

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
Companhia Aberta  
NIRE 35.300.340.949  
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A**  
Companhia Aberta  
NIRE nº 35.300.342.682  
CNPJ/ME nº 08.903.116/0001-42

**BETA SECURITIZADORA S.A**  
Companhia Aberta  
NIRE nº 35.300.318.072  
CNPJ/ME nº 07.021.459/0001-10

## FATO RELEVANTE

Com o objetivo de implementar uma reorganização societária que impactará diretamente as três companhias, a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, cj. 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº08.769.451/0001-08 ("Isec"), **NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, cj. 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº08.903.116/0001-42 ("Novasec") e **BETA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1123, 21º andar, cj. 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº07.021.459/0001-10 ("Beta"), vêm comunicar que seus Conselhos de Administração aprovaram a incorporação das empresas Novasec e Beta ("Operação") e que com as referidas aprovações, suas diretorias celebraram o Protocolo e Justificação de Incorporação da Novasec e da Beta ("Protocolo de Incorporação").

O Protocolo de Incorporação foi objeto de deliberação em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") da Isec, Novasec e da Beta realizadas no dia 30 de Outubro de 2019.

Destaca-se que a Isec, Novasec e a Beta são companhias abertas inseridas pela CVM na Categoria B. No entanto, a administração das Companhias, em benefício da transparência pertinente aos investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Novasec, Beta e da Isec, decidiram divulgar um fato relevante no formato estipulado no Anexo 3 da Instrução CVM 565 de 2015, conforme abaixo:

### 1. Objetivos e Benefícios da Operação

1.1 A Operação é parte da reorganização societária envolvendo as Companhias, que tem por objetivo simplificar a estrutura operacional do grupo ao qual pertencem as Companhias, para melhor atender os seus interesses, bem como de seus acionistas.

### 2. Atos que Antecedem a Operação

2.1 Como passo preliminar a implementação da Operação, os Conselhos de Administração das Companhias, em reuniões realizadas em 30 de outubro de 2019, aprovaram os Protocolos e Justificação de Incorporação da Novasec e Beta pela Isec, celebrado pelas diretorias das Companhias na referida data, bem como aprovaram a Operação e prepararam os documentos necessários para a realização das Assembleias Gerais Extraordinárias das Companhias para deliberar sobre a matéria.

### **3. Condições da Operação**

**3.1** A data-base da Operação será 30 de setembro de 2019 (“Data-Base”).

**3.2** Para realizar a avaliação do valor do acervo líquido da Novasec e da Beta a ser incorporado pela Isec, os Diretores das Companhias contrataram, *ad referendum* das Assembleias Gerais, a empresa de avaliação BLB Auditores Independentes (“BLB Brasil”), inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.096.033/0001-63 e registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob nº CRC/SP sob o nº 2SP023165/O-2, com sede na Av. Presidente Vargas, n.º 2121, 6º Andar, Cj. 603, Edifício Times Square, Bairro Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo - CEP: 14.020-260 (“Empresa Avaliadora”).

**3.3** Os resultados obtidos pela Empresa Avaliadora constam dos Laudos de Avaliação, que foi submetido à aprovação dos acionistas das Companhias, na forma da legislação pertinente (“Laudos de Avaliação”).

**3.4** Nos termos dos Laudos de Avaliação, o valor das contas representativas dos bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio líquido da Novasec a ser vertido para a Isec é de R\$1.245.448,34 (um milhão, duzentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e quatro centavos) e da Beta é de R\$835.613,60 (oitocentos e trinta e cinco mil, seiscentos e treze reais e sessenta centavos).

**3.5** Como resultado da Operação, a Novasec e a Beta serão extintas.

**3.6** Nenhuma modificação dos direitos (ou vantagens políticas e patrimoniais) conferidos a qualquer espécie ou classe das ações atualmente emitidas pela Isec ocorrerá por conta da Operação.

### **4. CRI ativos da Novasec**

**4.1** Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destaca-se o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais de cada patrimônio separado.

Desta forma, como a Operação resultará na extinção da Novasec e a Isec passará a ser titular dos seus ativos e passivos, bem como, passará a administrar os CRI emitidos pela Companhia, todos sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514/97, na forma estabelecida na Instrução CVM nº 600, mencionada acima.

**4.2** Nenhuma modificação dos direitos (ou vantagens políticas e patrimoniais) conferidos a qualquer espécie, série ou classe de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Isec ou pela Novasec ocorrerá por conta da Operação.

## **5. CRI ativos da Beta**

**5.1** Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destaca-se o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer, em se tratando de companhia securitizadora, a elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais de cada patrimônio separado.

Desta forma, como a Operação resultará na extinção da Beta, a Isec passará a ser titular dos seus ativos e passivos, bem como, passará a administrar os CRI emitidos pela Companhia, todos sob regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514/97, na forma estabelecida na Instrução CVM nº 600, mencionada acima.

**5.2** Nenhuma modificação dos direitos (ou vantagens políticas e patrimoniais) conferidos a qualquer espécie, série ou classe de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Isec ou pela Beta ocorrerá por conta da Operação.

## **6. Custos da Operação**

**6.1** Estima-se que os custos de realização da Operação serão da ordem de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil, reais), sendo: (i) R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) referentes a honorários de auditores, avaliadores e advogados; (ii) R\$ 2.500,00 (dois mil, quinhentos reais) referentes a estimativas de despesas com custas de arquivamentos; e (iii) R\$ 2.500,00 (dois mil, quinhentos reais) referentes a outras despesas para assessoria na Operação.

## **7. Passivos e Contingências Passivas**

**7.1** Não existem passivos e/ou contingências passivas não contabilizadas, no conhecimento das Companhias, a serem absorvidas pela Isec em decorrência da Operação.

## **8. Demais informações sobre a Operação**

**8.1** O registro da Isec na CVM será mantido.

## **9. Disponibilização de Documentos**

**9.1** O Protocolo e Justificação, o Laudo de Avaliação e os demais documentos a que se referem este fato relevante, estarão disponíveis na sede das Companhias e no site [isecbrasil.com.br](http://isecbrasil.com.br).

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**  
Diretor de Relações com Investidores

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A**  
Diretor de Relações com Investidores

**BETA SECURITIZADORA S.A**  
Diretor de Relações com Investidores