

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS – CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 155ª E 156ª
SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Aditamento");

- I. ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 20818, categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e
- II. SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário, em conjunto, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente);

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 21610, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.351.452 ("Devedora") emitiu 205.000 (duzentas e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da sua 4ª (quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais), em 14 de dezembro de 2020 ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3*

S.A. – *Brasil, Bolsa, Balcão*" celebrado em 14 de dezembro de 2020 entre a Emissora e a Devedora, devidamente registrado na JUCESP sob o n.º ED003663-8/000 em 21 de dezembro de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures");

- (B) em 18 de dezembro de 2020, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") a fim de regular a emissão, pela Emissora, (i) na qualidade de titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da 1ª (primeira) série ("Créditos Imobiliários DI" e "Debêntures DI", respectivamente) de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representar os Créditos Imobiliários DI ("CCI DI"), e (ii) na qualidade de titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da 2ª (segunda) série ("Créditos Imobiliários IPCA" e "Debêntures IPCA", respectivamente, e, Créditos Imobiliários DI quando em conjunto com Créditos Imobiliários IPCA, "Créditos Imobiliários") de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representar os Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA" e, quando em conjunto com a CCI DI, as "CCI");
- (C) em 18 de dezembro de 2020, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização") a fim de regular a emissão, pela Emissora, (i) dos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) série da sua 4ª (quarta) emissão ("CRI DI"), lastreados nos Créditos Imobiliários DI, decorrentes das Debêntures DI, representados pela CCI DI, e (ii) dos certificados de recebíveis imobiliários da 156ª (centésima quinquagésima sexta) série da sua 4ª (quarta) emissão ("CRI IPCA" e, quando em conjunto com os CRI DI, "CRI"), lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA, decorrentes das Debêntures IPCA, representados pela CCI IPCA;
- (D) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), com a intermediação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e do Banco Safra S.A. (em conjunto, "Coordenadores"), sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade dos CRI, sendo certo que a Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos

dos artigos 9º-A e 9º-C da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, futuros titulares dos CRI ("Titulares de CRI");

- (E) em 23 de dezembro de 2020, foi concluído o procedimento de coleta de intenções de investimentos realizado pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta ("Procedimento de Bookbuilding"), por meio do qual foram definidos (i) o número de séries e a quantidade de CRI efetivamente emitida em cada série, qual seja, a emissão será em 2 (duas) séries, sendo (a) 41.775 (quarenta e um mil, setecentos e setenta e cinco) CRI DI, perfazendo o montante de R\$41.775.000,00 (quarenta e um milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais), e (b) 163.225 (cento e sessenta e três mil, duzentos e vinte e cinco) CRI IPCA, perfazendo o montante de R\$163.225.000,00 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), e (ii) a taxa aplicável à remuneração dos CRI IPCA, que será 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (F) considerando o disposto no item (E) acima, em 23 de dezembro de 2020, (i) a Devedora e a Emissora celebraram aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Emissora subscreveu as Debêntures mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, e (iii) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram aditamento à Escritura de Emissão de CCI;
- (G) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas.

1. DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

- 2.1. As Partes resolvem alterar as definições de "Boletim de Subscrição", "CCI DI", "CCI IPCA", "Conta do Patrimônio Separado DI", "Conta do Patrimônio Separado IPCA", "Debêntures", "Debêntures DI", "Debêntures IPCA", "Escritura de Emissão de CCI", "Escritura de Emissão de Debêntures" e "Taxa DI" constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, os termos a seguir.

(...)

"Boletim de Subscrição das Debêntures" significa o boletim de subscrição das Debêntures firmado em 23 de dezembro de 2020, antes da emissão dos CRI, por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures.

(...)

"CCI DI" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida em 23 de dezembro de 2020, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI.

"CCI IPCA" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida em 23 de dezembro de 2020, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA decorrentes das Debêntures IPCA.

(...)

"Conta do Patrimônio Separado DI" significa a conta corrente de titularidade da Emissora n.º 3198-4, mantida na agência n.º 3395-2 do Banco Bradesco S.A., que integra o Patrimônio Separado DI, na qual será (i) mantido o Fundo de Despesas DI, e (ii) realizados todos os pagamentos referentes às Debêntures DI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. A Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado DI, envidará seus melhores esforços para aplicar os recursos da Conta do Patrimônio Separado DI nas Aplicações Financeiras Permitidas (observado que os recursos, quando aplicados, deverão ser necessariamente aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas DI, nos termos da Cláusula 10.7 abaixo.

"Conta do Patrimônio Separado IPCA" significa a conta corrente de titularidade da Emissora n.º 3199-2, mantida na agência n.º 3395-2 do Banco Bradesco S.A., relativa ao Patrimônio Separado IPCA, na qual será (i) mantido o Fundo de Despesas IPCA, e (ii) realizados todos os pagamentos referentes às Debêntures IPCA e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. A Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado IPCA, envidará seus melhores esforços para aplicar os recursos da Conta do Patrimônio Separado IPCA nas Aplicações Financeiras Permitidas (observado que os recursos, quando

aplicados, deverão ser necessariamente aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas IPCA, nos termos da Cláusula 10.7 abaixo.

(...)

"Debêntures" significa, em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA, que totalizam, na presente data, 205.000 (duzentas e cinco mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais).

"Debêntures DI" significa as 41.775 (quarenta e uma mil, setecentas e setenta e cinco) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 4ª (quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, que perfazem o montante de R\$41.775.000,00 (quarenta e um milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais).

"Debêntures IPCA" significa as 163.225 (cento e sessenta e três mil, duzentas e vinte e cinco) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 4ª (quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, que perfazem o montante de R\$163.225.000,00 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais).

(...)

"Escritura de Emissão de CCI" significa o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural", celebrado em 18 de dezembro de 2020, conforme aditado em 23 de dezembro de 2020, entre a Emissora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, e seus aditamentos.

"Escritura de Emissão de Debêntures" significa o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão" celebrado em 14 de dezembro de 2020, conforme aditado em 23 de dezembro de 2020, entre a Devedora e Emissora, e seus aditamentos.

"Taxa DI" significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>)."

- 2.2. As Partes resolvem excluir as definições de "Limite de Alocação dos CRI DI", "Procedimento de *Bookbuilding*" e "Sistema de Vasos Comunicantes" constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização.
- 2.3. As Partes resolvem alterar a redação das Cláusulas 2.3, 3.3, 3.4, 4.1, incisos II, III, IV e XI, 4.8, inciso II, 10.7, 13.1, inciso IV, e 20.6, todas do Termo de Securitização, a fim de prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas:

"2.3. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI.

(...)

3.3. Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão (i) os Créditos Imobiliários DI, representados integralmente pela CCI DI, de sua titularidade, com valor total de R\$41.775.000,00 (quarenta e um milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais), na Data de Emissão, aos CRI DI, e (ii) os Créditos Imobiliários IPCA, representados integralmente pela CCI IPCA, de sua titularidade, com valor total de R\$163.225.000,00 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais), na Data de Emissão, aos CRI IPCA, todos devidamente identificados no Anexo I a este Termo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures.

(...)

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

(...)

II. *Número de Séries. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, quais sejam, a 155ª (centésima quinquagésima quinta) série, correspondente aos CRI DI, e a 156ª (centésima quinquagésima sexta) série, correspondente aos CRI IPCA.*

III. *Quantidade de CRI. Serão emitidos 205.000 (duzentos e cinco mil) CRI, sendo (a) 41.775 (quarenta e um mil, setecentos e setenta e cinco) CRI DI, e (b) 163.225 (cento e sessenta e três mil, duzentos e vinte e cinco) CRI IPCA;*

IV. *Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (a) R\$41.775.000,00 (quarenta e um milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais) correspondente a totalidade dos CRI DI, e (b) R\$163.225.000,00 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais) correspondente a totalidade dos CRI IPCA;*

(...)

XI. *Juros Remuneratórios dos CRI IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.8, inciso II, abaixo ("Remuneração IPCA") e, quando em conjunto com a Remuneração DI, "Remuneração";*

(...)

4.8. *Remuneração dos CRI IPCA. A Remuneração dos CRI IPCA será a seguinte:*

(...)

II. *juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis*

decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, da liquidação dos Patrimônios Separados ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração IPCA será paga conforme as Datas de Pagamento da Remuneração IPCA previstas no Anexo IX.A deste Termo. A Remuneração IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

taxa = 3,9000; e

(...)

10.7. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pelos respectivos Regimes Fiduciários instituídos pela Emissora e integrarão os Patrimônios Separados, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular das Contas dos Patrimônios Separados, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (observado que os recursos, quando aplicados, deverão ser necessariamente aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente os Fundos de Despesas.

(...)

13.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(...)

IV. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(...)

20.6. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo:
(i) modificações já permitidas expressamente neste Termo de

Securitização ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 – Segmento CETIP UTM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 19 acima."

- 2.4. As Partes resolvem alterar o Anexo I do Termo de Securitização, a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

- 3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 4.1. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 4.2. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.
- 4.3. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam no formato digital este Aditamento, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 23 de dezembro de 2020.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários –
Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da
ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 1/3*

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora
CPF: 311.818.988-62

Nome: Eduardo de Mayo Valente
Caires
Cargo: Procurador
CPF: 216.064.508-75

*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários –
Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da
ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 2/3*

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Diretor
CPF: 606.744.587-53

*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários –
Certificados de Recebíveis Imobiliários das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da
ISEC Securitizadora S.A. – Página de Assinaturas – 3/3*

Testemunhas:

Nome: Marina Moura de Barros
RG: 35.030.174-8 SSP/SP
CPF: 352.642.788-73

Nome: Matheus Gomes Faria
RG: 0115418741 MEX/RJ
CPF: 058.133.117-69

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS – CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 155ª E 156ª
SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.**

ANEXO A

ANEXO I

As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas no presente Anexo terão o significado previsto neste Termo de Securitização na Escritura de Emissão de Debêntures.

DEBÊNTURES DI – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DI	
Quantidade	41.775 (quarenta e uma mil, setecentas e setenta e cinco).
Valor de Emissão	R\$41.775.000,00 (quarenta e um milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00 (mil reais)
Devedora	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 21610, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Credora	ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 20818, categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.
Data de Emissão das Debêntures DI	14 de dezembro de 2020.
Data de Vencimento das Debêntures DI	13 de dezembro de 2030.
Atualização Monetária	Não aplicável.
Juros Remuneratórios	Sobre o valor nominal unitário das Debêntures DI ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures DI, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,30% (um

	inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures DI ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures DI será paga mensalmente, conforme as datas descritas no <u>Anexo VIII</u> da Escritura de Emissão de Debêntures. A remuneração das Debêntures DI será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 8.13, inciso II, da Escritura de Emissão de Debêntures.
Créditos Imobiliários DI	Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures DI, que deverão ser pagos, acrescidos da remuneração das Debêntures DI, incidente sobre o valor nominal unitário das Debêntures DI ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures DI, conforme o caso, a partir da primeira data de integralização das Debêntures DI ou data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

DEBÊNTURES IPCA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS IPCA	
Quantidade	163.225 (cento e sessenta e três mil, duzentas e vinte e cinco).
Valor de Emissão	R\$163.225.000,00 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00 (mil reais)

<i>Devedora</i>	<i>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 21610, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.</i>
<i>Credora</i>	<i>ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 20818, categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.</i>
<i>Data de Emissão das Debêntures IPCA</i>	<i>14 de dezembro de 2020.</i>
<i>Data de Vencimento das Debêntures IPCA</i>	<i>13 de dezembro de 2030.</i>
<i>Atualização Monetária</i>	<i>O valor nominal unitário das Debêntures IPCA ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 8.14, inciso I, da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal unitário das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente.</i>
<i>Juros Remuneratórios</i>	<i>Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures IPCA ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento,</i>

	<i>exclusive. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a remuneração das Debêntures IPCA será paga mensalmente, conforme as datas descritas no <u>Anexo VIII</u> da Escritura de Emissão de Debêntures. A remuneração das Debêntures IPCA será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 8.14, inciso II, da Escritura de Emissão de Debêntures.</i>
<i>Créditos Imobiliários IPCA</i>	<i>os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos, acrescidos da remuneração das Debêntures IPCA, incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, a partir da primeira data de integralização das Debêntures IPCA ou data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.</i>

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/152C-B8DE-9656-E490> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 152C-B8DE-9656-E490



Hash do Documento

2D3F967E4CB40E5E767BBDE37AB472815B6468EAF758F43EF1879C63336D05C4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/12/2020 é(são) :

- ☒ Eduardo De Mayo Valente Caires (ISEC Securitizadora S.A.) -
216.064.508-75 em 23/12/2020 21:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marina Moura De Barros (Testemunha) - 352.642.788-73 em
23/12/2020 21:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Carlos Alberto Bacha (Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.) - 606.744.587-53 em 23/12/2020 20:57
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Matheus Gomes Faria (Testemunha) - 058.133.117-69 em
23/12/2020 20:49 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Juliane Effting Matias (ISEC Securitizadora S.A.) - 311.818.988-62
em 23/12/2020 20:48 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

