**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 90ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

Datado de

[●] de setembro de 2020

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 90ª SÉRIE DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, 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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

**CONSIDERANDO QUE**

1. em 03 de setembro de 2020, a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.* (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis *Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e atualmente em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor (“Instrução CVM 476”) e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor (“Instrução CVM 414”);
2. em razão da realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, alterando o montante total de CRI a ser emitido, o Valor Nominal Unitário [e a taxa de Remuneração dos CRI], sendo certo que as Partes ficaram autorizadas e obrigadas a celebrar o presente aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI,

Resolvem celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao* *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da True Securitizadora S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**TERMOS DEFINIDOS**

* 1. As expressões utilizadas neste Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**ADITAMENTO**

* 1. Conforme previamente autorizado no Termo de Securitização, a Securitizadora e o Agente Fiduciário decidiram alterar determinadas características dos CRI previstas no Termo de Securitização, de modo que a Cláusula 3.3, Cláusula 4.1, [Cláusula 5.2 e Cláusula 5.4], passam a vigorar com a seguinte redação:

*“3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R$[●] ([●]) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vinculo.*

*4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:*

|  |
| --- |
| *1. Emissão: 90ª;* |
| *2. Série: 4ª;* |
| *3. Quantidade de CRI: 70.000 (setenta mil);*  |
| *4. Valor Global da Série: R$[●] ([●]), a ser definida em Procedimento de Bookbuilding;* |
| *5. Valor Nominal Unitário: R$[●] ([●]), na Data de Emissão, a ser definida em Procedimento de Bookbuilding;*  |
| *6. Prazo da Emissão: 3.676 (três mil seiscentos e setenta e seis) dias;* |
| *7. Atualização Monetária: Anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, conforme item 5.1 abaixo;* |
| *8. Juros Remuneratórios: [4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano];*  |
| *9. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;* |
| *10. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 01 de outubro de 2020 e o último em 01 de outubro de 2030, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização, observadas as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;* |
| *11. Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 01 de outubro de 2020 e o último em 01 de outubro de 2030, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização, observadas as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;* |
| *12. Regime Fiduciário: Sim;* |
| *13. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM);* |
| *14. Data de Emissão: 9 de setembro de 2020;*  |
| *15. Data de Aniversário: Todo dia 1º de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 1º de outubro de 2020, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;*  |
| *16. Local de Emissão: São Paulo – SP;* |
| *17. Data de Vencimento Final: 3 de outubro de 2030;*  |
| *18. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;*  |
| *19. Garantias: os CRI não contam com qualquer garantia real ou fidejussória. Os Contratos de Locação Atípica contam com garantia fidejussória prestada pela Fiadora, bem como com Seguro Patrimonial e Seguro de Perda de Receitas;*  |
| *20. Garantia flutuante: Não há;* |
| *21. Coobrigação da Emissora: Não há; e* |
| *22. Classificação de risco: Não há.* |

*[5.2 Cálculo da Remuneração: A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da primeira integralização da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:*

$$J=SDa x \left(Fator de Juros-1\right), onde:$$

*J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*Sda = Conforme subitem 5.1 acima;*

*Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:*

$$FatordeJuros=\left\{\left[\left(\frac{i}{100}+1\right)^{\frac{30}{360}}\right]^{\frac{dcp}{dct}}\right\} $$

*i = [4,5000];.*

*dcp = número de dias corridos entre a data da primeira integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo;*

*dct = número de dias corridos entre a data da primeira integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário.*

*5.4 Recompra Compulsória e Multa Indenizatória: Na hipótese de amortização extraordinária obrigatória ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos a título de Recompra Compulsória ou de Multa Indenizatória, o valor de recompra será calculado com base no saldo devedor atualizado dos CRI acrescido de prêmio calculado na seguinte fórmula:*

$$P\_{n}=Máximo\left\{0,\left[\frac{\left(1+i\_{n}\right)^{\frac{Du}{365}}}{\left(1+Y\right)^{\frac{Du}{365}}}-1\right]×SDA\_{n}\right\}$$

*Onde:*

$P\_{n}$*: Valor do prêmio dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, que não poderá ser negativo.*

$i\_{n}$*: Juros Remuneratórios dos CRI.*

$Y$*: O maior valor entre uma taxa de de 2% (dois por cento) ao ano ou taxa de remuneração do Tesouro IPCA+ de duration inferior mais próximo ao duration remanescente das parcelas originalmente vincendas (em aberto) dos Créditos Imobiliários (“Tesouro IPCA”) acrescido linearmente de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.*

$SDA\_{n}$*: saldo devedor atualizado*

*calculado da seguinte forma:*

$$SDA\_{n}=\left[\sum\_{i=1}^{n}\frac{PMT\_{i}×C\_{n}}{\left(1+i\right)^{\frac{m\*30}{360}}}\right]×\left[\left(1+i\right)^{\frac{1}{12}}\right]^{\frac{dcp\_{pro rata}}{dct\_{pro rata}}}$$

*Onde:*

*SDAn = Saldo devedor atualizado, na data de cálculo;*

*PMTi = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;*

*i = [4,5000];*

*m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;*

$dcp\_{pro rata}$ *= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo;*

$dct\_{pro rata}$ *= Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário;*

$C\_{n}$ *= Para as PMTi devidas antes da próxima Data de Atualização, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a Data de Atualização imediatamente anterior. Para as PMTi devidas a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, corresponde ao Fator C acumulado desde 01 de outubro de 2020 até a data da Recompra.]”*

* 1. [Em função das novas condições, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, o Anexo I do Termo de Securitização passa a ser substituído pelo Anexo A deste Aditamento.]

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**REGISTRO DO ADITAMENTO**

* 1. O presente Aditamento será registrado pela Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com a declaração constante do Anexo IV do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 19.1 do Termo de Securitização.

**CLÁUSULA QUARTA**

**RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

* 1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.
	2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes no Termo de Securitização, de modo que o Termo de Securitização permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário em sua totalidade.
	3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumidas nos termos do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

**CLÁUSULA QUINTA**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 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.
	2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão por que nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
	3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.
	4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**CLÁUSULA SEXTA**

**FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

* 1. Este Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.
	2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a Securitizadora e o Agente Fiduciário o presente Aditamento, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de setembro de 2020.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*

(Página de assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A..)

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

(Página de assinatura 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 90ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:Cargo: |  | Nome:Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG:CPF: |  | Nome:RG:CPF: |

**ANEXO A**

# TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aniversário** | **Pagamento CRI** | **Tai** | **Incorpora Juros** |