

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA TECNISA S.A.**

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada da Tecnisa S.A.*" ("Aditamento"), as partes abaixo qualificadas ("Partes"),

**TECNISA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20435, categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social, ("Companhia" ou "Emissora"); e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Debenturista");

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) O conselho de administração da Emissora aprovou, em reunião do conselho de administração realizada em 14 de janeiro de 2021, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP, em sessão de 12 de fevereiro de 2021, sob o nº 89.878/21-8, conforme retificada e ratificada em reunião do conselho de administração realizada em 29 de janeiro de 2021 (em conjunto, "RCA Emissora"), a 12ª (décima segunda) emissão de até 120.000 (cento e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em com garantia adicional real, para colocação privada da Emissora, todas com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Debêntures"), na data de emissão, qual seja, 15 de

fevereiro de 2021 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) na Data de Emissão;

- (ii) em 25 de janeiro de 2021, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*", registrado na ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual as Debêntures foram emitidas com as características previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ("Emissão"); e
- (iii) as Partes resolvem celebrar o presente Aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, em conformidade com a cláusula 5.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

Celebram, na melhor forma de direito, o presente Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

## **1 CLÁUSULA PRIMEIRA TERMOS DEFINIDOS**

**1.1** As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures ou, subsidiariamente, no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 175ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização").

## **2 CLÁUSULA SEGUNDA ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

**2.1** As Partes resolvem alterar a redação das cláusulas 5.3.1, 5.4.1, 5.5.1, 5.15.1 e 6.1.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*5.3.1. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 111.500.000,00 (cento e onze milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Total da Emissão") na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado o Montante Mínimo, conforme apurado em Procedimento de *Bookbuilding*.*

*5.4.1. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 111.500 (cento e onze mil e quinhentas) Debêntures, na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo, conforme apurado em Procedimento de Bookbuilding.*

*5.5.1 Procedimento de Bookbuilding: O Coordenador Líder, por meio do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI ("Procedimento de Bookbuilding"), verificou a demanda do mercado pelos CRI, bem como definiu (i) a quantidade de CRI e, conseqüentemente, de Debêntures emitidas, observado o Montante Mínimo; e (ii) a taxa da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, respeitando o previsto na cláusula 5.15.3 abaixo.*

*5.15.1. Remuneração: 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, correspondente a 5,9426% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização ("Remuneração"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Remuneração das Debêntures") ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.*

*6.1.4.1. Adicionalmente aos Critérios de Elegibilidade, a garantia sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente só poderá ser constituída mediante apresentação de legal opinion de escritório de advocacia escolhido, a critério da Emissora, entre Iasaka Advogados, Del'Arco Advogados, Stocche Forbes Advogados e Souza, Mello e Torres Sociedade de Advogados, que ateste a regularidade de referido imóvel e aptidão para que sobre ele recaia a garantia a ser constituída ("Auditoria para Constituição das Garantias"), em condições satisfatórias à Securitizadora.*

**2.2** Em razão das alterações promovidas pela Cláusula 2.1 acima, as Partes resolvem alterar o valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro e o valor total de alocação, previstos no Anexo II da Escritura de Emissão e a redação da Minuta do Boletim de Subscrição das Debêntures prevista no Anexo V da Escritura de Emissão, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

**ANEXO II****PROPORÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO**

<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro(R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>	<b>Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável</b>
"Imóvel Rita Joana"	5.575.000,00	5%	76.530.000,00	sim	29.600.000
"Imóvel Coriolano"	5.575.000,00	5%	67.310.000,00	sim	29.600.000
"Imóvel Tobias Barreto"	5.575.000,00	5%	63.900.000,00	sim	29.600.000
"Imóvel Lorena"	11.150.000,00	10%	134.090.000,00	sim	34.183.333
"Imóvel Jardim das Perdizes"	27.875.000,00	25%	1.681.620.000,00	sim	80.000.000

"Imóvel Souza Ramos"	11.150.000,00	10%	90.470.000,00	sim	35.500.000
"Imóvel Flechas"	11.150.000,00	10%	83.070.000,00	sim	35.500.000
"Imóvel Arruda Alvim"	11.150.000,00	10%	58.840.000,00	sim	35.500.000
"Imóvel Azaleas"	11.150.000,00	10%	60.110.000,00	sim	35.500.000
"Imóvel Visconde de Guaratiba"	11.150.000,00	10%	152.970.000,00	sim	10.500.000
<b>Total</b>	111.500.000,00	100,00%			

**Anexo V**

**MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

**BOLETIM Nº 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.**

**EMISSORA**

*Tecnisa S.A.*

**C.N.P.J.**

*08.065.557/00  
01-12*

**LOGRADOURO**

*Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar*

**BAIRRO**

*Itaim Bibi*

**CEP**

*04538-133*

**CIDADE**

*São Paulo*

**U.F.**

*SP*

**CARACTERÍSTICAS**

*Emissão de 111.500 (cento e onze mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, para colocação privada, da Tecnisa S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.", datado de 25 de janeiro de 2021 ("Escritura de Emissão"), conforme aditada em 23 de fevereiro de 2021. A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 14 de janeiro de 2021 ("RCA da Companhia"), cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP, em sessão de 12 de fevereiro de 2021, sob o nº 89.878/21-8, conforme retificada e ratificada em reunião do conselho de administração realizada em 29 de janeiro de 2021.*

### **DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

<b>QTDE. SUBSCRITA</b>	<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)</b>	<b>VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)</b>
111.500 Debêntures	1.000,00	R\$ 111.500.000,00

### **FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

<input type="checkbox"/>	<b>Em conta corrente</b>	<b>Banco nº</b>	<b>Agência nº</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Moeda corrente nacional.</b>		

*As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada. A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP.*

**Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**

[local], [data]

**SUBSCRITOR**  
**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome: [=]

Cargo: [=]

**CNPJ/ME**

08.769.451/0001-  
08

**RECIBO**

<b>Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ 111.500.000,00 (cento e vinte milhões de reais)</b>	<b>TECNISA S.A.</b>
	Nome: [=] Cargo: [=]

1ª via – Companhia

2ª via – Subscritor

**3 CLÁUSULA TERCEIRA**  
**REGISTRO DO ADITAMENTO**

**3.1** O presente Aditamento será arquivado pela Companhia na JUCESP, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na cláusula 2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

#### **4 CLÁUSULA QUARTA**

##### **RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

**4.1** Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

**4.2** Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes na Escritura de Emissão de Debêntures, de modo que a Escritura de Emissão de Debêntures permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

**4.3** A Companhia, neste ato, expressamente ratifica e reafirma todas as declarações e obrigações por ela assumida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

#### **5 CLÁUSULA QUINTA**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**5.1** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**5.2** O presente Aditamento é parte de uma Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**5.3** 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.

**5.4** As partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

## **6 CLÁUSULA SEXTA LEGISLAÇÃO E FORO**

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

**6.2** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Aditamento, de forma digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

*Página de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada da Tecnisa S.A.)*

**TECNISA S.A.**

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

*Página de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada da Tecnisa S.A.*

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

*Página de Assinatura do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convogada em com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Colocação Privada da Tecnisa S.A.*

Testemunhas:

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

---

Nome:

Cargo:

CPF: