

ISEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ: 08.769.451/0001-08

NIRE: 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA ISEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 06 DE JULHO DE 2020

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 06 de julho de 2020, às 10 horas, na sede social da Isec Securitizadora S.A. (“Emissora”), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença da totalidade dos titulares das debêntures (“Debenturistas”) da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º da Lei 6.404/76 e da Cláusula 8.2.4 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Isec Securitizadora S.A., celebrada em 11 de junho de 2019, registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo (“2º RTD/SP”) em 14 de junho de 2019, sob o nº 3.695.572 e, na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 26 de junho de 2019, sob o nº ED002948-8/000 e aditada em 19 de julho de 2019 e em 24 de julho de 2019 (“Escritura de Emissão”).
3. **PRESENÇA:** Presentes os debenturistas representando a totalidade das Debêntures, conforme assinaturas abaixo. A presente assembleia geral de debenturistas (“Assembleia”) contou ainda com a presença da Emissora, da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), Isec Participações Ltda, Ivo Vel Kos, Gabriela Vel Kos e CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, estes na qualidade de Fiadores e da Emissora (“Fiadores”).
4. **MESA:** Presidente: Debora Abud Inacio; e Secretário: Ricardo Lucas Dara da Silva

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) examinar, discutir e deliberar sobre a autorização para a constituição de fiança pela Emissora e pelo Ivo Vel Kos, em operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 309ª série da 2ª emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização (“CRI Cibrasec 309”), no valor total de até R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais), a serem acrescidos dos juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias adicionais previstas no respectivo Termo de Securitização dos CRI Cibrasec 309, além de autorizar a coobrigação prestada pela Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização (“Cibrasec”), nos termos do §1º do art. 11 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 de forma a **não** caracterizar o Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto no item (xx) da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão;

(ii) a aprovação da dispensa de aplicação, exclusivamente, do prêmio estabelecido na cláusula 4.12.5 da Escritura de Emissão (“Prêmio”) para as Amortizações Extraordinárias Facultativas a serem realizadas pela Emissora até o dia 31 de julho de 2020 (inclusive);

(iii) examinar, discutir e deliberar sobre a autorização, conforme previsto na Cláusula 5.1.1, item (vii) da Escritura de Emissão, de forma a **não** caracterizar Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, para a realização de reorganização societária envolvendo a Emissora, suas controladas e novos acionistas, incluindo a constituição de nova holding para o grupo, na exata forma da proposta de reorganização societária apresentada pela Emissora e constante do Anexo I à presente ata da Assembleia (“Reorganização Societária”);

(iv) examinar, discutir e deliberar sobre a alteração dos Índices Financeiros definidos no item (xx) da cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão, conforme proposta abaixo, de forma que a não manutenção dos Índices Financeiros atuais **não** caracterize um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures:

Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a, em:		
Data	Atual	Proposto
31/dez/19	0,20	0,10
30/jun/20	0,50	0,10
31/dez/20	0,75	0,15
30/jun/21	1,00	0,25
31/dez/21	1,00	0,35
30/jun/22	1,00	0,50
31/dez/22	1,00	0,65
30/jun/23	1,00	1,00

(v) examinar, discutir e deliberar sobre monitoramento semestral da Conta Vinculada conforme estabelecido na cláusula 3.2 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária”), para que as verificações semestrais passem a ser feitas mensalmente. Com isso, também discute-se sobre o estabelecimento de novo valor mínimo médio mensal de R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) e a inclusão de evento de Amortização Extraordinária Obrigatória caso referido valor mínimo médio mensal figure abaixo do mínimo por 3 (três) meses consecutivos, para fins de reestabelecimento do valor mínimo de recursos na Conta Vinculada, e fixação de novo valor mínimo em tal hipótese;

(vi) examinar, discutir e deliberar sobre a alteração no fluxo de pagamentos das Debêntures, conforme previsto na cláusula 4.11.1 e Anexo I da Escritura de Emissão, com a exclusão dos pagamentos de amortizações ordinárias previamente estabelecidas para o período compreendido entre julho de 2020 (inclusive) e fevereiro de 2021 (inclusive), ficando o próximo pagamento de amortização ordinária previsto para março de 2021;

(vii) examinar, discutir e deliberar sobre a autorização e ratificação para a Emissora contrair novas dívidas, inclusive, mas não limitado: (i) à operação de “conta garantida” no valor de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); (ii) à operação de capital de giro junto a instituição financeira no valor de até R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), com prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com garantias fidejussórias da Emissora e/ou seus acionistas, inclusive mas não limitado a Isec Participações Ltda e ao Sr. Ivo Vel Kos, com pagamento de juros remuneratórios de forma trimestral e amortização de principal em duas parcelas, sendo a primeira de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor ao final do 12º (décimo segundo) mês a contar da contratação e a segunda de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor ao final do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da contratação, cujos recursos poderão ser utilizados, mas não estarão vinculados a, a amortização extraordinária das Debêntures (“Operação de Capital de Giro”); e (iii) novos endividamentos assumidos pela Emissora ou empresas de seu grupo econômico, com garantias fidejussórias da Emissora, seus acionistas e/ou empresas de seu grupo econômico (“Novos Endividamentos”) com fixação de limite de endividamento somado de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) (“Limite de Endividamento”), com inclusão de nova hipótese para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures para os Novos Endividamentos cujo prazo seja superior a 12 (doze) meses e cujo montante individual captado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sendo certo que para referidos Novos Endividamentos o montante mínimo de 60% (sessenta por cento) dos recursos líquidos captados deverá obrigatoriamente ser utilizado para Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme cláusulas 5.1.1(xx) e 4.12.2, da Escritura de Emissão, respectivamente;

(viii) examinar, discutir e deliberar sobre a realização da baixa do gravame objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, constituído sobre o Imóvel Operacional (conforme definido na Escritura de Emissão), para

a efetivação de sua venda, com o consequente pagamento de Amortização Extraordinária Obrigatória na forma prevista na cláusula 4.12.2, a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento dos recursos oriundos da venda do Imóvel Operacional.

5.2 Autorizar o Agente Fiduciário e a Emissora a praticarem todos os atos necessários para implementação das deliberações aprovadas nesta Assembleia.

6. DELIBERAÇÕES:

6.1. Após apreciarem a Ordem do Dia, os Debenturistas, representando a totalidade das Debêntures em circulação, aprovaram as seguintes matérias:

(i) Autorizar a constituição de fiança pela Emissora e pelo Ivo Vel Kos, bem como da coobrigação pela Cibrasec na emissão dos CRI Cibrasec 309, de forma que a fiança prestada pela Emissora e a coobrigação assumida pela Cibrasec nos CRI Cibrasec 309 não resultará na caracterização do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto no item (xx) da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão;

(ii) Autorizar a dispensa da incidência de Prêmio à realização de Amortizações Extraordinárias Facultativas a serem realizadas até o dia 31 de julho de 2020 (inclusive), sendo certo que o Prêmio voltará a incidir sobre as Amortizações Extraordinárias Facultativas realizadas a partir de 1º de agosto de 2020 (inclusive). Com isso, fica autorizada a alteração da Escritura de Emissão, de forma que seja incluída a seguinte nova cláusula 4.12.5.1:

“4.12.5.1 Não haverá incidência de Prêmio às Amortizações Extraordinárias Facultativas que sejam realizadas até o dia 31 de julho de 2020 (inclusive), sendo certo que o Prêmio voltará a incidir sobre as Amortizações Extraordinárias Facultativas que sejam realizadas a partir de 1º de agosto de 2020 (inclusive).”

(iii) Autorizar a realização da Reorganização Societária e, consequentemente, fazer constar que a Reorganização Societária, bem como a prática de qualquer ato visando sua implementação ou que seja diretamente decorrente da Reorganização Societária, **não** resultará em um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures.

(iv) Aprovar a alteração dos Índices Financeiros, conforme definidos no item (xx) da cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão, sem que seja caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, e consequentemente aprovar a alteração de referida cláusula da Escritura de Emissão para que passe a vigor com a seguinte nova redação:

“5.1.2. [...]”

(xx) não manutenção, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros, apurados semestralmente com base nos informes trimestrais (“ITR”) ou demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Emissora, conforme o caso, relativos ao trimestre findo em 30 de junho e ao exercício social findo em 31 de dezembro de cada ano, a serem calculados pela Emissora e acompanhados pelo Agente Fiduciário (“Índice Financeiro”), sendo a primeira apuração realizada com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019:

- a) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,10x em 31 de dezembro de 2019;
- b) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,10x em 30 de junho de 2020;
- c) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,15x em 31 de dezembro de 2020;
- d) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,25x em 30 de junho de 2021;
- e) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,35x em 30 de dezembro de 2021;
- f) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,50x em 30 de junho de 2022;
- g) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 0,65x em 30 de dezembro de 2022; e
- h) Patrimônio Líquido/Dívida Líquida igual ou superior a 1,00x a partir de 30 de junho de 2023.

Para os fins da presente alínea, o termo:

- a) “Patrimônio Líquido” significa o patrimônio líquido da Emissora, o qual corresponderá ao valor residual dos ativos depois de deduzidos todos os passivos; e
- b) “Dívida Líquida” corresponde a somatória da rubrica de empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante, mais a rubrica de operações com derivativos do passivo circulante e não circulante em seu balanço patrimonial, bem como qualquer outra rubrica que se refira à dívida onerosa da Emissora que venha a ser criada, menos a soma (a) da rubrica de disponibilidades (caixa e equivalentes à caixa) com (b) as aplicações financeiras (circulante e não circulante), com (c) mútuos ou debêntures privadas cuja contratação ou a emissão, conforme o caso, seja autorizada por esta Escritura de Emissão, com (d) operações com derivativos do ativo circulante e não circulante em seu balanço patrimonial, com base em valores extraídos

do ITR ou das demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Emissora disponíveis na data de apuração.”

(v) Alteração do período de monitoramento da Conta Vinculada, para que deixe de ser semestral e passe a ser **mensal**, bem como aprovar a alteração das cláusulas 3.2, 3.2.1, 3.3., 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e inclusão das cláusulas 3.3.2.1 e 3.3.2.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a inclusão de nova cláusula 4.12.5.2 à Escritura de Emissão, conforme redação abaixo:

Contrato de Cessão Fiduciária

“3.2. Conforme verificação a ser realizada pelo Agente Fiduciário, mensalmente, por meio da análise dos extratos de movimentação da Conta Vinculada enviados pelo Banco Depositário, referentes ao período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à data da verificação, sendo a primeira medição realizada no dia 12 de julho de 2020, e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, e durante toda a vigência deste Contrato (“Verificações Mensais”), o valor médio dos recursos que transitarem na Conta Vinculada, nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data da verificação, deverá ser equivalente a, no mínimo R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) no momento da Verificação Mensal, ou, o novo valor mínimo apurado nos termos da cláusula 3.3.2.1 abaixo, dos dois o menor (“Valor Mínimo”), até o total adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.2.1. Não obstante o acima disposto, exclusivamente para fins da primeira Verificação Mensal a ser realizada no dia 12 de julho de 2020, o valor médio dos recursos que transitarem pela Conta Vinculada será considerado adotando-se apenas os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à esta primeira data de verificação.

3.3. Caso, quando de uma Verificação Mensal, seja constatado:

(i) que o Valor Mínimo não foi atingido por 3 (três) meses consecutivos, os recursos depositados na Conta Vinculada, incluindo, mas sem limitação, os Recebíveis, deixarão de ser liberados à Conta de Livre Movimentação e passarão a ser retidos na Conta Vinculada até a realização do Reestabelecimento do Valor Mínimo (conforme abaixo definido), sendo certo que o Banco Depositário somente poderá desbloquear os valores retidos na Conta Vinculada, nesse caso, após orientação da Cessionária nesse sentido, o que deverá ocorrer até o Dia Útil subsequente ao atingimento do Valor Mínimo; e/ou

(ii) ocorra inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou das Garantias, os recursos depositados na Conta Vinculada, incluindo, mas sem limitação, os Recebíveis, deixarão de ser liberados à Conta de Livre Movimentação e passarão a ser retidos na Conta Vinculada até o adimplemento das Obrigações Garantidas inadimplidas, sendo

certo que o Banco Depositário somente poderá desbloquear os valores retidos na Conta Vinculada, nesse caso, após orientação da Cessionária nesse sentido, o que deverá ocorrer até o Dia Útil subsequente ao adimplemento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

3.3.1. No caso de desenquadramento do Valor Mínimo por 3 (três) meses consecutivos, os recursos depositados na Conta Vinculada a título de Reestabelecimento do Valor Mínimo ficarão retidos na Conta Vinculada até a próxima Verificação Mensal, sendo que na Verificação Mensal seguinte os recursos retidos serão desconsiderados para fins da verificação do Valor Mínimo.

3.3.2. Uma vez comunicadas, pelo Agente Fiduciário, do não atingimento do Valor Mínimo por três meses consecutivos, deverão realizar amortização extraordinária obrigatória do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente para que o Valor Mínimo seja atendido após o evento de amortização (“Reestabelecimento do Valor Mínimo”), respeitado o previsto nos itens 3.3.2.1 e 3.3.2.2 abaixo.

3.3.2.1. Na hipótese prevista na cláusula 3.3.2 acima, o Agente Fiduciário deverá considerar para fins de Reestabelecimento do Valor Mínimo, o novo valor mínimo após a realização da amortização extraordinária obrigatória pela Emissora, com base na seguinte fórmula:

$$VM = SD/12 X (30\%)$$

Onde,

VM = novo Valor Mínimo que deverá ser apurado;

SD = saldo devedor atualizado das Debêntures até a data da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme calculado e apurado pelo Agente Fiduciário.

3.3.2.2 Para todos os efeitos, após a realização da amortização extraordinária obrigatória pela Emissora para fins de Reestabelecimento do Valor Mínimo, o novo Valor Mínimo apurado nos termos da fórmula prevista na cláusula 3.3.2.1 acima, será considerado como o novo Valor Mínimo, em substituição ao valor estabelecido na cláusula 3.2 acima.

3.3.3. Caso na Verificação Mensal seguinte, mesmo após a realização da amortização extraordinária obrigatória prevista no item 3.3.2 acima, ainda não seja verificado o Valor Mínimo, a Cessionária deverá realizar nova amortização extraordinária obrigatória do saldo devedor das Debêntures, em montante suficiente ao

Reestabelecimento do Valor Mínimo ou convocar assembleia geral de Debenturistas, conforme procedimentos previstos na Escritura de Emissão, para deliberar sobre as medidas que serão tomadas em relação ao desenquadramento, tais como: (i) vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; (ii) cessão fiduciária de novos direitos creditórios; e (iii) quaisquer outras medidas não vedadas em lei, neste Contrato ou nos demais documentos da Operação. Tal aditamento deverá observar o disposto na cláusula 3.4 abaixo.”

Escritura de Emissão:

“4.12.5.2 Não haverá incidência de Prêmio às Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas de forma a realizar o Reestabelecimento do Valor Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).”

(vi) Aprovaram a alteração no fluxo de pagamento das Debêntures, com a exclusão dos pagamentos de amortizações ordinárias previamente estabelecidas para o período compreendido exclusivamente entre julho de 2020 (inclusive) e fevereiro de 2021 (inclusive), ficando o próximo pagamento de amortização ordinária previsto para março de 2021, conforme datas e percentuais indicados abaixo, aprovando, portanto, nova redação à cláusula 4.12.1 da Escritura de Emissão e respectivo Anexo I à Escritura de Emissão:

“4.12.1. O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 34 (trinta e quatro) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 20 de fevereiro de 2020 e as demais de acordo com o cronograma estabelecido no Anexo I à presente Escritura”

ANEXO I

Mês	Data de Pagamento Debênture	Pagamento de Juros	% do Saldo do Valor Nominal Unitário
1	20/08/2019	Sim	Não
2	20/09/2019	Sim	Não
3	20/10/2019	Sim	Não
4	20/11/2019	Sim	Não

5	20/12/2019	Sim	Não
6	20/01/2020	Sim	Não
7	20/02/2020	Sim	2,3809
8	20/03/2020	Sim	2,4390
9	20/04/2020	Sim	2,4999
10	20/05/2020	Sim	2,5640
11	20/06/2020	Sim	2,6315
12	20/07/2020	Sim	Não
13	20/08/2020	Sim	Não
14	20/09/2020	Sim	Não
15	20/10/2020	Sim	Não
16	20/11/2020	Sim	Não

17	20/12/2020	Sim	Não
18	20/01/2021	Sim	Não
19	20/02/2021	Sim	Não
20	20/03/2021	Sim	1,3000
21	20/04/2021	Sim	1,3170
22	20/05/2021	Sim	1,3350
23	20/06/2021	Sim	1,3530
24	20/07/2021	Sim	1,3710
25	20/08/2021	Sim	1,3900
26	20/09/2021	Sim	1,4100
27	20/10/2021	Sim	1,4300
28	20/11/2021	Sim	1,4510

29	20/12/2021	Sim	1,4720
30	20/01/2022	Sim	2,8740
31	20/02/2022	Sim	2,9590
32	20/03/2022	Sim	3,0490
33	20/04/2022	Sim	3,1450
34	20/05/2022	Sim	3,2470
35	20/06/2022	Sim	3,3560
36	20/07/2022	Sim	4,1670
37	20/08/2022	Sim	4,3480
38	20/09/2022	Sim	4,5450
39	20/10/2022	Sim	7,9370

40	20/11/2022	Sim	8,6210
41	20/12/2022	Sim	9,4340
42	20/01/2023	Sim	10,4170
43	20/02/2023	Sim	11,6280
44	20/03/2023	Sim	13,1580
45	20/04/2023	Sim	15,1520
46	20/05/2023	Sim	17,8570
47	20/06/2023	Sim	21,7390
48	Data de Vencimento	Sim	100,0000

(vii) Autorizar a Emissora e outras empresas de seu grupo econômico, com garantia fidejussória prestada por qualquer empresa do grupo econômico, inclusive, mas não limitado ao Sr. Ivo Vel Kos e a Isec Participações Ltda, a contrair novas dívidas e/ou prestar garantias fidejussórias, inclusive mas não limitado: (i) à operação de “conta garantida” no valor de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); (ii) à Operação de Capital de Giro; e (iii) aos Novos Endividamentos, sem a necessidade de autorização pelos Debenturistas, fixando o Limite de Endividamento e estabelecendo nova hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures em caso de contratação de Novos Endividamentos cujo prazo seja superior a 12 (doze) meses e cujo montante individual captado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sendo certo que para referidos Novos Endividamentos o montante mínimo de 60% (sessenta por cento) dos recursos líquidos captados deverá, obrigatoriamente, ser

utilizado para Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, aprovando, portanto, nova redação às cláusulas 5.1.1, item (xx) e 4.12.2, da Escritura de Emissão, conforme a seguir:

“5.1.1 [...]

(xx) realização pela Emissora ou por qualquer uma das Fiadoras, de qualquer nova emissão em mercado de capitais e/ou assunção de quaisquer novas dívidas pela Emissora, exceto por emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio no âmbito de suas atividades sociais sobre os quais tenha sido instituído patrimônio separado. A Emissora, a Securitizadora Alvo e as Fiadoras estão desde já autorizadas a formalizar (a) qualquer espécie de mútuo entre si (mútuo intercompany), (b) assunção de dívidas ou prestação de garantias fidejussórias no limite global aprovado de endividamento de até R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), sendo certo que, quaisquer novas dívidas que representem individualmente valores acima de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e cujo prazo de vencimento seja superior a 12 (doze) meses, deverão importar em obrigação da Emissora em realizar Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures em montante equivalente a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do montante líquido captado, hipótese em que não haverá incidência de Prêmio ou (c) emissão de debênture privada, cujo único subscritor seja a Emissora ou as Fiadoras, para fins de pagamento do preço de aquisição das ações da Securitizadora Alvo, das Obrigações Garantidas ou de despesas operacionais da Emissora e/ou das Fiadoras; ou (d) emissões de debêntures por sociedades de propósito específico do mesmo grupo econômico da Emissora, para fins de securitização financeira; e”

“4.12.2. **Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Total Obrigatório:** A Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, sem a incidência do Prêmio: (i) quando a Emissora contrair endividamento superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e cujo prazo de vencimento seja superior a 12 (doze) meses, a Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do desembolso dos recursos, notificar o Agente Fiduciário para fins de realização de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures em valor equivalente a, no mínimo, 60% do montante líquido captado; ou (ii) quando o Valor Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) não for atingido por 3 (três) meses consecutivos, a Emissora deverá realizar Amortização Extraordinária Obrigatória para fins de Reestabelecimento do Valor Mínimo (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ou (iii) quando do recebimento, pela Emissora, dos recursos oriundos da venda do imóvel sede da Securitizadora Alvo (“Imóvel Operacional”), sendo certo, no entanto, que, caso haja recursos suficientes para tanto, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar o resgate antecipado total obrigatório das Debêntures.”

(viii) Aprovar a realização da baixa do gravame objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Operacional, constituído sobre o Imóvel Operacional (conforme definido na Escritura de Emissão), através de

assinatura de Termo de Liberação, para a efetivação de sua venda, e conseqüente pagamento de Amortização Extraordinária Obrigatória na forma prevista na cláusula 4.12.2, a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento dos recursos oriundos da venda do Imóvel Operacional, observados os procedimentos da cláusula 4.12.2.2.

6.2 Autorizar o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, a praticar todos os atos necessários para implementação das deliberações aprovadas nesta Assembleia, inclusive mas não limitado, ao Termo de Liberação da Alienação Fiduciária na forma aqui aprovada.

As deliberações acima devem ser interpretadas restritivamente à Ordem do Dia e, portanto, não devem ser interpretadas como novação, precedente ou renúncia de qualquer direito dos Debenturistas e/ou deveres da Emissora e das Garantidoras, decorrentes de lei e/ou previstos na Escritura de Emissão, sendo a sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

Os Fiadores aqui comparecem e anuem com o ora deliberado, ratificando a validade, eficácia e vigência da Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão.

Os termos em letra maiúscula, que não se encontrem aqui expressamente definidos, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão ou no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme aplicável.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições da Escritura de Emissão não alterados nos termos desta Assembleia Geral de Debenturistas, bem como todos os demais documentos da Emissão até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente Assembleia, da qual se lavrou esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Foi autorizada, ainda, a lavratura da presente Ata na forma de sumário e sua publicação com omissão das assinaturas dos Debenturistas, nos termos do Art. 130, §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 06 de julho de 2020

Mesa:

Debora Abud Inacio
Presidente

Ricardo Lucas Dara da Silva
Secretário



- ✓ **Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (Fiador)**
Representante legal: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinou em 06/07/2020 às 17:58:25 (GMT -3:00)
- ✓ **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Agente Fiduciário)**
Representante legal: Ricardo Lucas Dara da Silva
Assinou em 06/07/2020 às 18:15:52 (GMT -3:00)
- ✓ **Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (Fiador)**
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 06/07/2020 às 19:12:16 (GMT -3:00)
- ✓ **Isec Securitizadora S.A. (Emissora)**
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 06/07/2020 às 19:12:16 (GMT -3:00)
- ✓ **ISEC PARTICIPAÇÕES LTDA (Fiadora)**
Representante legal: IVO VEL KOS
Assinou em 07/07/2020 às 12:36:25 (GMT -3:00)
- ✓ **Ricardo Lucas Dara da Silva (Secretário)**
Assinou em 06/07/2020 às 18:15:52 (GMT -3:00)
- ✓ **DEBORA ABUD INACIO (Presidente)**
Assinou em 07/07/2020 às 15:54:01 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora

06/07/2020 às 17:47:16
(GMT -3:00)

06/07/2020 às 17:58:25
(GMT -3:00)

Evento

Fabiana Ferreira solicitou as assinaturas.

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães (CPF 353.261.498-77; E-mail daniel@isecbrasil.com.br; IP 189.100.70.179), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08).