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

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

**92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia (“ CNPJ”) sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário serão adiante designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.

**Considerando que**

1. no âmbito da Emissão, em 11 de fevereiro de 2020, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“CRI”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/ 97, conforme alterada e atualmente em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme; e
2. em 15 de janeiro de 2021, foi realizado a Assembleia Geral de Titulares de CRIs (“AGT”), na qual foi aprovado pelos Titulares de CRI um período de carência para pagamento da Remuneração de 6 (seis) meses para pagamento da Remuneração, considerando, inclusive, a incorporação da Remuneração originalmente devida em janeiro de 2021, bem como, o novo cronograma de pagamentos da Remuneração e a alteração dos juros remuneratórios e da data de vencimento;
3. as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para refletir as alterações mencionadas no Considerando “ii”, acima.

Desta maneira, as Partes, celebram, na melhor forma de direito, o presente “*Primeiro Aditamento ao* *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec 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, celebrado em 11 de fevereiro de 2020.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**ADITAMENTO**

* 1. As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização para refletir as alterações aprovadas na AGT, realizada em 15 de janeiro de 2021.
  2. As Partes resolvem alterar, conforme consta na tabela da Cláusula Primeira, artigo 1.1.1, a definição de “Data de Vencimento Final”, bem como incluir as definições de “Remuneração até Fevereiro de 2021” e “Remuneração Após Fevereiro de 2021”, conforme abaixo:

|  |  |
| --- | --- |
| *“Data de Vencimento Final”* | *A data de vencimento dos CRI, qual seja, 21 de*  *fevereiro de 2022;* |
| *“Remuneração até 22 de Fevereiro de 2021”* | *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula*  *5.3, item (i) deste Termo de Securitização;* |
| *“Remuneração Após 22 de Fevereiro de 2021”* | *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula*  *5.3, item (iii) deste Termo de Securitização;* |

* 1. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula Terceira, artigo 3.1, item “f”, “h”, “m” e “n” do Termo de Securitização, respectivamente, passando a viger com as seguintes redações:

***(f) Remuneração****: juros remuneratórios equivalentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a: (i) 5, 00% (cinco inteiros por cento) até* *22 de fevereiro de 2021, e (ii) 6, 00% (seis inteiros por cento) a partir de 22 de fevereiro de 2021, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*

***(h) Periodicidade de pagamento de Remuneração****: mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII, considerando que, em 15 de janeiro de 2021, foi aprovado pelo Titulares de CRI um período de carência para pagamento da Remuneração de 6 (seis) meses,* *sendo os valores de Remuneração devidos mensalmente desde Janeiro/2021, inclusive, até Junho/2021, inclusive, incorporados ao Valor Nominal Unitário nas respectivas datas de pagamento em cada mês;*

***(m) Data de Vencimento Final****: 21 de fevereiro de 2022;*

***(n) Prazo de vencimento****: 734 (setecentos e trinta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão;*

* 1. As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula Quinta, artigo 5.1 e 5.3 do Termo de Securitização, respectivamente, passando a viger com as seguintes redações:
  2. *Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração, conforme definido abaixo, serão pagos pela Securitizadora de acordo com os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Valor Nominal Unitário dos CRI, devido* *em 1 (uma) única parcela, será pago na Data de Vencimento Final, e a Remuneração devida mensalmente, nas datas previstas no Anexo VII, considerando que, em 15 de janeiro de 2021, foi aprovado pelo Titulares de CRI um período de carência para pagamento da Remuneração de 6 (seis) meses, sendo os valores de Remuneração devidos mensalmente desde Janeiro/2021, inclusive, até Junho/2021, inclusive, incorporados ao Valor Nominal Unitário nas respectivas datas de pagamento em cada mês.*

*5.3. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios calculados nos termos desta cláusula 5.3, a saber:*

*(i) A partir da Data da Integralização, até 22 de fevereiro de 2021, incidirão, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, os juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de tal forma que, para a apuração da Remuneração devida em 22 de fevereiro de 2021 será utilizada na apuração do FatorDI, considerando a defasagem de referência estabelecida no Termo de Securitização, a Taxa DI de 12 de fevereiro de 2021, assim como o spread de 5,00% a.a., pro-rata 21 (vinte e um) Dias Úteis.*

*(ii)* *A partir de 22 de fevereiro de 2021, até a data do efetivo pagamento, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de tal forma que, a Remuneração devida em 23 de fevereiro de 2021, considerando a defasagem de referência estabelecida no Termo de Securitização será composta pela aplicação da Taxa DI do dia 17 de fevereiro de 2021 e, pelo spread de 6,00% a.a., pro-rata 1 (um) Dia Útil. s (itens (i) e (ii) acima, em conjunto, a “Remuneração”).*

*A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma pro rata temporis por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:*

J = *VNe x (FatorJuros – 1)*

*Sendo que:*

*J = valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*

*FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)*

*onde:*

*Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Rem uneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

**

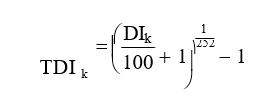
*Sendo que:*

*n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização,*

*sendo “n” um número inteiro;*

*k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo “k” um número inteiro;*

*TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*



*Sendo que:*

*DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 - Segmento CETIP UTVM, utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

*Fator Spread = sobretaxa de juros f ixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:*



*Onde:*

*spread até 22 de Fevereiro de 2021 (exclusive) = 5,00 (cinco inteiros);*

*spread a partir de 22 de Fevereiro de 2021 (inclusive) = 6,00 (seis inteiros); e*

*DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.*

* 1. As Partes resolvem alterar a redação do artigo 7.4 do Anexo I do Termo de Securitização, passando a viger com a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| 7.4. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO | As Debêntures terão prazo de vigência de *730 (setecentos e trinta*) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de fevereiro de 2022, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures (“Data de Vencimento”). |

* 1. As Partes resolvem alterar a redação do Anexo VII do Termo de Securitização, passando a viger conforme Anexo A a este 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 B do presente Aditamento e observado o disposto na Cláusula 15.1 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, as Partes 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 pelas Partes em sua totalidade.
  3. As Partes, 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. As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  3. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes 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 as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**CLÁUSULA SEXTA**

**FORMALIZAÇÃO**

* 1. As Partes desde já acordam que este Aditamento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados eletronicamente, desde que com certificado digital validado pela Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, caso em que todos os signatários deverão assinar pela plataforma a ser disponibilizada pelo Credor, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

**CLÁUSULA SÉTIMA**

**FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

* 1. Este Aditamento é regido e interpretado, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  2. As Partes 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 as Partes 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, 15 de janeiro de 2021.

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

(*Página de assinatura 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª 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 Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª 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

**AO PRIMEIRO ADITAMNETO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 DE JANEIRO DE 2021**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

| **#** | **Data de Aniversário CRI (DU)** | **Data de Pagamento CRI (DU)** | **Cronograma dos Eventos de Pagamento** | **Percentual de Amortização** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 |  |  |  |  |
| 1 | 19/03/2020 | 19/03/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 2 | 22/04/2020 | 22/04/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 3 | 20/05/2020 | 20/05/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 4 | 19/06/2020 | 19/06/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 5 | 21/07/2020 | 21/07/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 6 | 19/08/2020 | 19/08/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 7 | 21/09/2020 | 21/09/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 8 | 21/10/2020 | 21/10/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 9 | 19/11/2020 | 19/11/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 10 | 21/12/2020 | 21/12/2020 | Remuneração | 0,0000% |
| 11 | 20/01/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 12 | 22/02/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 13 | 19/03/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 14 | 19/04/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 15 | 19/05/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 16 | 21/06/2021 | n/a | Incorporação da Remuneração | 0,0000% |
| 17 | 19/07/2021 | 19/07/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 18 | 19/08/2021 | 19/08/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 19 | 20/09/2021 | 20/09/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 20 | 19/10/2021 | 19/10/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 21 | 19/11/2021 | 19/11/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 22 | 20/12/2021 | 20/12/2021 | Remuneração | 0,0000% |
| 23 | 19/01/2022 | 19/01/2022 | Remuneração | 0,0000% |
| 24 | 21/02/2022 | 21/02/2022 | Remuneração + Amortização | 100,0000% |

### ANEXO B

**Declaração da Instituição Custodiante**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227. 994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123 , conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob nº 08.769. 451/0001-08 (“Securitizadora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A., firmado em 11 de fevereiro de 2020 entre a Securitizadora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9. 514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

**MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Custodiante

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