**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 142ª SÉRIE DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 10 de dezembro de 2020, às 10:00 (dez) horas, na sede da ISEC Securitizadora S.A. (“Emissora”), situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n° 1.123, 21° andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004.

**2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença do titular de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“Titular dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme disposto no parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

**3. PRESENÇA:** Presentes representantes (i) dos Titulares dos CRI; (ii) da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) da Emissora.

**4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** [•] (Presidente) e Eduardo Caires (Secretário).

**5. ORDEM DO DIA:** discutir e deliberar sobre:

**(i)** a vinculação definitiva dos créditos imobiliários (“Créditos Imobiliários”) decorrentes do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado, de um lado, pela **BRF S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Locatária”) e, de outro lado, pela **GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (atual denominação Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.)**,** sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09 (“Locadora” ou “Cedente”), datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 (“Contrato de Locação”), referente ao imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula n° 15.040 do 2° Ofício do Registro de Imóveis de Salvador (“Imóvel”). Referidos créditos encontram-se hoje cedidos fiduciariamente aos CRI, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), firmado em 03 de dezembro de 2020 entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora e a **N.S.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.098, Cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 38.261.548/0001-68 (“Emissora da Debênture”);

**(ii)** a formalização do respectivo “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”), sendo que o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação a que a Cedente fará jus, será compensado com as obrigações de pagamento das Debêntures pela Emissora da Debênture, que será incorporada pela Cedente. Com a cessão definitiva dos Créditos Imobiliário, aprovar também a resolução do Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

**(iii)** a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, com o consequente cancelamento da CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;

**(iv)** realizar o segundo aditamento ao Termo de Securitização para vincular as CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação ao patrimônio separado dos CRI, instituindo sobre estes o regime fiduciário da Emissão;

**(v)** com relação ao crédito que a Cedente deterá contra a Emissora, decorrente do pagamento do preço de cessão, aprovar a compensação de tais créditos com créditos que a Emissora detém em decorrência das Debêntures, cujas obrigações foram sub-rogadas pela Cedente em face da incorporação societária da Emissora da Debênture que será realizada na presente data por meio do instrumento de “*Protocolo e Justificação Da Incorporação da N.S.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. Pela GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.”;*

**(vi)** aprovar a realização da incorporação societária da Emissora da Debênture que será realizada na presente data pela Cedente*;*

**(vii)** aprovar a não realização de registro do Contato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado em 03 de dezembro de 2020, em cartório de registro de títulos e documentos, sem a caracterização de vencimento antecipado da 1ª Emissão, conforme cláusula 6.1. item (f), da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a formalização do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças”* ocorra em até 01 (um) dia útil contado da presente ata de assembleia;

**(viii)** em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nas alíneas “i”, “ii”, “iii”, “iv”, “v”, “vi” e “vii” aprovar a alteração dos Documentos da Operação, bem como formalizar todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI.

**6. DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a assembleia e os Titulares de CRI Presentes, sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovaram na íntegra as deliberações expostas na Ordem do Dia e se declaram cientes de todos os impactos decorrentes da presente assembleia.

Em esclarecimentos às deliberações aprovadas, a Emissora registra que:

Em 19 de novembro de 2020 a Emissora das Debêntures emitiu 144.582 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta e duas) debêntures de série única, no valor total de R$ R$ 144.582.700,35 (cento e quarenta e quatro milhões e quinhentos e oitenta e dois mil e setecentos reais e trinta e cinco centavos) em que os recursos líquidos captados pela Emissora das Debêntures seriam utilizados para a aquisição da companhia GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Em 01 de dezembro de 2020 a aquisição acima descrita foi concluída e, através de uma reorganização societária por meio da assembleia geral e extraordinária prevista para ser realizada na presente data, a Emissora das Debêntures será incorporada pela companhia adquirida deixando, assim, de existir e sendo sucedida pela sociedade incorporadora em todos os direitos e obrigações.

Em decorrência das obrigações de pagamento das Debêntures emitidas e, tendo a Emissora das Debêntures, dentre outros, como objeto social, a locação do Imóvel, a sociedade incorporadora deseja ceder os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação para fazer jus às obrigações de pagamento assumidas pela Emissora das Debêntures.

A sociedade incorporadora formalizará a cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação sendo certo que não haverá nenhum desembolso adicional, pelos Investidores do CRI e/ou pela Emissora.

Todos os esclarecimentos acima foram devidamente repassados aos Investidores que, sem qualquer ressalva, aprovaram a movimentação ora pretendida pela sociedade incorporadora para honrar com os pagamentos assumidos pela Emissora das Debêntures e sucedidos por esta.

Ficam a Emissora e o Agente Fiduciário desde já autorizados a celebrar os documentos e aditamentos necessários para a formalização das deliberações acima.

A presente ata de assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI Presentes, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário informa ao Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem acarretar mudança da característica dos créditos imobiliários e sua forma de execução e formalização.

O Agente Fiduciário consigna ainda que não é responsável por verificar se o procurador ou gestor dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as orientações de seu investidor final, respeitando seu regulamento ou contrato de gestão.

**7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [•] |  | Eduardo Caires |
| Presidente |  | Secretário |

(*Págin**a de Assinaturas 1/2 da Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., realizada em* 10 *de* dezembro *de 2020*)

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.** |

(*Página de Assinaturas 2/2 da Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., realizada em 10* *de* dezembro *de 2020*)

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |

**Anexo I**

**Lista de Presença de Titulares dos CRI que compareceram à Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., realizada em 10 de DEZEMBRO de 2020**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Razão Social Participante** | | **Quantidade** | | **%** | **Assinatura** | |
| BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. | 41.584 | | 28,76% | | |  |
| KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII | 40.000 | | 27,67% | | |  |
| KINEA SECURITIES - FII | 14.999 | | 10,37% | | |  |
| CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 27.999 | | 19,37% | | |  |
| CAPITANIA FIX CREDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA | 1.221 | | 0,84% | | |  |
| CAPITANIA PREMIUM MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO PRIVADO | 1.147 | | 0,79% | | |  |
| CAPITÂNIA ACCESS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO | 304 | | 0,21% | | |  |
| CW1 CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO | 1.000 | | 0,69% | | |  |
| CAPITÂNIA PREVIDENCE ADVISORY ICATU FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO | 8.260 | | 5,71% | | |  |
| CAPITÂNIA MULTIPREV MÁSTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO | 4.492 | | 3,11% | | |  |
| CAPITANIA PREV ADVISORY XP SEGUROS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO PRIVADO | 3.576 | | 2,47% | | |  |