

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 64ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seu representante legal ao final assinado ("Agente Fiduciário");

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) em 23 de dezembro de 2019, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 64ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizedora S.A.*", conforme aditado em 27 de dezembro de 2019 ("Termo de Securitização"); e
- (ii) as Partes resolvem, tendo em vista as aprovações realizadas por meio das *Atas de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizedora* realizadas em 13 de janeiro de 2020 e 16 de março de 2020, aditar o Termo de Securitização para: (a) ajustar o item 5.2., para contemplar o cálculo dos juros remuneratórios entre as Datas de Aniversário; (b) alterar a Cláusula Sexta, com a inclusão do item 6.4., para prever a amortização extraordinária, pela Emissora, em valor equivalente à Atualização Monetária; (c) incluir no item 1.1. o termo definido "Data de Aniversário"; (d) alterar a redação do subitem 5.6.1. para esclarecer que o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI mencionado em tal subitem trata-se do intervalo necessário para a apuração do valor a ser pago aos Titulares dos CRI, ou seja, da data de corte para o fechamento da arrecadação mensal dos Créditos Imobiliários; (e) incluir a Agência de Rating no item

7.2., para que esta receba da Emissora, mediante solicitação encaminhada com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, o relatório mensal referido em tal item; e (f) excluir o termo "líquidos", de modo a deixar claro que tal item faz referência a todos os recursos auferidos em cada mês em decorrência da exploração do Shopping São Gonçalo, sem quaisquer descontos, bem como deixar claro que o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida será calculado pela Securitizadora e acompanhado pela Cedente, com a conseqüente alteração da alínea "s" do termo definido "Eventos de Recompra Compulsória Não Automática" constante do item 1.1.

RESOLVEM celebrar este *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 64ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. ("Segundo Aditamento ao Termo de Securitização")*.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Segundo Aditamento ao Termo de Securitização têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Considerando o quanto indicado no considerando (ii), acima, das Considerações Preliminares deste Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, as Partes resolvem, de comum acordo:

2.1.1. Ajustar o item 5.2. da Cláusula Quinta do Termo de Securitização para contemplar o cálculo dos juros remuneratórios entre as Datas de Aniversário, conforme redação abaixo:

"CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

(...)

5.2. Cálculo da Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa de 5,06% (cinco inteiros e seis centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias corridos decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a próxima Data de Aniversário, de acordo com a fórmula definida abaixo:

$$J = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de pagamento da Remuneração dos CRI. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme item 5.1. acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ onde:}$$

i = 5,06 (cinco inteiros e seis centésimos);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou última Data de Aniversário, conforme o caso, e a data de cálculo.

Para os demais períodos, dct = Número total de dias corridos existentes entre a Data de Aniversário dos CRI anterior e a próxima Data de Aniversário dos CRI.

2.1.2. Alterar a Cláusula Sexta do Termo de Securitização, com a inclusão do item 6.4. para prever a amortização extraordinária, pela Emissora, em valor equivalente à Atualização Monetária, conforme redação abaixo:

“CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI”

(...)

“6.4. Amortização Extraordinária: Mensalmente, a partir da primeira parcela de juros remuneratórios, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA/IBGE nas respectivas Datas de Aniversário, a Emissora realizará a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, sem a incidência de prêmio, o qual será calculado com base na seguinte fórmula:

$$AE = SD (C - 1)$$

onde:

AE = Valor unitário da amortização extraordinária;

SD = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização."

2.1.3. Incluir no item 1.1. do Termo de Securitização o termo definido "Data de Aniversário", a qual será todo dia 15 (quinze) de cada mês, conforme abaixo:

"1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

<i>"Data</i>	<i>de</i>	<i>Todo dia 15 (quinze) de cada mês;"</i>
<i>Aniversário":</i>		

2.1.4. Alterar a redação do subitem 5.6.1 para esclarecer que o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI mencionado em tal subitem trata-se do intervalo necessário para a apuração do valor a ser pago aos Titulares dos CRI, ou seja, da data de corte para o fechamento da arrecadação mensal dos Créditos Imobiliários, passando referido subitem a vigorar com a seguinte redação:

"5.6.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, observado que tal período trata-se do intervalo necessário para a apuração do valor a ser pago aos Titulares dos CRI, ou seja, da data de corte para o fechamento da arrecadação mensal dos Créditos Imobiliários."

2.1.5. Incluir a Agência de Rating no item 7.2. do Termo de Securitização, para que esta receba da Emissora, mediante solicitação encaminhada com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, o relatório mensal referido em tal item, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, bem como à Agência de Rating, sendo que para esta mediante solicitação encaminhada por esta à Emissora, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI."

2.1.6. Excluir o termo "líquidos" da alínea "s" do termo definido "Eventos de Recompra Compulsória Não Automática" constante do item 1.1. do Termo de Securitização, de modo a deixar claro que tal item faz referência a todos os recursos auferidos em cada mês em decorrência da exploração do Shopping São Gonçalo, sem quaisquer descontos, passando referida alínea a vigorar com a seguinte redação:

"1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

<p><u>"Eventos de Recompra Compulsória Não Automática":</u></p>	<p><u>Os eventos previstos no item 4.1.1. do Contrato de Cessão, conforme abaixo transcritos:</u></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>(s) caso o índice de cobertura do serviço da dívida ("<u>ICSD</u>"), equivalente à razão entre os valores que tenham sido auferidos em cada mês em decorrência da exploração do Shopping São Gonçalo e que tenham transitado pela Conta Centralizadora e a parcela devida no âmbito dos CRI no mesmo período seja inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos) por 3 (três) meses consecutivos e não haja a recomposição, pela Cedente, do índice para 1,20 no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de notificação enviada pela Cessionária, notificação esta que deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) dias úteis da data de cálculo. O ICSD será calculado mensalmente pela Securitizadora, mediante o acompanhamento pela Cedente, até o último dia útil de cada mês, sendo que o primeiro cálculo deverá ocorrer no 3º (terceiro) mês contado da data de emissão dos CRI;</i></p> <p><i>(...)"</i></p>
--	---

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita, às declarações prestadas pelas Partes no Termo de Securitização, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. O presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO

5.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

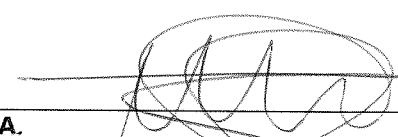
5.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente instrumento é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de março de 2020.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

(Página de Assinaturas 01/02 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)



ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: *Ira Alves Sym*
Cargo: *Ira Alves Sym*
CPF: *041.045.632-30*

Nome: *Paula Rocha*
Cargo: *Grupo Isec*

(Página de Assinaturas 02/02 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Julia Araceli
Procuradora
CPF: 116.578.297-81

TESTEMUNHAS:

Nome: Fernanda Borém Jézi

RG: 30.646.648-6

CPF: 280.095.888-12

Nome: DAVID KERNBAUM

RG: 53.734.335-0

CPF: 459.497.798-78