12/2022”), os titulares dos CRI da 229ª deliberaram e aprovaram, dentre outros sujeito ao cumprimento das Condições Suspensivas (conforme definido nas AGCRI 28/12/2022):
 - (a) a cisão parcial da Gafisa Propriedades, com a transferência de determinados ativos e passivos para a FLA III Participações S.A. (“FLA III”), cuja totalidade das ações representativas do capital social serão detidas pela Gafisa na data da cisão parcial (“Cisão Parcial”);
 - (b) a transferência da Gafisa Propriedades para a FLA III de todas as obrigações originalmente assumidas pela Gafisa Propriedades no âmbito das Debêntures,

passando a FLA III a ser a nova devedora dos Créditos Imobiliários ("Transferência das Obrigações das Debêntures"); e

(c) após finalizado o processo de Cisão Parcial e concluídos os registros dos Aditamentos (conforme definidos na AGCRI 28/12/2022), a realização da venda, por parte da Gafisa, da totalidade das ações de emissão da FLA III, com tudo o que ela representa, ao **ALBALI FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 46.027.261/0001-04, administrado pela **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Conjunto 111, 112, 113 e 114, 1º andar, Torre Norte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários pelo Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 ("FIM Albalí" e "Troca de Controle do Fasano Itaim", respectivamente).

(vi) nos termos das AGCRI 28/12/2022, a aprovação da Cisão Parcial, da Transferência das Obrigações das Debêntures para a FLA III e da Troca de Controle do Fasano Itaim foram condicionadas (a) a Gafisa, Gafisa Propriedades e o FIM Albalí se obrigarem a cumprir as Obrigações para o *Waiver* (conforme definido na AGCRI), de acordo com os termos do "*Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A. com Versão do Acervo Cindido para a FLA III Participações Societárias S.A.*" ("Protocolo de Cisão"), e (b) pelo pagamento pela Gafisa Propriedades aos titulares dos CRI de uma remuneração adicional à título de consentimento (*waiver fee*) no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) até 02 de janeiro de 2023, o qual foi devidamente cumprido pela Gafisa Propriedades, sendo certo que caso a Gafisa e a Gafisa Propriedades dessem curso a Troca de Controle do Fasano Itaim, sem que as Condições Suspensivas tenham sido verificadas, com a constituição e registro das respectivas garantias reais e fidejussórias, as Debêntures deveriam ser consideradas antecipadamente vencidas de forma não-automática.

(vii) em 17 de janeiro de 2023, o FIM Albalí cedeu ao **BRINDISI FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 49.225.908/0001-92 ("FIP Brindisi"), todos os direitos e obrigações junto à Gafisa referentes à aquisição da totalidade das ações de emissão da FLA III, com tudo o que elas representam, de modo que, uma vez cumpridos os atos descritos no item "viii" abaixo, a Gafisa transferirá a totalidade das ações de Emissão da FLA III ao FIP Brindisi, implementando a Troca de Controle do Fasano Itaim;

- (viii)** a ratificação da assunção pelo FIP Brindisi, dos direitos e obrigações junto à Gafisa referentes à aquisição da totalidade das ações de emissão da FLA III e a ratificação da alienação fiduciária sobre as ações de emissão da FLA III restou aprovada pelo FIP Brindisi por meio da Assembleia Geral de Cotistas do FIP Brindisi realizada em 18 de abril de 2023;
- (ix)** em 22 de fevereiro 2023, em sede de Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs da 229ª e da 230ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora (em conjunto as "AGCRI *Waiver*"), os titulares dos CRI da 229ª e da 230ª Série deliberaram e aprovaram, dentre outros:

 - (i)** não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 8.1, subitens (ix) e (xii), e do item 8.2 subitens (iv), (xviii) e (xx) da Escritura de Emissão, em face do não cumprimento integral das Obrigações para o *Waiver* no prazo deliberado nas AGCRI 28/12/2022;
 - (ii)** aprovar a prorrogação do prazo deliberado nas AGCRI 28/12/2022, de modo que o prazo para o cumprimento integral das Obrigações para o *Waiver* passe a ser o dia 23 de fevereiro de 2023 ("Data Postergada"), inclusive com o registro dos documentos que formalizarem a Cisão Parcial e o protocolo dos Aditamentos para registro (devendo a Gafisa Propriedades tomar todas as providências aplicáveis para que os registros dos Aditamentos sejam concluídos o mais brevemente possível e observar as condições previstas no item (iii) abaixo), sendo certo que o não cumprimento integral das Obrigações para o *Waiver* até a Data Postergada e/ou o descumprimento do item (iii) abaixo deverá ser considerada uma hipótese de vencimento antecipado não automático no âmbito das Debêntures;
 - (iii)** consignar, nos termos das AGCRI 28/12/2022, que:

 - (a) a Troca de Controle do Fasano Itaim somente poderá ocorrer após a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento integral das Obrigações para o *Waiver*, da conclusão dos registros dos Aditamentos nos respectivos cartórios de registro competentes, bem como o recebimento dos demais Documentos Comprobatórios assinados e registrados, conforme aplicável; e
 - (b) caso a Gafisa e a Gafisa Propriedades deem curso à Troca de Controle do Fasano Itaim, sem que (1) as Obrigações para o *Waiver* tenham sido verificadas pela Securitizadora; (2) os registros dos Aditamentos sejam devidamente concluídos; e (3) os Documentos Comprobatórios sejam emitidos no prazo indicado no item (ii) acima, as Debêntures deverão ser

consideradas antecipadamente vencidas de forma não-automática, devendo a Emissora tomar as providências para convocação de uma nova assembleia de titulares de CRI para deliberação sobre o vencimento antecipado, ou não, das Debêntures e conseqüentemente dos CRI;

- (iv)** consignar que (a) uma vez verificados os atos descritos no item "(iii) a." acima, a Troca de Controle do Fasano Itaim se dará por meio da transferência, pela Gafisa, das ações de emissão da FLA III ao FIP Brindisi; e (b) concluída a troca de controle nos termos do item (a) acima, o FIP Brindisi e a FLA III deverão (i) aditar o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado originalmente entre a Gafisa, a Securitizadora e a FLA III em 22 de fevereiro de 2023 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da efetiva Troca de Controle do Fasano; e (ii) observar as formalidades e prazos previstos no referido contrato;
- (x)** Mediante a celebração, em 22 de fevereiro de 2023, dos Aditamentos foram cumpridos integralmente todos os termos e condições previstos nas AGCRI para a aprovação da Cisão Parcial, da Transferência das Obrigações das Debêntures para a FLA III e da Troca de Controle do Fasano Itaim, de modo que a Securitizadora e titulares dos CRI concordam que as Obrigações para o *Waiver* foram devidamente cumpridas em sua totalidade, sendo certo que (i) conforme consignado na AGCRI *Waiver* o protocolo dos Aditamentos para registro perante os respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos deverá ocorrer até a Data Postergada, sob pena de vencimento antecipado não automático das Debêntures e conseqüentemente dos CRI; e (ii) a Troca de Controle do Fasano Itaim só poderá ocorrer uma vez que: (1) os registros dos Aditamentos sejam devidamente concluídos; e (2) os Documentos Comprobatórios sejam emitidos no prazo estabelecido na AGCRI *Waiver*, sob pena de vencimento antecipado não automático das Debêntures e conseqüentemente dos CRI;
- (xi)** em 30 de dezembro de 2022, implementou-se a Cisão Parcial;
- (xii)** em 22 de fevereiro de 2023, a Gafisa Propriedades, a FLA III, a Securitizadora e a Gafisa celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura Da 1ª (Primeira) Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, Em Duas Séries, Para Colocação Privada, Da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria E Gestão De Ativos Imobiliários S.A.*" ("Primeiro Aditamento da Escritura"), de modo a refletir o resultado da Cisão Parcial e da Transferência das Obrigações das Debêntures;

- (xiii)** em 22 de fevereiro de 2023 a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram o *"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 229ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da ISEC Securitizadora S.A."* de modo a refletir o resultado da Cisão Parcial e da Transferência das Obrigações das Debêntures ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização");
- (xiv)** em 8 de março de 2023 foram registrados nos respectivos cartórios de registro competentes, com as seguintes referências (a) o Primeiro Aditamento da Escritura sob o número 3.763.991; e (b) os Aditamentos: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FII Pompeia registrado sob o número 3.763.991; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FII Ibiza registrado sob o número 9.101.773; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM registrado sob o número 3.763.992; e (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações registrado sob o número 1.415.272 ("Registro dos Aditamentos");
- (xv)** nesta data, em sede de Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs da 229ª e da 230ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora (em conjunto as "AGCRI Junho 2023" e, quando em conjunto com as AGCRI 28/12/2022 e as AGCRI *Waiver*, simplesmente as "AGCRI"), os titulares dos CRI da 229ª e da 230ª Série deliberaram e aprovaram, dentre outros, não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 8.2 subitem (iv) da Escritura de Emissão, em face do não cumprimento integral do disposto no item (v) das deliberações das AGCRI Waiver;
- (xvi)** nesta data, em sede de Assembleia Geral dos Debenturistas da FLA III, foram autorizadas, dentre outras matérias, a ratificação das deliberações das AGCRI Junho 2023;
- (xvii)** nesta data, a Gafisa Propriedades, a FLA III, a Securitizadora e a Gafisa celebraram o *"Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura Da 1ª (Primeira) Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, Em Duas Séries, Para Colocação Privada, Da FLA III Participações Societárias S.A."* ("Segundo Aditamento da Escritura"), de modo a refletir a Troca de Controle do Fasano Itaim, conforme deliberado nas AGCRI;
- (xviii)** em razão do disposto acima, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização para refletir a Troca de Controle do Fasano Itaim, conforme deliberado nas AGCRI; e
- (xix)** as Partes vêm, por esta e na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, mediante as cláusulas e condições a seguir:

RESOLVEM as Partes, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 229ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da ISEC Securitizadora S.A." ("Aditamento"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. OBJETO DO ADITAMENTO

- 1.1.** As Partes, por meio deste Aditamento, desejam refletir no Termo de Securitização as alterações provenientes da Troca de Controle do Fasano Itaim, de forma que, todas as menções à Gafisa, quando na qualidade de titular das Ações da FLA III, devem ser lidas e entendidas como menções ao FIP Brindisi.
- 1.2.** **Ratificação.** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

2. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 2.1.** As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas no Termo de Securitização se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.
- 2.2.** A Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

3. REGISTRO

- 3.1.** O presente Aditamento será registrado pela Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com a declaração constante do Anexo V do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 19.1 do Termo de Securitização.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1.** Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização, ainda que posteriormente ao seu uso.
- 4.2.** Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato

ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

- 4.3.** Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 4.4.** Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 4.5.** Este Aditamento será regido pelas leis do Brasil.
- 4.6.** As Partes poderão celebrar o presente Aditamento por meio eletrônico, caso em que serão consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 4.7.** Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Página de Assinatura 1/3 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 229ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação da **ISEC
SECURITIZADORA S.A.**)

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli
Meyer
Cargo: Diretor
CPF: 350.074.838-42

Nome: Tauan Breno Paula Mendes

Cargo: Procurador
CPF: 373.761.598-51

(Página de Assinatura 2/3 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 229ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Cargo: Procuradora
CPF: 009.635.843-24

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Procurador
CPF: 606.744.587-53

(Página de Assinatura 3/3 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 229ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

Testemunhas:

Nome: Andressa Maciel Scerni

CPF: 999.442.002-04

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

CPF: 446.451.268-22