

**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 EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos [•] de dezembro de 2020, às 11:00 (onze) horas, reuniram-se os Titulares dos CRI da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Emissão” e “CRI”, respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.** (“Isec” e/ou “Emissora”), situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ nº 08.769.451/0001-08, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme Instrução Normativa CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

**2. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“Titulares 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, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; (ii) da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Joaquim Floriano, nº466, Bloco B, conjunto 1.401 – Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ 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 [•] (Secretária).

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

1. A dissolução, liquidação e extinção da **GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações 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 CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61 (“Cedente”), conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Cedente, realizada em [•] de dezembro de 2020, de modo que o **Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("FII Guardian"), administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, assumirá integralmente, como único acionista da Cedente, todos os deveres e obrigações relativos à Cedente nos Documentos da Operação, desta forma, não incidindo quaisquer efeitos referentes aos Eventos de Recompra Compulsória previsto no item 6.1. do Contrato de Cessão e do item 8.1. do Termo de Securitização, assumindo inclusive **(a)** os direitos aquisitivos do bem imóvel situado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, objeto da matrícula n° 15.040 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e Inscrição Cadastral perante a Prefeitura Municipal de Salvador sob a inscrição municipal n° 637150-7 (“Imóvel”), e **(b)** os direitos e obrigações do Contrato de Locação;
2. a formalização do primeiro aditamento “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), sendo que o FII Guardian assumira integralmente as obrigações da Cedente no Contrato de Cessão;
3. a realização do terceiro aditamento ao *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.”* (“Termo de Securitização”) refletindo as alterações aprovadas;
4. a formalização do aditamento ao “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de CCI” e “CCI”, respectivamente”), refletindo a extinção da Cedente, e o FII Guardian contraindo todas as obrigações no âmbito da Escritura de CCI;
5. a formalização do aditamento ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças*” (“Alienação Fiduciária”) refletindo a extinção da Cedente, e o FII Guardian contraindo todas as obrigações no âmbito da Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, a assunção **(a)** dos direitos aquisitivos do bem imóvel situado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, CEP 41.308-500, objeto da matrícula n° 15.040 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e Inscrição Cadastral perante a Prefeitura Municipal de Salvador sob a inscrição municipal n° 637150-7 (“Imóvel”) e **(b)** dos direitos e obrigações do Contrato de Locação;
6. a formalização da “*Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-rogação de Direitos e Obrigações*” (“Escritura do Imóvel”) com o FII Guardian assumindo os direitos aquisitivos e obrigações do Imóvel, devendo ser averbada em até 60 (sessenta) dias da presente data; e
7. a realização do quinto aditamento ao “*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças”* (“Contrato de Locação”) refletindo a transferência do Imóvel ao FII Guardian, devendo ser formalizada em até 60 (sessenta) dias da presente data;

**6. DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a assembleia e os Titulares de CRI Presentes, sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberam sobre a Ordem do Dia Conforme segue abaixo:

1. aprovaram que todas a obrigações sejam assumidas pelo FII Guardian, uma vez ocorrida a dissolução e liquidação da Cedente e formalizado o aditamento ao Contrato de Cessão, conforme acima previsto;
2. aprovaram a formalização do primeiro aditamento ao Contrato de Cessão, com o FII Guardian assumindo integralmente as obrigações da Cedente;
3. aprovaram a formalização do terceiro aditamento ao Termo de Securitização;
4. aprovaram o aditamento a Escritura de CCI;
5. aprovaram o aditamento a Alienação Fiduciária;
6. aprovaram a formalização da Escritura, transferindo o Imóvel para o FII Guardian, devendo ser formalizada em até 60 (sessenta) dias;
7. aprovaram o aditamento ao Contrato de Locação formalizando o FII Guardian como Locador do Imóvel, devendo ser formalizado em até 60 (sessenta) dias da presente data;
8. As aprovações dos itens “i” até “v” devem ser formalizados em até 10 dias úteis, sob pena de Recompra Compulsória conforme previsto no item 6.1. do Contrato de Cessão e do item 8.1. do Termo de Securitização; e
9. autorizaram a Securitizadora e o Agente Fiduciário a adotarem as medidas necessárias para efetivação do quanto acima deliberado, inclusive, a formalização do terceiro aditamento ao Termo de Securitização, bem como demais aditamentos aos documentos vinculados à Emissão que se façam necessários.

A extinção da Cedente e a assunção, pelo FII Guardian, das obrigações da Cedente no âmbito da operação já estavam previstas e acordadas entre as partes e agora ficam formalmente aprovadas.

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.

Consignam ainda, que não são responsáveis 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, [•] de dezembro de 2020.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [•]  CPF: |  | [•]  CPF: |
| Presidente |  | Secretária |

(*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 [•]* *de dezembro de 2020*)

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  **Nome**  **CPF:** |

(*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 [•]* *de dezembro* *de 2020*)

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

**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 [•] de DEZEMBRO de 2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Razão Social Participante** | **Quantidade** | **%** | **Assinatura** | |
| BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. | 41.584 | 28,76% | Danilo Depieri Catarucci  RG: 32.860.423-9  CPF: 312.700.288-20 | Hideo Antonio Kawassaki  RG: 12.313.958-2  CPF: 042.750.298-52 |
| KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII | 40.000 | 27,67% | Flavio Cagno  RG: 239.674.339  CPF: 220.621.538-13 | Pedro Ivo Bruder  RG: 289.254.496  CPF: 319.737.768-04 |
| KINEA SECURITIES - FII | 14.999 | 10,37% | Flavio Cagno  RG: 239.674.339  CPF: 220.621.538-13 | Pedro Ivo Bruder  RG: 289.254.496  CPF: 319.737.768-04 |
| CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 27.999 | 19,37% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CAPITANIA FIX CREDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA | 1.221 | 0,84% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CAPITANIA PREMIUM MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO PRIVADO | 1.147 | 0,79% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CAPITÂNIA ACCESS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO | 304 | 0,21% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CW1 CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO | 1.000 | 0,69% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CAPITÂNIA PREVIDENCE ADVISORY ICATU FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO | 8.260 | 5,71% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CAPITÂNIA MULTIPREV MÁSTER FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO | 4.492 | 3,11% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |
| CAPITANIA PREV ADVISORY XP SEGUROS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO PRIVADO | 3.576 | 2,47% | Fabio Cabral Góes  RG: 56.364.566-0  CPF: 038.362.015-50 |  |