

TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Terceiro Aditamento”), as partes:

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, sala 18, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.840.996/0001-65 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial de São Paulo (“JUCESP”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”);

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (*atual denominação da 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 (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

A Fiduciante e a Fiduciária doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) 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.*”, conforme aditada em 15 de janeiro de 2021 pelo “*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.*” (“Emissão”, “Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”, respectivamente), pela qual foram emitidas 52.500 (cinquenta e duas mil e quinhentas) Debêntures;
- (B) a Emissão foi realizada no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão de certificados de recebíveis 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;

- (C) as Partes celebraram, no âmbito da Emissão, em 11 de fevereiro de 2020, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, o qual foi prenotado sob o nº 88.420, na matrícula nº 101.538, em 01 de abril de 2020, junto ao competente 15º Oficial de Registro de Imóveis (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), conforme aditado em 02 de março de 2020 (“Primeiro Aditamento”) e em 15 de janeiro de 2021 (“Segundo Aditamento”);
- (D) em 19 de novembro de 2021, foi realizado 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 concessão de (a) um período de carência para pagamento da Remuneração de 12 (doze) meses, a partir de 17 de novembro de 2021 (inclusive); e (b) um período de carência para pagamento do valor de principal de 36 (trinta e seis) meses, a partir 17 de novembro de 2021 (inclusive), considerando a incorporação da Remuneração originalmente devida em 17 novembro de 2021, assim como, a autorização para a celebração do aditamento à Escritura de Emissão; e
- (E) todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Terceiro Aditamento e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e
- (F) as Partes desejam aditar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, para refletir as alterações mencionadas no Considerando “D”, acima.

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

- 1.** O presente Terceiro Aditamento tem por finalidade refletir as alterações aprovadas na Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, realizada em 19 de novembro de 2021.
- 2.** Dessa forma, as Partes resolvem alterar a redação do considerando (c) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, passando a vigor com a seguinte redação:

(c) em 19 de novembro de 2021, foi realizado 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 concessão de (a) um período de carência para pagamento da Remuneração de 12 (doze) meses, a partir de 17 de novembro de 2021 (inclusive); e (b) um período de carência para pagamento do valor de principal de 36 (trinta e seis) meses, a partir 17 de novembro de 2021 (inclusive), considerando a incorporação da Remuneração originalmente devida em 17 novembro de 2021, assim como, a autorização para a celebração do aditamento à Escritura de Emissão;

3. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula 2.1, item “d”, “e” e “h” do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, respectivamente, passando a vigor com as seguintes redações:

(d) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente até 17 de novembro de 2021. A partir de 17 de novembro de 2021, exclusive, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde 17 de novembro de 2021 ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(e) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário: (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 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; (ii) a partir de 18 de fevereiro de 2021, até 17 de novembro de 2021, 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; e (iii) a partir de 17 de novembro de 2021, exclusive, sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (itens (i) a (iii) acima, em conjunto, a “Remuneração”), de acordo com a fórmula;

(...)

(h) Data de Vencimento Final das Debêntures: As Debêntures terão prazo de vencimento de 4.290 (quatro mil, duzentos e noventa) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2031.

4. As Partes resolvem, adicionalmente que, onde se lia “Valor Nominal Unitário”, a partir de 17 de novembro de 2021, exclusive, deverá ler-se “Valor Nominal Unitário Atualizado”.

5. As Partes reiteram expressamente, por meio do presente Terceiro Aditamento, todas as declarações e obrigações constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seu Primeiro Aditamento.

6. Todos os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, que não tenham sido modificados ou excluídos pelo presente Terceiro Aditamento, permanecerão em vigor para todos os fins e efeitos de direito, passando o presente Terceiro Aditamento a integrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7. Se qualquer disposição ou termo deste Terceiro Aditamento for declarado nulo ou for anulável, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Terceiro Aditamento não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulabilidade.

8. O presente Terceiro Aditamento será registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos da cláusula 2.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

9. As Partes desde já acordam que este Terceiro 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.

10. Este Terceiro Aditamento será regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11. Qualquer litígio originado do presente Terceiro Aditamento será definitivamente resolvido pelos mecanismos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

E, por estarem justos e contratados, assinam as Partes o presente em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 13 de dezembro.

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

(Página de assinatura do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre LI Investimentos Imobiliários S.A. e Virgo Companhia de Securitização em 13 de dezembro de 2021)

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Nilton Bertuchi
Cargo: Diretor

Nome: Roberto Bocchino Ferrari
Cargo: Diretor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.)

Nome: Daniel Monteiro Coelho de
Magalhães
Cargo: Diretor

Nome: Henrique Carvalho Silva
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome: Beatriz Meira Curi
RG nº: 35.599.308-9
CPF nº: 345.477.648-16

2. _____

Nome: Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo
RG nº: 30.063.846-2
CPF nº: 219.818.498-23