

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA  
PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM  
AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO  
PRIVADA DA LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Celebrado Por

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,**  
na qualidade de emissora das debêntures

e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
na qualidade de Debenturista

Datado de  
15 de janeiro de 2021

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A." ("Aditamento"), as partes abaixo qualificadas:

(i) **LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 23º andar, torre D, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 34.840.996/0001-65, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.548.221, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

(ii) **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista").

As Partes resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

**CONSIDERANDO QUE**

(i) em 11 de fevereiro de 2020 a Companhia, na qualidade de Emissora; a Securitizadora, na qualidade de Debenturista e a Lyon Capital Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de Fiadora, celebraram a "*Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.*" ("Escritura de Emissão"; "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), pela qual foram emitidas 52.500 (cinquenta e duas mil e quinhentas) Debêntures;

(ii) a Emissão foi realizada no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão de certificados de recebíveis



171

imobiliários da 92ª série da 4ª emissão da Securitizadora ("CRI"), aos quais os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados como lastro ("Operação de Securitização"), sendo que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores na Operação de Securitização foi utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;

(iii) em 15 de janeiro de 2021, foi realizada a Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, que deliberou a aprovação de alteração da Data de Vencimento; da Remuneração a ser paga aos Debenturistas; do cronograma de pagamentos da Remuneração e da Amortização e a instituição de período de carência de 6 (seis) meses para pagamento da Remuneração, considerando, inclusive; a incorporação da Remuneração originalmente devida em janeiro de 2021 e até junho de 2021, assim como, a autorização para a celebração do aditamento à Escritura de Emissão ; e

(iv) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão, para refletir as alterações mencionadas no Considerando "iii", acima.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

**TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA** a celebração deste Aditamento, que se regerá pelas disposições abaixo.

## **1. AUTORIZAÇÃO**

1.1. O presente Aditamento é firmado pelas Partes com base nas deliberações aprovadas na AGT, realizada em 15 de janeiro de 2021.

## **2. ARQUIVAMENTO DO ADITAMENTO**

2.1. Este Aditamento será arquivado na JUCESP, nos termos do artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos da Cláusulas 2.1.1. e 12.2. da Escritura de Emissão.

## **3. ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO**

3.1. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula 5.18 e 5.20 item "II" da Escritura de Emissão, respectivamente, passando a vigor com a seguinte redação:



5.18 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 730 (setecentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de fevereiro de 2022 ("Data de Vencimento").

5.20 (...)

II. juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios calculados nos termos deste item II, a saber:

(i) A partir da Data da Integralização, até 18 de fevereiro de 2021, incidirão, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTMV da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 (Segmento CETIP UTMV)") ou "B3"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de tal forma que, para a apuração da Remuneração devida em 18 de fevereiro de 2021 será utilizada na apuração do FatorDI, considerando a defasagem de referência estabelecida, a Taxa DI de 12 de fevereiro de 2021, assim como o spread de 5,00% a.a., pro-rata 21 (vinte e um) Dias Úteis.

(ii) A partir de 18 de fevereiro de 2021, até a data do efetivo pagamento, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de tal forma que, a Remuneração devida em 19 de fevereiro de 2021, considerando a defasagem de referência estabelecida será composta pela aplicação da Taxa DI do dia 17 de fevereiro de 2021 e, pelo spread de 6,00% a.a., pro-rata 1 (um) Dia Útil (itens (i) e (ii) acima, em conjunto, a "Remuneração").



*Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em cada uma das datas previstas no Anexo II, considerando que, em 15 de janeiro de 2021, foi aprovado pelos Acionistas da Companhia e pelos Titulares de CRI um período de carência para pagamento da Remuneração de 6 (seis) meses, sendo os valores de Remuneração devidos mensalmente desde Janeiro/2021, inclusive, até Junho/2021, inclusive, incorporados ao Valor Nominal Unitário nas respectivas datas de pagamento em cada mês.*

*A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

*Sendo que:*

*J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

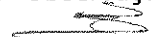
*onde:*

*Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data Integralização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

*Sendo que:*

*n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo;*

  
174

$k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo "k" um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{FatorSpread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread até 18 de fevereiro de 2021 (exclusive) = 5,00 (cinco inteiros);

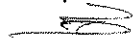
spread a partir de 18 de fevereiro de 2021 (inclusive) = 6,00 (seis inteiros);  
e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

3.2. As Partes resolvem alterar a redação do Anexo II da Escritura de Emissão, passando a vigor conforme Anexo A a este Aditamento.

#### **4. DECLARAÇÕES**

4.1. A Emissora, neste ato, reitera todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2. A Emissora declara e garante, neste ato, todas as declarações e garantias previstas da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento. 

#### **5. RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO**



5.1. As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos na Escritura de Emissão que não foram expressamente alterados por este Aditamento.

## **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão por meio das alterações previstas neste Aditamento. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

6.2. O Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

6.3. 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.

6.4. O presente Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes da Escritura de Emissão.

6.5. As Partes desde já acordam que este Segundo Aditamento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, desde que com certificado digital validado pela Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, caso em que todos os signatários deverão assinar pela plataforma a ser disponibilizada, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

6.6. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.



14

## **7. DO FORO**

7.1. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Aditamento.

E, por estarem justos e contratados, assinam as Partes o presente em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

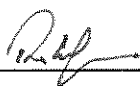
São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

[REstante da página intencionalmente em branco]



(Página de assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.)

**LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**



---

Nome:  
Cargo: Roberto Bocchino Ferrari  
CPF 17783118810



---

Nome:  
Cargo: Nilton Bertuchi  
CPF 19551483847

(Página de assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Página de assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da LI Investimentos Imobiliários S.A.)

Testemunhas:



Nome:

CPF: **Lais Cordioli Silva**  
**RG: 35.026.841-1**  
**CPF: 371.522.378-24**



Nome: **Luana Darc de Souza Pires**

CPF: **RG 36.701.779-9 SSP**  
**CPF 398.151.168-94**



**ANEXO A****CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

| #  | Data de Aniversário Debêntures (DU) | Data de Pagamento Debêntures (DU) | Cronograma dos Eventos de Pagamento | Percentual de Amortização |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 0  |                                     |                                   |                                     |                           |
| 1  | 17/03/2020                          | 17/03/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 2  | 17/04/2020                          | 17/04/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 3  | 18/05/2020                          | 18/05/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 4  | 17/06/2020                          | 17/06/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 5  | 17/07/2020                          | 17/07/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 6  | 17/08/2020                          | 17/08/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 7  | 17/09/2020                          | 17/09/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 8  | 19/10/2020                          | 19/10/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 9  | 17/11/2020                          | 17/11/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 10 | 17/12/2020                          | 17/12/2020                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 11 | 18/01/2021                          | n/a                               | Incorporação da Remuneração         | 0,0000%                   |
| 12 | 18/02/2021                          | n/a                               | Incorporação da Remuneração         | 0,0000%                   |
| 13 | 17/03/2021                          | n/a                               | Incorporação da Remuneração         | 0,0000%                   |
| 14 | 15/04/2021                          | n/a                               | Incorporação da Remuneração         | 0,0000%                   |
| 15 | 17/05/2021                          | n/a                               | Incorporação da Remuneração         | 0,0000%                   |
| 16 | 17/06/2021                          | n/a                               | Incorporação da Remuneração         | 0,0000%                   |
| 17 | 15/07/2021                          | 15/07/2021                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 18 | 17/08/2021                          | 17/08/2021                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 19 | 16/09/2021                          | 16/09/2021                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 20 | 15/10/2021                          | 15/10/2021                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 21 | 17/11/2021                          | 17/11/2021                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 22 | 16/12/2021                          | 16/12/2021                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 23 | 17/01/2022                          | 17/01/2022                        | Remuneração                         | 0,0000%                   |
| 24 | 17/02/2022                          | 17/02/2022                        | Remuneração + Amortização           | 100,0000%                 |

