

Patrimônio Separado da 4ª emissão  
Séries 41ª e 42ª – IF Nº 19G0290123 e 19G0290175

Demonstrações Contábeis para o exercício findo em  
30 de junho de 2020

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da 4ª emissão - Séries 41ª e 42ª – IF Nº 19G0290123 e 19G0290175  
São Paulo – SP

## Opinião



Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da **4ª emissão - Séries 41ª e 42ª – IF Nº 19G0290123 e 19G0290175** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Isec Securitizadora S.A.** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2020 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 600/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 2.

## Base para opinião



Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria



Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Perdas por redução do valor recuperável ( <i>impairment</i> ) dos direitos creditórios (notas explicativas números 3 e 4)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
<p>O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias; bem como análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dessas análises, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias;</li> <li>• Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais análises;</li> <li>• Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado.</li> </ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante da recuperabilidade, assim como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020.</p>

2. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 3 e 4)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
<p>Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.</li> <li>• Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado.</li> </ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2018, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.</p>

### Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis



A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis



Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto SP, 31 de agosto de 2020.

**BLB**  **BLB Auditores Independentes**  
BRASIL  
**AUDITORES e**  
**CONSULTORES** CRC 2SP023165/O-2

  
Rodrigo Garcia Giroldo

CRC 1SP222658/O-9

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 41ª E 42ª – IF Nº 19G0290123/19G0290175  
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020  
(Em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>30/06/2020</u>
<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>32.911</u></b>	<b>CIRCULANTE</b>		<b><u>32.911</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa		<u>23.676</u>	Captação de recursos	5	<u>9.235</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata		23.676	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.a	9.235
Direitos Creditórios	4	<u>9.235</u>	Outras obrigações	6	<u>211</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4.b	9.235	Credores diversos		211
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>252.242</u></b>	Obrigações na aquisição de recebíveis	6	<u>23.465</u>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b><u>252.242</u></b>	Valores retidos com regime fiduciário		23.465
Direitos Creditórios	4	<u>252.242</u>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>252.242</u></b>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4.b	252.242	Captação de recursos	5	<u>252.242</u>
			Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.a	252.242
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u><u>285.153</u></u></b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b><u><u>285.153</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 41ª E 42ª – IF Nº 19G0290123/19G0290175  
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020  
(Em milhares de Reais)

---

	<u>30/06/2020</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	
Direitos creditórios	31.474
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	(2)
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>	<b>31.472</b>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	
Captação no mercado	(31.474)
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>	<b>(31.474)</b>
	<hr/>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>	<b>(2)</b>
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	
Resultado financeiro	367
Outras despesas operacionais	(365)
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>2</b>
	<hr/>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b><u><u>-</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---



ISEC SECURITIZAÇÃO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA SÉRIE 41ª E 42ª – IF Nº 19G0290123/19G0290175  
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020  
(Em milhares de Reais)

30/06/2020

**FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO NO PERÍODO - método direto**

**ENTRADAS DE CAIXA**

(+) Integralização dos CRI	250.000
(+) Recebimento de direitos creditórios	32.783
(+) Outros recebimentos	1
(+) Outras entradas	300
<b>Total das entradas de caixa</b>	<b>283.084</b>

**SAIDAS DE CAIXA**

(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(8.244)
Amortização do principal	(3.025)
Juros	(5.219)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(8.964)
Amortização do principal	(1.297)
Juros	(7.667)
(-) Pagamento de despesas	(98)
(-) Aquisição de novos direitos creditórios	(239.734)
(-) Outros pagamentos	(2.368)
<b>Total das saídas de caixa</b>	<b>(259.407)</b>

**VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO** **23.676**

**CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

No início do exercício	-
No fim do exercício	23.676
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>23.676</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A (“Emissora”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar - Conj.215.

A Emissora iniciou suas atividades em 05 de março de 2007 e tem como objeto social a prática de operações de: (a) a securitização de financiamentos imobiliários e de créditos oriundos de operações imobiliárias ou do agronegócio; (b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias; e (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se refere às demonstrações contábeis ora disponibilizada, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2020.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 19/07/2019 a 11/07/2033
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva.

### 1.1. IMPACTOS DECORRENTES DA PANDEMIA DO COVID-19

A Administração da ISEC SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), responsável pela administração do patrimônio separado destas demonstrações contábeis tem acompanhado todos os desdobramentos relacionados ao Covid-19, com monitoramento diário da situação e das orientações das autoridades Governamentais.

De acordo com os Ofícios Circulares nº 02/20 e nº 03/20 emitidos pela CVM e levando em consideração o cenário econômico e os riscos e incertezas advindos dos impactos do Covid-19, revisamos nossas estimativas contábeis relacionadas às perdas estimadas de crédito e até o momento não foram detectadas evidências que caracterizem perdas de redução ao valor recuperável das contas a receber, logo este patrimônio separado não foi afetado até o momento, em função do COVID- 19.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

A demonstração contábil anual individual foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e conforme os requerimentos da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 31 de agosto de 2020.

**Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

**Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no exercício apresentado.

### a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

### b) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa e saldos positivos em conta movimento.

### c) Instrumentos financeiros

#### c.1) Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

#### Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado quando incorridos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

**c.2)** Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e suas baixas ocorrem quando têm suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

**d)** Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

*Mensuração das perdas de crédito esperadas*

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

(“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

#### Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

#### e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

##### Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

##### Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão -, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

##### Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de junho de 2020 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

#### f) Resultado

##### Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

#### Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”) reconhecidas nos ativos financeiros.

#### **g) Despesa de intermediação financeira**

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

#### **h) Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário**

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações contábeis dos patrimônios separados das demonstrações contábeis da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

#### **i) Imposto de renda e contribuição social**

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

#### **j) Informação por segmento**

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

#### 4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário cedidas pelo BR Partners Banco de Investimento S.A, custodiados pela Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 41ª e 42ª série da 4ª Emissão da Companhia, sob registro IF 19G0290123/19G0290175.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

**Créditos vinculados**

**a. por prazo de vencimento**

	<u>30/06/2020</u>
i. até 30 dias	4.489
ii. de 31 a 60 dias	-
iii. de 61 a 90 dias	-
iv. de 91 a 120 dias	-
v. de 121 a 150 dias	-
vi. de 151 a 180 dias	-
vii. acima de 180 dias	256.988
<b>Total</b>	<b>261.477</b>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

<b>b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes) _</b>	<b><u>30/06/2020</u></b>
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	-

**c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:**

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

**d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

A emissão conta com garantia de o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Cotas e o Fundo de Reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da CCB 3, a ser utilizado para a amortização semestral dos CRI, caso necessário, será constituído o fundo de reserva previsto no item 9.1. da CCB 3, mediante a retenção, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na data do desembolso da CCB 3.

**e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:**

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

**f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:**

Não ocorreram eventos de pré-pagamentos no exercício.

**g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:**

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

## 5. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

### a) Valores relativos a série e às suas principais respectivas características:

#### Série : 41ª

Prazo de vencimento:	156 meses
Valor da série:	R\$ 180.155
Taxa de juros efetiva:	6% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Periodicidade de Indexação:	Semestral
Cronograma de amortização:	Semestral

#### Série : 42ª

Prazo de vencimento:	156 meses
Valor da série:	R\$ 81.322
Taxa de juros efetiva:	21,37% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Periodicidade de Indexação:	Semestral
Cronograma de amortização:	Semestral

### b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os certificado da série 41ª são da classe sênior e a série 42ª subordinada

### c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

- Em 20 de Junho de 2020 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª e 42ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A

Deliberar sobre:

- a) em razão de solicitação da Devedora, a substituição de parte dos Imóveis Garantia, com a consequente liberação, pela Emissora, da alienação fiduciária que recai sobre o imóvel objeto da matrícula no 48.264 do Oficial de Registro de Imóveis Municípios Arujá, Igaratá e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

Santa Isabel ("Imóvel A") e sobre o imóvel objeto da matrícula no 160.135 do 1o Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo ("Imóvel D"), bem como da cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração econômica do Imóvel A e do Imóvel D, para possibilitar as operações de venda, pela Devedora, de referidos imóveis ("Operações de Venda");

b) uma vez aprovada a matéria constante do item "a" da Ordem do Dia, autorizar a:

(1) constituição, após a conclusão satisfatória de diligência jurídica dos Imóveis Adicionais (conforme abaixo definido), e de diligência jurídica e financeira dos Direitos Creditórios Adicionais (conforme abaixo definido), a critério dos Titulares dos CRI, das seguintes novas garantias (em conjunto, "Garantias Adicionais"):

(i) alienação fiduciária (i.a) do imóvel objeto da matrícula no 155.352, do 1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Imóvel Ribeirão Preto"); (i.b) do imóvel objeto da matrícula no 110.585 do 2o Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, Estado de São Paulo ("Imóvel Cajamar"); (i.c) do imóvel objeto da matrícula no 91.528 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, Estado de São Paulo ("Imóvel Hortolândia"); e (i.d) do imóvel objeto da matrícula no 338.903 do 3o Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal ("Imóvel Taguatinga", em conjunto com o Imóvel Ribeirão Preto, o Imóvel Cajamar e o Imóvel Hortolândia, os "Imóveis Adicionais" e "Alienação Fiduciária Imóveis Adicionais", respectivamente), em consonância com as minutas constantes do Anexo I desta Ata, sendo dispensada a apresentação de laudo de avaliação para referidos Imóveis Adicionais;

(ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios devidos à Devedora ou à entidades integrantes de seu grupo econômico, conforme o caso, oriundos da totalidade das parcelas dos contratos de locação devidas pelos locatários do Imóvel Ribeirão Preto, do Imóvel Hortolândia e do Imóvel Taguatinga e das futuras locações do Imóvel Cajamar ("Recebíveis Cajamar") e de contratos de locação de determinadas lojas ("Recebíveis Lojas"), observado que as definições de recebíveis incluem todos e quaisquer outros valores devidos pelos locatários por força dos respectivos contratos de locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos contratos de locação, sendo certo que os Recebíveis Cajamar e os Recebíveis Lojas devem perfazer, em conjunto, o montante de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) anuais, observado o quanto previsto no item "iv.b" abaixo ("Direitos Creditórios Adicionais" e "Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Adicionais", respectivamente), conforme minuta constante no Anexo II desta Ata, ficando certo e ajustado que:

(ii. a) no que se refere aos Direitos Creditórios Adicionais, sem prejuízo da verificação, pela Emissora, do atendimento, por tais Direitos Creditórios Adicionais, dos Critérios de Elegibilidade de Direitos Creditórios previstos no item 4.2. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Emissora deverá, ainda, a cada Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), confirmar que o fluxo esperado dos Recebíveis Cajamar e dos Recebíveis Lojas correspondem ao valor agregado mínimo de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) mensais, valor este a ser corrigido monetariamente anualmente pelo IPCA/IBGE ("Recebimento Mensal Mínimo"), por meio de verificação dos recursos depositados na Conta Centralizadora (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), sem prejuízo do atendimento, pelos Direitos Creditórios (considerando os

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

direitos creditorios anteriormente cedidos e os Direitos Creditórios Adicionais), do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima Mensal; e

**(ii.b)** caso, em qualquer Data de Verificação, o Recebimento Mensal Mínimo seja inferior ao valor mencionado no subitem acima, a Emissora solicitará, por escrito, à Devedora para que esta realize, sob pena de descumprimento do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e das obrigações assumidas nas CCB e caracterização de um evento de vencimento antecipado, no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar da referida solicitação, a complementação, por meio de depósito, na Conta Centralizadora (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), com recursos alheios aos que se encontram na referida conta, do valor necessário para que seja atingido o Recebimento Mensal Mínimo ("Recomposição de Recebimento Mensal Mínimo"), sendo que, a Recomposição do Recebimento Mensal Mínimo só será devida caso o saldo do Fundo de Reserva Adicional (conforme abaixo definido) seja igual ou inferior ao resultado do somatório de 1 (uma) parcela vincenda da CCB 1, de 1 (uma) parcela vincenda da CCB 2 e de 1/6 (um sexto) de 1 (uma) parcela semestral vincenda da CCB 3.

**(iii)** depósito, a ser realizado na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, no montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), montante este que será destinado para a constituição de um fundo de obras, a ser utilizado, exclusivamente, para o pagamento dos custos e despesas necessários para a conclusão das obras de construção do empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel Cajamar ("Fundo de Obras"), ficando certo e ajustado que tais recursos somente serão liberados, pela Emissora, para utilização pela Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o no 13.718.634/0001-26 ("CBEI"), na qualidade de proprietária do Imóvel Cajamar, na medida em que for comprovada a destinação dos recursos para a construção do empreendimento sobre o Imóvel Cajamar, com o consequente cumprimento do percentual de construção estabelecido para o mês imediatamente anterior no cronograma físico-financeiro das obras civis do empreendimento, de acordo com os seguintes procedimentos:

**(iii.a)** para os fins do quanto previsto acima, a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do empreendimento sobre o Imóvel Cajamar serão realizados mensalmente, às expensas da CBEI, pela Retha Gerenciamento de Obras e Projetos Ltda., inscrita no CNPJ sob o no 04.208.787/0001-32 ("Agente de Medição"), que será responsável por elaborar relatório de medição de obra mensal no qual deverá constar, no mínimo, (i) as informações relativas ao andamento e evolução das obras de construção do empreendimento, com a indicação do percentual total e detalhado por serviço/insumos de obra executada a cada período e os correspondentes valores, em reais, utilizados para a execução; (ii) a indicação do cumprimento ou não da destinação de recursos descrita na solicitação imediatamente anterior, acompanhada da prestação de contas referente ao mês anterior, contendo relatórios e/ou comprovantes detalhados, conforme o caso, sobre os seguintes itens, os quais serão fornecidos por meio de weblink. (a) gastos com construção, despesas com terreno, impostos, contribuições, pagamentos efetuados para o desenvolvimento do empreendimento, entre outros, cujos respectivos comprovantes tenham vencido no mesmo mês que o da solicitação da liberação dos recursos e/ou cujas notas serão emitidas e/ou faturadas no mês subsequente ao mês da solicitação da liberação dos recursos, (b) data prevista de habite-se e sua averbação, e (c) fluxo de caixa estimado para o empreendimento, com abertura mensal, contendo o fluxo realizado e projeções, e a indicação do

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

montante solicitado para liberação para o mês subsequente ao de sua apresentação, juntamente com a relação estimada das despesas e dos gastos cujo somatório resulte no valor solicitado. Exemplificadamente, o relatório apresentado em 1o de junho de 2020 comprovará a utilização de recursos referentes ao período de 1o de maio de 2020 até 31 de maio de 2020 e indicará o valor total de fluxo estimado dos recursos necessários para continuidade da obra no período de 1o de junho de 2020 até 30 de junho de 2020; (iii) informações sobre insumos estocados e seus correspondentes valores em reais; (iv) replanejamento do cronograma de obras do empreendimento, se for o caso; (v) a indicação do valor estimado para o término das obras do empreendimento; e (vi) documentação fotográfica do empreendimento ("Relatório de Obras"). Após a primeira medição o Relatório de Obras deverá conter, ainda, além das informações acima mencionadas (vii) um comparativo entre o percentual de obra previsto no cronograma físico-financeiro e o executado, devendo apontar expressamente eventual atraso do cronograma. O Relatório de Obras deverá ser apresentado pelo Agente de Medição, para validação pela Emissora e pelo Agente de Garantia (conforme definido nas CCB), até o dia 10 (dez) de cada mês (ou no dia útil imediatamente seguinte caso tais datas coincidam com dia não útil);

**(iii.b)** no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento de cada Relatório de Obras, o Agente de Garantia (conforme definido nas CCB) validará a medição, indicando à Emissora se as condições necessárias para liberação relacionadas ao acompanhamento das obras foram cumpridas e o montante para liberação. Caso seja verificada a não comprovação da destinação dos recursos liberados no mês anterior com relação a qualquer um dos itens indicados no Relatório de Obras ("Item Questionado") e tal inadimplemento não seja sanado pela CBEI em até 7 (sete) dias contados da notificação encaminhada pela Emissora à CBEI acerca da divergência, observado que nesta hipótese o Agente de Garantia terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento dos comprovantes referentes ao Item Questionado para realizar sua análise e validação, a Emissora deverá optar pela não liberação dos recursos no mês subsequente, equivalentes ao montante Item Questionado até que a comprovação, por meio da apresentação de notas fiscais, seja realizada ou até que se dê a aprovação de tal liberação pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral convocada para tal fim, o que ocorrer primeiro;

**(iii.c)** a Devedora e a CBEI deverão disponibilizar a Emissora e ao Agente de Garantia todas as informações necessárias ao desenvolvimento do trabalho de verificação destes, conforme razoavelmente requeridas pela Emissora e/ou pelo Agente de Garantia, devendo, ainda, permitir o acesso do Agente de Garantia, ou de quem este indicar, a qualquer momento, ao local do empreendimento, bem como a todos os documentos, projetos, plantas, desenhos e/ou quaisquer outras informações pertinentes, incluindo, sem limitação, contratos, notas fiscais, faturas de fornecedores e outros documentos legais do empreendimento. A Devedora e a CBEI deverão, ainda, designar profissional do Agente de Medição, que acompanhe diretamente o desenvolvimento do empreendimento, para se reunir com o Agente de Garantia ao menos 1 (uma) vez por mês.

**(iii.d)** observado o quanto previsto acima, a efetivação de cada liberação será realizada mensalmente, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento do Relatório de Obras e/ou imediatamente seguinte ao término dos prazos de análise e / validação previstos na alínea "ii.b" acima, de acordo com a solicitação dos recursos e a indicação de sua utilização conforme cronograma físico-financeiro constante no respectivo Relatório de Obras e estará condicionada à comprovação, pela CBEI, por meio do Relatório de Obras, à Emissora e ao Agente de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

Garantias (conforme definido nas CCB), da destinação dos recursos liberados no mês anterior para a construção do empreendimento, à verificação de adimplemento da operação, inclusive em relação ao procedimento de acompanhamento das obras, e à verificação de recursos disponíveis no Fundo de Obras em valor igual ou superior ao custo estimado a incorrer;

**(iii.e)** na hipótese de verificação, pela Emissora e pelo Agente de Garantia, em qualquer data de acompanhamento, que o saldo disponível no Fundo de Obras é inferior ao montante estimado para conclusão das obras do Imóvel Cajamar, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Obras, a Devedora e/ou a CBEI deverão realizar a complementação, por meio de depósito, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, com recursos próprios, do valor necessário para que o saldo do Fundo de Obras seja, no mínimo, igual ao montante estimado pelo Agente de Medição para a conclusão das obras do Imóvel Cajamar;

**(iii.f)** quando da conclusão das obras de construção do empreendimento, o que se dará por meio da apresentação da matrícula do referido imóvel contemplando a averbação da construção indicada no "Habite-se", expedido pela Municipalidade com, no mínimo, 76.000,00m<sup>2</sup> (setenta e seis mil metros quadrados) de área construída e, desde que não tenha sido verificado nenhum inadimplemento das demais obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das CCB ou pelas garantidoras nos instrumentos de garantia, caso reste saldo remanescente no Fundo de Obras, referido saldo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes das aplicações realizadas nos termos abaixo deverá ser transferido pela Emissora para conta de livre movimentação da CBEI; e

**(iii.g)** os recursos mantidos no Fundo de Obras serão investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos (conforme definido nas CCB). A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

**(iv)** fundo de reserva, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da CCB 1, da CCB 2 e da CCB 3, no montante inicial de R\$ 55.607.494,88 (cinquenta e cinco milhões, seiscentos e sete mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e oitenta e oito centavos) ("Montante Inicial Fundo de Reserva Adicional"), o qual poderá ser utilizado, até o limite mensal de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), para:

**(iv.a)** o pagamento da parcela mensal de amortização programada dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 1 e/ou dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 2, devida no mês de apuração, parcela essa atualizada monetariamente e remunerada na forma prevista no respectivo termo de securitização, caso em qualquer das datas de pagamento da CCB 1 e/ou da CCB 2 não haja saldo suficiente proveniente dos valores depositados nas respectivas contas centralizadoras dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1 e pela CCB 2, oriundos do recebimento da parcela dos direitos creditórios cedidos por

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para o integral pagamento da parcela vincenda da CCB 1 e/ou da CCB 2 e;

**(iv.b)** a realização da retenção mensal do montante correspondente a 1/6 (um sexto) do valor de 1 (uma) parcela semestral vincenda (amortização de principal atualizado e juros remuneratórios) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 3 e transferência para o fundo de reserva previsto no item 9.1. da CCB 3, caso na data prevista no item 7.3. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para a realização da retenção de tal valor, não haja recursos oriundos do recebimento da parcela dos direitos creditórios cedidos por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios suficientes para a realização da retenção de tal montante ("Fundo de Reserva Adicional"). Na hipótese de utilização dos valores integrantes do Fundo de Reserva Adicional, os recursos oriundos dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios que eventualmente sobejarem após o cumprimento das demais obrigações previstas nas CCB, serão retidos até que o Montante Inicial Fundo de Reserva Adicional seja atingido. Enquanto houver saldo no Fundo de Reserva Adicional superior ao resultado do somatório de 1 (uma) parcela vincenda da CCB 1, de 1 (uma) parcela vincenda da CCB 2 e de 1/6 (um sexto) de 1 (uma) parcela semestral vincenda da CCB 3, os índices financeiros de cobertura previstos nas CCB e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios referentes, exclusivamente, ao índice Mínimo de Cobertura, à Razão Mínima Mensal e ao Recebimento Mínimo Mensal não serão aplicáveis; sendo certo que, uma vez que seja verificado saldo disponível no Fundo de Reserva Adicional igual ou inferior ao resultado do somatório de 1 (uma) parcela vincenda da CCB 1, de 1 (uma) parcela vincenda da CCB 2 e de 1/6 (um sexto) de 1 (uma) parcela semestral vincenda da CCB 3, será retomada a medição dos índices acima referidos, não sendo computados, para fins de cálculo, os meses durante os quais tais índices não eram aplicáveis.

Tendo em vista a mecânica acima prevista, a partir da data de assinatura da presente ata, eventuais descumprimentos do índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima Mensal ocorridos anteriormente à presente data, não configurarão um evento de vencimento antecipado e deverão ser desconsiderados.

**(2)** celebração de aditamento à Alienação Fiduciária de Cotas, já constituída, na forma da minuta constante do Anexo III desta Ata, de forma a alterar as condições resolutivas previstas no item 3.6. do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, para prever que a referida garantia poderá ser liberada ou alterada, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI, mediante solicitação da Devedora, da seguinte forma:

**(i)** desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i.a) todas as demais Garantias Adicionais estejam devidamente constituídas e registradas nos competentes cartórios de registro de imóveis ou de títulos e documentos, conforme o caso, bem como que os aditamentos às garantias anteriormente constituídas e cuja alteração é objeto da presente assembleia estejam devidamente registrados nos competentes cartórios de registro de imóveis ou de títulos e documentos, conforme o caso, (i.b) seja apresentado Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros vigente para o Imóvel C, (i.c) seja comprovada a conclusão das obras do Imóvel Cajamar, por meio de apresentação da matrícula do referido imóvel contemplando a averbação da construção indicada no "Habite-se", expedido pela Municipalidade com, no mínimo, 76.000,00m<sup>2</sup> (setenta e seis mil metros quadrados) de área construída, (i.d) seja comprovada, por meio de declaração a ser emitida pelo Agente de Garantia, a efetiva ocupação onerosa de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

85% (oitenta e cinco por cento) da área locável do Imóvel Cajamar, que não poderá ser inferior a 61.400m<sup>2</sup> (sessenta e um mil e quatrocentos metros quadrados) (inclusive), não sendo consideradas para o cálculo de referida área as locações que estejam em período de carência, observado, ainda, que a locação do Imóvel Cajamar para entidades integrantes do grupo econômico da Devedora deverá observar o valor de mercado no mês ou no último trimestre anterior à contratação da locação, conforme o caso e o procedimento previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, qual seja, o valor por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de locação de imóveis de características semelhantes indicado em relatório mensal e/ou trimestral emitido ao mercado por qualquer uma das seguintes empresas: Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., CBRE Consultoria do Brasil Ltda., Jones Lang Lasalle Ltda, ou Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. ("Avaliadoras Autorizadas"), e (i.e) não tenha sido verificado nenhum inadimplemento das demais obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das CCB (conforme abaixo definidas) ou pelas garantidoras nos instrumentos de garantia; será permitida a transferência, pelo FIM, de parte das Ações Via Varejo (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas), em montante a ser calculado de forma que, excluindo-se do cálculo as ações a serem transferidas, o LTV Ajustado (conforme abaixo definido), corresponda a até 60% (sessenta por cento).

LTV Ajustado = o quociente entre (a) o somatório do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 1, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB2 e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 3, e (b) o somatório (b.1) do valor de cada imóvel indicado no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que os imóveis tenham permanecido em condições similares de ocupação daquelas existentes quando a constituição da garantia, e (b.2) do valor de mercado das Ações Via Varejo (excluindo-se do cálculo as ações a serem transferidas), considerado o menor valor negociado nos últimos 90 (noventa) dias, conforme cotação disponibilizada no site da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão.

- (ii) desde que, cumulativamente, sejam implementadas as condições previstas na alínea "i" acima e verificado, pela Emissora, que o somatório do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 1, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB2 e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB 3 seja inferior a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), a Emissora liberará integralmente a Alienação Fiduciária de Cotas.
- c) autorização para o compartilhamento das Garantias Adicionais (conforme acima definido), bem como do produto da excussão das referidas garantias, que passarão a garantir todas as obrigações assumidas pela Devedora na Cédula de Crédito Bancário no 5026 ("CCB 1"), lastro da 18a e 19a Séries da 4a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, na Cédula de Crédito Bancário no 5037 ("CCB 2"), lastro da 21a e 22a Séries da 4a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, e na Cédula de Crédito Bancário no 5041, lastro dos CRI ("CCB 3" e, quando em conjunto com a CCB 1 e com a CCB 2, as "CCB" e "Compartilhamento de Garantia", respectivamente), conforme minutas constantes nos Anexos IV e V desta Ata;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

- d) alteração do percentual a que os imóveis objeto das matrículas no 67.637, 67.638 e 87.658 do 2o Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá ("Imóvel C") e o imóvel objeto da matrícula no 16.046, do Cartório do 3o Ofício de Justiça de Duque de Caxias - 4a Circunscrição do Registro de Imóveis - 3o Distrito ("Imóvel B") correspondem em relação à totalidade das obrigações garantidas da CCB 1, da CCB 2 e da CCB 3, conforme valores previstos no Anexo VII da presente Ata tendo em vista a substituição do Imóvel A e do Imóvel D pelos Imóveis Adicionais;
- e) a alteração da definição do índice financeiro denominado "Razão Valor de Mercado" previsto nas CCB, o qual passará a considerar para sua medição, o quociente entre: (i) o valor de mercado das ações da Via Varejo S.A. detidas pelo Fundo (conforme definido nas CCB), conforme cotação disponibilizada no site da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, apurado de acordo com a média dos últimos 90 (noventa) dias, e (ii) o saldo devedor das CCB. Ainda, a alteração da "Razão Valor de Mercado Mínima", a qual passará a corresponder a uma vez o saldo devedor das CCB; e
- f) autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora praticarem todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação das matérias constantes da ordem do dia acima nos documentos relacionados aos CRI, bem como a autorização expressa para publicação desta ata no site da Emissora e envio para a CVM, conforme regulamentação aplicável.

**Deliberações:** Inicialmente o Agente Fiduciário questionou os Titulares dos CRI acerca de qualquer situação que poderia se caracterizar como conflito de interesses em relação a Ordem do Dia e demais partes dos Documentos da Operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Desta forma, o Titular dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, aprovou, observado o previsto abaixo, a integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia, acima descritas, sendo certo que a eficácia das deliberações ora tomadas fica condicionada, suspensivamente, à consecução das Operações de Venda, mediante a apresentação, pela Devedora, à Emissora, do(s) respectivo(s) Compromisso(s) de Venda e Compra de Imóveis, e ao pagamento do prêmio previsto no item 1.7. da CCB 1, devido pela amortização antecipada facultativa em termos diversos daqueles previstos em referido item, observado que, excepcionalmente nesse caso, será concedido um desconto, de modo que o prêmio devido será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Prêmio de Pré-Pagamento"), a ser creditado até a data da liberação do Imóvel A e do Imóvel D, na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, de forma a possibilitar a renegociação dos CRI pretendida ("Condição Suspensiva").

Ainda, o procedimento de substituição das garantias anteriormente constituídas e de constituição das novas garantias será realizado estritamente na seguinte ordem:

- (i) Primeiramente, deverão ser realizados: (a) a verificação, pela Emissora, do crédito na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, no montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), recurso este que será utilizado para a conclusão das obras de construção do empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel Cajamar, na forma prevista na alíneas "1. (iii)" a "1.(ili.g)" do item "b" da Ordem do Dia; (b) a comprovação do registro do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para inclusão da cessão fiduciária dos



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

Direitos Creditórios Adicionais, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, juntamente com a comprovação da notificação dos locatários dos novos contratos de locação acerca de tal cessão fiduciária, notificação esta que poderá ser feita por meio de e-mail com aviso de recebimento; (c) o pagamento do Prêmio de Pré-Pagamento no valor de R\$ 30,000,000,00 (trinta milhões de reais) a ser creditado na data da liberação do Imóvel A, na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, sob pena de vencimento antecipado não automático das CCB; (d) a comprovação da prenotação, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dos instrumentos que formalizam a alienação fiduciária dos seguintes Imóveis Adicionais: Imóvel Ribeirão Preto, Imóvel Hortolândia, Imóvel Cajamar e Imóvel Taguatinga juntamente com o termo de liberação do ônus atualmente existente sobre o respectivo imóvel, caso aplicável, sendo certo que em cada imóvel não poderá haver outro ônus ou gravame que não a alienação fiduciária objeto do termo de liberação prenotado na mesma ocasião do instrumento de Alienação Fiduciária Imóveis Adicionais; (e) a comprovação da prenotação, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dos instrumentos que formalizam os aditamentos à alienação fiduciária do Imóvel C, exceto relativamente à matrícula no 67.638 do 2o Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá ("Imóvel 67.638"), a qual deverá observar o quanto previsto no inciso "viii" abaixo, e à alienação fiduciária do Imóvel B com a finalidade de ajustar o percentual de garantia a que tais imóveis respondem em relação à totalidade das obrigações garantidas das CCB, conforme percentual previsto na tabela constante do Anexo VII a esta Ata; (f) a comprovação do registro do aditamento à Alienação Fiduciária de Cotas (conforme definido no Termo de Securitização) nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; (g) a comprovação da constituição do Fundo de Reserva Adicional; (h) a verificação, pela Emissora, do crédito, na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, no valor de R\$ 15.586.451,05 (quinze milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e cinco centavos), recurso este que será utilizado para a amortização extraordinária parcial da CCB 1 ("Amortização Extraordinária"); e (i) a verificação, pela Emissora, do depósito adicional no valor de R\$ 176.230.264,42 (cento e setenta e seis milhões, duzentos e trinta mil, duzentos e sessenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1, a ser realizado pela Devedora ("Depósito Adicional"), o qual ficará retido até a ocorrência do evento previsto no inciso "iv" abaixo, observado que os recursos mantidos no Depósito Adicional serão investidos, pela Emissora, nos Investimentos Permitidos (conforme definido nas CCB)(em conjunto, "Condições Para Liberação");

- (ii) Cumpridas todas as formalidades indicadas no inciso "i" acima, a Emissora entregará, na mesma data da verificação do cumprimento integral das Condições Para Liberação, e desde que os recursos referidos nas alíneas (a), (c), (g), (h) e (i) do inciso "i" acima sejam depositados na conta centralizadora dos CRI lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCB 1 até 12:00hs no horário de Brasília do referido dia, o Termo de Liberação de Alienação Fiduciária do Imóvel A e o Termo de Liberação de Alienação Fiduciária do Imóvel D, elaborados em conformidade com a minuta constante no Anexo VI a esta Ata, devidamente assinados pela Emissora;
- (iii) Celebração do aditamento ao termo de securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 180 e 19a Séries da 4a Emissão da Emissora, tendo em vista a Amortização Extraordinária, e a alteração do fluxo de pagamento de juros e amortização dos referidos Certificados de Recebíveis Imobiliários para price,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

- (iv) A amortização extraordinária parcial futura da CCB 1, no valor de R\$ 154.413.548,95 (cento e cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e treze mil, quinhentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos) ("Amortização Extraordinária Futura") deverá ser precedida (a) do registro, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dos instrumentos que formalizam a alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis Adicionais, quais sejam: Imóvel Ribeirão Preto, Imóvel Hortolândia, Imóvel Cajamar, Imóvel Taguatinga, bem como do registro dos instrumentos que formalizam os aditamentos à Alienação Fiduciária do imóvel C, exceto relativamente ao Imóvel 67.638, o qual deverá observar o quanto previsto no inciso "vili" abaixo, e à Alienação Fiduciária do Imóvel B; e (b) que não tenha sido verificado nenhum inadimplemento das demais obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das CCB ou pelas garantidoras nos instrumentos de garantia (em conjunto, "Condições Para Liberação Depósito Adicional");
- (v) Cumpridas todas as formalidades indicadas no inciso "iv" acima, a Emissora utilizará recursos decorrentes do Depósito Adicional, no montante de R\$ 154.413.548,95 (cento e cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e treze mil, quinhentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos ) para a realização da Amortização Extraordinária Futura, sendo certo que o saldo remanescente do Depósito Adicional após a referida amortização será liberado para a Devedora, em conta de livre movimentação por esta indicada;
- (vi) Uma vez concluída a obra do Imóvel Cajamar, na forma prevista na alínea "1.(iii.f)" do item "b" da Ordem do Dia, serão celebrados (a) novos aditamentos às alienações fiduciárias do Imóvel C, exceto relativamente ao Imóvel 67.638, o qual deverá observar o quanto previsto no inciso "viii" abaixo, do Imóvel B e dos Imóveis Adicionais, com a finalidade de ajustar o percentual de garantia a que tais imóveis respondem em relação à totalidade das obrigações garantidas das CCB, conforme percentual previsto na tabela constante do Anexo VII a esta Ata; e (b) aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para inclusão da cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos das parcelas do(s) contrato(s) de locação devidas pelo(s) locatário(s) do Imóvel Cajamar, representativos de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) da área locável do Imóvel Cajamar, que não poderá ser inferior a 61.400m<sup>2</sup> (sessenta e um mil e quatrocentos metros quadrados) (inclusive);
- Implementados os passos indicados nos incisos "i" a "vi" acima, a autorização para transferência de parte das Ações Via Varejo e a liberação das Cotas Alienadas se dará conforme mecanismo previsto na alínea (2) do item "b" da Ordem do Dia; e
- (vii) Por fim, fica postergado o prazo para realização do registro do aditamento à alienação fiduciária do Imóvel 67.638 com a concessão de prazo até o dia 30 de novembro de 2020, para realização do referido registro, observado que, quando da realização do registro, tal garantia deverá responder pelo percentual das obrigações garantidas das CCB previsto na tabela constante do Anexo VII a esta Ata.

A comprovação, pela Devedora à Emissora, das prenotações / registros acima mencionados se dará da seguinte forma:

1. Prenotação das Alienações Fiduciárias de Imóvel: apresentação do comprovante de protocolo emitido pelo cartório de registro de imóveis competente, com prazo de prenotação válido, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da data de assinatura dos instrumentos de constituição ou dos instrumentos de aditamento das respectivas garantias, observadas as ressalvas estabelecidas nos referidos instrumentos;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

2. Registro do Aditamento à Alienação Fiduciária de Cotas e da Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Adicionais: apresentação de 1 (uma) via original de cada um dos contratos contendo os registros, dentro do prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro, observadas as ressalvas estabelecidas nos instrumentos de constituição das respectivas garantias;
3. Registro das Alienações Fiduciárias de Imóvel: apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel contendo o respectivo registro do contrato de alienação fiduciária e/ou a averbação de seu aditamento, conforme o caso, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da prenotação dos instrumentos de constituição das respectivas garantias prorrogáveis por igual período caso a fiduciante comprove que não houve a baixa da prenotação, observadas as ressalvas estabelecidas nos referidos instrumentos; e
4. Condição Resolutiva: Caso não seja verificada a liberação do Imóvel A e do Imóvel D até 31 de agosto de 2020, as deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando, aquelas referentes às novas condições da Alienação Fiduciária de Cotas, à constituição de reservas e fundos adicionais, à Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Adicionais e às garantias de alienação fiduciária sobre os Imóveis Adicionais, serão consideradas resolvidas de forma automática, independentemente de previsão dos contratos neste sentido, sendo consequentemente considerados ineficazes e inválidos todos os atos praticados consoante as deliberações tomadas nesta data e os contratos celebrados entre as partes, nos termos do artigo 128 do Código Civil, comprometendo-se a Emissora a cooperar para prontamente formalizar a resolução dos contratos assinados em decorrência desta deliberação.

Ficam a Emissora e o Agente Fiduciário desde já autorizados a celebrar os instrumentos necessários para a formalização das deliberações acima.

Todos os custos e despesas decorrentes da renegociação dos termos dos CRI, bem como da celebração e registro dos instrumentos necessários em razão do quanto ora deliberado correrão às expensas da Devedora, em especial, mas, não exclusivamente, emolumentos de registro, honorários advocatícios dos assessores legais, honorários da Emissora e do Agente Fiduciário, taxas e emolumentos devidos à B3, ANBIMA, entre outros.

O Agente Fiduciário informa que as deliberações desta assembleia podem acarretar riscos não mensuráveis ao presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) a eventual diminuição das garantias ora constituídas para o cumprimento das Obrigações Garantidas dos CRI, tendo em vista o valor de avaliação dos Imóveis Adicionais em substituição à liberação da alienação fiduciária do Imóvel A e do Imóvel D, e (ii) a não obrigatoriedade de avaliação da Índice Mínimo de Cobertura, da Razão Mínima Mensal e da Razão Mínima Mensal, o que impossibilita a solicitação de recomposição das referidas razões enquanto o Fundo de Reserva Adicional se mantiver enquadrado. Consigna ainda que não é responsável por verificar se o gestor ou administrador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, agem de acordo com as orientações de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão.

Para os fins desta Assembleia Geral Extraordinária, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

O Titular dos CRI neste ato isentam a Emissora e o Agente Fiduciário quanto a quaisquer responsabilidades decorrentes das deliberações da presente Assembleia, declarando-os cientes

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

de todos os e quaisquer impactos que as deliberações desta assembleia possam vir a gerar aos CRI.

#### 6. CREDORES DIVERSOS

Representados por saldo de parcelas recebidas que encontram-se em processo de classificação no montante de R\$ 211 e por valores retidos a título de fundo de reserva no montante de R\$ 22.216; por valores retidos a título de fundo de despesas no montante de R\$ 1.249 constituído para o pagamento de despesas

#### 7. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício 2020
Outras despesas administrativas	Serviços Bancários/Portador/Cetip/ Cartório/Taxa Anbima	Eventual	12
Taxa de Gestão	Isec Securitizadora	Mensal	47
Escrituração de Cotas	Bradesco	Mensal	6
Taxa CETIP	Vórtx	Anual	3
Agente Fiduciário	VX Partners	Anual	29
Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	BLB Auditores	Anual	1

As despesas da 41ª e 42ª série da 4ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários são arcadas com recursos do Fundo de despesas.

#### 8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

#### 9. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações contábeis, dentre as quais estão consideradas as demonstrações contábeis desse Patrimônio Separado, junto à empresa BLB Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

## 10. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 11 de Julho de 2020 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 41ª e 42ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A, para deliberar sobre a :

- (i) postergação do prazo, por mais 10 (dez) dias corridos, contados a partir dessa data, para efetivação do registro do Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças (“Quinto Aditamento AF Cotas”), junto aos cartórios de registros de títulos e documentos competentes, na forma estabelecida no item 3.1 do Quinto Aditamento AF Cotas;
- (ii) alteração da Condição para Liberação dos Imóveis (conforme abaixo definidos), estabelecida no item 6, “(i.f)” das deliberações da Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 41ª e 42ª séries da 4ª emissão Emissora, realizada em 20 de junho de 2020 às 12h00 (“AGT 20/06/2020 - 12h00”), para dispensa do registro prévio do Quinto Aditamento AF Cotas nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades de São Caetano do Sul, e do Rio de Janeiro, de forma que a referida condição passe a prevalecer da seguinte forma: (1) a comprovação do protocolo do aditamento à Alienação Fiduciária de Cotas (conforme definido no Termo de Securitização) nos cartórios de registro de títulos e documentos de São Caetano do Sul e do Rio de Janeiro, e (2) a comprovação do registro do referido documento no cartório de registro de títulos e documentos de São Paulo”;
- (iii) autorização para a Emissora emitir à Devedora, quando do cumprimento de todas as Condições para Liberação Inicial (conforme definido abaixo) da alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 48.264 do Oficial de Registro de Imóveis Municípios Arujá, Igaratá e Santa Isabel (“Imóvel A”) e sobre o imóvel objeto da matrícula nº 160.135 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (“Imóvel D” e, em conjunto com o Imóvel A, “Imóveis”), termos de liberação dos Imóveis, na forma e nos termos do Anexo II à presente ata, com a eficácia expressamente condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), à confirmação, pela Securitizadora, do depósito de recursos financeiros na Conta Centralizadora dos certificados de recebíveis imobiliários das 18ª e 19ª séries da 4ª emissão Emissora (“CRI 1”), em valor total de R\$347.424.210,35 (trezentos e quarenta e sete milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e cinco centavos) (“Termos de Liberação com Condição Suspensiva”);
- (iv) autorização para que a Emissora, na qualidade de atual proprietária fiduciária dos Imóveis, outorgue procuração específica para a VERT Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001- 09 (“Vert Securitizadora”), na forma e nos termos do

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

Anexo IV à presente ata, para atuar em seu nome e por sua conta e ordem na apresentação dos termos de liberação dos Imóveis definitivos junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, e na prática de quaisquer medidas necessárias para que as alienações fiduciárias sobre os Imóveis sejam desconstituídas, incluindo para cumprimento de eventuais exigências formuladas pelos competentes cartórios (“Procuração”); e

- (v) autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora praticarem todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação das matérias constantes da ordem do dia acima nos documentos relacionados aos CRI, bem como a autorização expressa para publicação desta ata no site da Emissora e envio para a CVM, conforme regulamentação aplicável.

Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, aprovaram a integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia, acima descritas, de forma que:

- (i) Aprovam a postergação do prazo, por mais 10 (dez) dias corridos contados a partir dessa data, para efetivação do registro do Quinto Aditamento AF Cotas junto aos cartórios de títulos e documentos competentes;
- (ii) Aprovam a alteração da Condição para Liberação dos Imóveis, prevista no item 6, “(i.f)” das deliberações da AGT 20/06/2020 – 12h00, de forma que a referida condição será considerada satisfeita quando da comprovação: (1) do protocolo do aditamento à Alienação Fiduciária de Cotas (conforme definido no Termo de Securitização) nos cartórios de registro de títulos e documentos de São Caetano do Sul e do Rio de Janeiro, e (2) do registro de referido documento no cartório de registro de títulos e documentos de São Paulo”;
- (iii) Autorizam a Emissora a disponibilizar à Devedora os Termos de Liberação com Condição Suspensiva na forma do modelo constante como Anexo II à ata desta Assembleia, com a eficácia expressamente condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à confirmação, pela Securitizadora, do depósito de recursos financeiros na Conta Centralizadora CRI 1, em valor total de R\$347.424.210,35 (trezentos e quarenta e sete milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e cinco centavos), condicionada a comprovação do cumprimento das Condições para Liberação aprovadas e estabelecidas nos itens 6 (i.b), (i.d), (i.e), e (i.f) da AGT 20/06/2020 – 12h00, observado o disposto na deliberação no item (ii) acima da presente Assembleia (“Condições para Liberação Inicial”). Fica ainda acordado que, uma vez comprovada a satisfação da totalidade das Condições para Liberação Inicial até às 12:00 horas (inclusive), a entrega dos Termos de Liberação com Condição Suspensiva dos Imóveis deverá ocorrer no Dia Útil seguinte da comprovação. Caso a comprovação da satisfação da totalidade das Condições para Liberação Inicial ocorra após referido horário, a Emissora estará autorizada a disponibilizar os termos até o Dia Útil subsequente. Fica consignado que quando cumpridas a totalidade das Condições para Liberação dos Imóveis, estabelecidas nos termos da AGT 20/06/2020 - 12h00, a Emissora deverá emitir os Termos de Liberação Definitivos na forma estabelecido no Anexo VI da AGT 20/06/2020 -12h00, constante no Anexo III à presente ata desta Assembleia (“Termos de Liberação Definitivos”);
- (iv) Autorizam a Emissora a outorgar, simultaneamente à entrega dos Termos de Liberação Definitivos, procuração específica para a Vert Securitizadora, na forma do modelo constante como Anexo IV à ata desta Assembleia; e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

- (v) Ficam a Emissora e o Agente Fiduciário desde já autorizados a celebrar os instrumentos necessários para a formalização das deliberações acima, sendo que todas as demais condições e termos deliberados na AGT 20/06/2020 – 12h00 que não tenham sido expressamente alterados nesta data, são integralmente ratificados pelos Titulares de CRI.

Todos os custos e despesas decorrentes da renegociação dos termos dos CRI, bem como da celebração e registro dos instrumentos necessários em razão do quanto ora deliberado correrão às expensas da Devedora, em especial, mas, não exclusivamente, emolumentos de registro, honorários advocatícios dos assessores legais, honorários da Emissora e do Agente Fiduciário, taxas e emolumentos devidos à B3, ANBIMA, entre outros. Para os fins desta Assembleia Geral Extraordinária, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI neste ato isentam a Emissora e o Agente Fiduciário quanto a quaisquer responsabilidades decorrentes das deliberações da presente Assembleia, declarando-os cientes de todos os e quaisquer impactos que as deliberações desta assembleia possam vir a gerar aos CRI.

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações contábeis de 30 de junho de 2020, quer vinculado a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações contábeis.

## **11. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações contábeis.