

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

(SUCESSORA POR INCORPORAÇÃO DA ISEC BRASIL SECURITIZADORA S.A., ANTERIORMENTE DENOMINADA SCCI – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.)

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE nº 35.300.340.949

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 22ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A (SUCESSORA POR INCORPORAÇÃO DA ISEC BRASIL SECURITIZADORA S.A) (“CRI”) REALIZADA EM 27 DE AGOSTO DE 2019, SUSPENSA E REABERTA EM 24 DE SETEMBRO DE 2019, SUSPENSA E REABERTA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019, SUSPENSA E REABERTA EM 10 DE OUTUBRO DE 2019**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 10 de outubro de 2019 às 14:30 horas, no endereço: Rua Tabapuã, 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, reuniram-se os investidores da 22ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da ISEC SECURITIZADORA S.A (sucessora por incorporação da Isec Brasil Securitizadora S.A., anteriormente denominada SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.), sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora” ou “Securitizadora”).

**PRESEÇA:** Presentes os representantes (i) dos titulares e detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 22ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“Titulares de CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; e (iv) do Avalista, conforme definido ao longo desta assembleia.

**MESA:** Presidente: Victor Ciferri Guedes; Secretária: Ana Beatriz Tendolini e Silva.

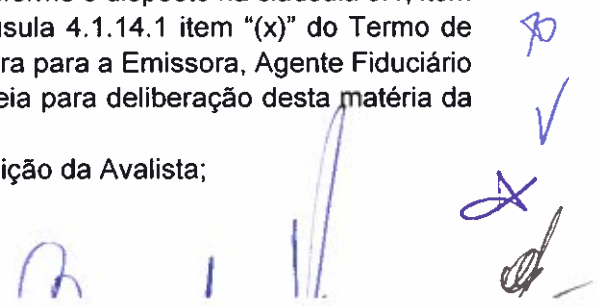
**CONVOCAÇÃO:** Edital publicado nos dias 02,03 e 06 de agosto de 2019, no jornal O Dia, conforme Cláusula XI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC SECURITIZADORA S.A (sucessora por incorporação da Isec Brasil Securitizadora S.A., anteriormente denominada SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.), celebrado em 31 de março de 2016 entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”).

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) A declaração, ou não, de vencimento antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 4.1.14.1 item “(i)” do Termo de Securitização, em razão do descumprimento, pela Cipasa Várzea Grande Var1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Devedora”), da Data de Compra e Venda dos CRI, conforme definido na cláusula 4.1.13.7 do Termo de Securitização, o que se findou em 28 de junho de 2019, em Assembleia de Titulares bem como pela prorrogação do referido prazo;

(ii) Aprovar, ou não, a reorganização societária e alteração de controle da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53 (“Avalista”), bem como de suas controladas, subsidiárias e sociedades de propósito específico, conforme o disposto na cláusula 3.1, item “(x)” da Cédula de Crédito Bancário nº CDUSA01 (“CCB”) e cláusula 4.1.14.1 item “(x)” do Termo de Securitização, com a indicação do cenário pretendido pela Devedora para a Emissora, Agente Fiduciário e Titulares de CRI na data em que vier a ser instalada a assembleia para deliberação desta matéria da ordem do dia;

(iii) Caso seja aprovado o item (ii) retro, aprovar, ou não, a substituição da Avalista;



(iv) aprovar a alteração da cláusula 4.1.7.2. do Termo de Securitização para ajustar a definição do termo "VNe", de modo que passará a vigor com a seguinte redação: "VNe=corresponde ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Remanescente após a i-ésima amortização, informado/calculado com 8 (oito) casa decimais sem arredondamento.";

(v) Aprovar a alteração do Anexo I da CCB e do Anexo II do Termo de Securitização para ajustar as respectivas tabelas de pagamentos; (vi) Aprovar a inclusão de remuneração adicional devida à Securitizadora: (1) no valor de R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por homem-hora de trabalho dedicado à participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, e (2) no valor de R\$ 1.250,00 (um mil, duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável; e

(vii) Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar as deliberações acima.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, os Titulares de CRI deliberaram pela suspensão da totalidade dos itens da Ordem do Dia, os quais serão reabertos em **23 de outubro de 2019 às 14:30 horas no mesmo local.**

Referida suspensão foi deliberada tendo em vista que tanto os Titulares de CRI, quanto a Avalista chegaram em um acordo comercial que tratou dos seguintes aspectos ("Tratativa de Acordo"):

1. Waiver do inadimplemento do prazo da Data de Compra e Venda dos CRI, conforme definido na cláusula 4.1.13.7 do Termo de Securitização, que se findou em 28 de junho de 2019, bem como pela prorrogação do referido prazo por mais 12 meses a contar da data da formalização dos Documentos de Renegociação, conforme abaixo definido;
2. A constituição de mais um avalista na CCB pela Viel Participações S.A ("Avalista Viel");
3. Utilização dos recursos retidos no Fundo de Reserva e na conta centralizadora para fins de pagamento das PMTs dos CRI em Circulação, conforme definição no Termo de Securitização;
4. A liberação mês a mês dos futuros recebíveis recebidos em conta centralizadora, após a formalização dos Documentos da Renegociação, para a Devedora, desde que a mesma não esteja inadimplente nas datas das respectivas liberações;
5. Autorização para reorganização societária da Devedora conforme apresentação na forma do Anexo A; e
6. Celebração de aditamentos e/ou novos documentos que abranjam a proposta comercial acima descrita de forma satisfatória para os Investidores ("Documentos da Renegociação").

Ainda, tendo em vista que a referida Tratativa de Acordo envolve aspectos financeiros e jurídicos que envolvem o CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário vão avaliar a viabilidade dos pontos indicados acima até a reabertura desta assembleia.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** Os termos que não estejam expressamente definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização. Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização não alterados nos termos desta ata.

Os Titulares de CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer que todos os atos aqui deliberados serão tomados pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado dos CRI, em observância às orientações e deliberações dos Titulares de CRI descritas nesta assembleia, razão pela qual os Titulares de CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências perante a Emissora, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and a checkmark.

indene e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia e seus respectivos anexos.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém se manifestou, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, que foi aprovada por todos os presentes e assinada (i) pelo Presidente, (ii) pelo Secretário, (iii) pelos representantes dos Titulares de CRI, (iv) pelos representantes do Agente Fiduciário e (v) pelos representantes da Emissora. Por fim, os presentes autorizaram a Emissora e o Agente Fiduciário a publicar a presente ata por extrato no site da Emissora, bem como enviá-la à Comissão de Valores Mobiliários.

São Paulo, 10 de outubro de 2019.

Victor Ciferri Guedes  
Presidente

Ana Beatriz Tendolini e Silva  
Secretária

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Agente Fiduciário

Ana Beatriz Tendolini  
CPF: 399.336.188-14  
Procuradora

Fabiana Ferreira  
RG: 44.445.299-0

ISEC SECURITIZADORA S.A.  
Emissora

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.