

ATA DA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019 (“QUINTA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORA E LOCAL: Em 30 de abril de 2019, às 10h00, na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, sede da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Securitizadora”).

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 16.14 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Termo de Securitização”).

PRESENÇA: Presentes (i) Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; (ii) representantes da Securitizadora; e (iii) representantes da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”); (iv) representantes do Brazil Properties Invest Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Locador”); e (v) representantes da Indústria de Bebidas Mestre Álvaro Ltda. (“Locatária Contrato Tampão”).

MESA: Presidente: Paulo Roberto Trota; e Secretário: João Carlos Falbo Mansur

ORDEM DO DIA: Em razão:

1. da solicitação encaminhada pela locatária Frigelar Comércio e Indústria Ltda. (“Locatária Frigelar”) à Securitizadora, conforme Anexo I da presente ata, para reajuste do valor dos aluguéis dos Contratos de Locação Frigelar pela metade do índice IGPM vigente durante os períodos de outubro/2018 até outubro/2019, para o Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A; e, sendo aceita a proposta pela Securitizadora, os valores de correção monetária não pagos durante o período de dezembro/2018 até abril/2019 seriam corrigidos pelo índice supramencionado e quitados pela Locatária Frigelar em um pagamento único.

Em retorno à solicitação da Locatária Frigelar, foi oferecida pela Securitizadora a seguinte contraproposta, constante do Anexo II desta ata de Quinta Assembleia: (i) concessão de desconto de 4,87% (quatro inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor de aluguel do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, durante o período de novembro/2018 até outubro/2019, sendo que a partir de novembro/2019 o aluguel voltará a ser pago em sua totalidade e com a correção do

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



índice que estiver vigente no período; e (ii) pagamento de R\$ 24.901,23 (vinte e quatro mil, novecentos e um reais e vinte e três centavos), a ser realizado pela Locatária Frigelar até maio de 2019, a título de valores de correção vencidos e não pagos no período de dezembro/2018 até abril/2019, inerentes ao Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, já considerando o desconto retromencionado.

Em 28 de março de 2019 a Locatária Frigelar comunicou seu aceite à contraproposta oferecida pela Securitizadora; e

2. da solicitação encaminhada pela locatária Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda. ("Locatária Fedex"), conforme Anexo III da presente ata, para alteração dos índices de correção monetária do Contrato de Locação Fedex, atualmente IGPM para o IPCA, bem como para *waiver* (i) ao atraso de 23 (vinte e três) dias no pagamento da parcela do aluguel de novembro/2018; e (ii) aos pagamentos dos aluguéis de novembro/2018 até março/2019, realizados com a correção do IPCA.

Será objeto de deliberação desta Quinta Assembleia:

- (i) a aprovação da contraproposta oferecida pela Securitizadora à Locatária Frigelar, para concessão de desconto de 4,87% (quatro inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor de aluguel do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, durante o período de novembro/2018 até outubro/2019, sendo que a partir de novembro/2019 o aluguel voltará a ser pago em sua totalidade e com a correção do índice que estiver vigente no período, e pagamento de R\$ 24.901,23 (vinte e quatro mil, novecentos e um reais e vinte e três centavos) a ser realizado pela Frigelar até 31 de maio de 2019, a título de valores de correção vencidos e não pagos no período de dezembro/2018 até abril/2019, inerentes ao Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A; e
- (ii) a aprovação à substituição do índice de correção monetária do Contrato de Locação Fedex, para IPCA, bem como a concessão de *waiver* ao atraso no pagamento do aluguel de novembro/2018 e ao pagamento dos aluguéis de novembro/2018 até março/2019, realizados com a correção do IPCA.

Adicionalmente às matérias acima e considerando a manifestação da Itaú Corretora de Valores S.A. de descontinuar a prestação de serviços de escrituração dos CRI, também será objeto de deliberação desta Quinta Assembleia a aprovação da contratação, pela Securitizadora, de empresa prestadora de serviços de escrituração. A Securitizadora deve receber indicações dos Titulares dos CRI para contatar as empresas sugeridas e solicitar as competentes propostas, além de cotar eventuais indicações própria

para, na sequência, apresentar e aprovar a contratação junto às gestoras representantes dos Titulares dos CRI, o que será formalizado via e-mail.

DELIBERAÇÕES: Após a introdução dos temas da Quinta Assembleia e o esclarecimento, pela Securitizadora, de que o fluxo de pagamentos previsto nos CRI não será alterado caso sejam atendidos os pedidos da Locatária Frigelar e da Locatária Fedex, bem como que a alteração solicitada pela Locatária Fedex corroborará para que não haja descasamento entre o índice de atualização monetária do lastro, relacionado à CCI nºs#1 e dos CRI, os Titulares dos CRI deliberaram pela aprovação dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, sendo que no caso de o valor de R\$ 24.901,23 (vinte e quatro mil, novecentos e um reais e vinte e três centavos) não ser honrado pela Frigelar, a Securitizadora iniciará novas tratativas para quitação do quanto devido.

Na sequência, os Titulares dos CRI aprovaram o início dos trabalhos de substituição da Itaú Corretora de Valores S.A. por outra empresa prestadora de serviços de escrituração dos CRI. A Securitizadora aproveitou o momento para esclarecer que irá solicitar cotação com todas as empresas prestadoras de serviços de escrituração que venham a ser indicadas pelas gestoras representantes dos Titulares dos CRI, sendo também consignado que todos os trâmites de aprovação da contratação do novo escriturador serão feitos pela Securitizadora em conjunto com as gestoras representantes dos Titulares dos CRI e acompanhada pelo Agente Fiduciário, por e-mail.

Também ficou autorizado que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, formalize todos os aditamentos que se fizerem necessários em razão das matérias aprovadas.

LAVRATURA: Foi autorizada, por unanimidade de votos, a lavratura da presente ata na forma sumária, nos termos do §1º, do artigo 130, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

DISPOSIÇÕES GERAIS: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Investidores, neste ato, declaram que analisaram de forma diligente a proposta apresentada e eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta Quinta Assembleia.

O Agente Fiduciário consignou, ainda, que a tomada de decisão pelos Investidores, representados pelo seu gestor, administrador ou procurador, deve atender aos objetivos dos seus investidores finais e de suas políticas e decisões de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Investidores, ao tomarem decisões nesta Quinta Assembleia, observam as orientações dos seus investidores finais, uma vez que os instrumentos de mandato são genéricos e de amplos poderes.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



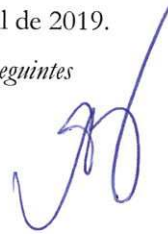
O Agente Fiduciário também alertou aos investidores sobre os riscos referente às deliberações e os impactos sobre os recebíveis provisionados da carteira em virtude da aprovação da solicitação da Locatária Fedex, dado que existe diferença substancial no acumulado de 12 meses entre os índices observados.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não foram definidos nesta ata da Quinta Assembleia, o foram nos documentos da Emissão.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Quinta Assembleia dos CRI, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo - SP, 30 de abril de 2019.

(assinaturas nas páginas seguintes)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a vertical line and a loop.A large, stylized handwritten signature in blue ink, featuring a large 'R' and a long horizontal stroke.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' followed by a long horizontal stroke.

(Página 1/2 de assinaturas da Ata da Quinta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., realizada em 30 de abril de 2019)

Mesa:


Paulo Roberto Trota

Presidente


João Carlos Falbo Mansur

Secretário

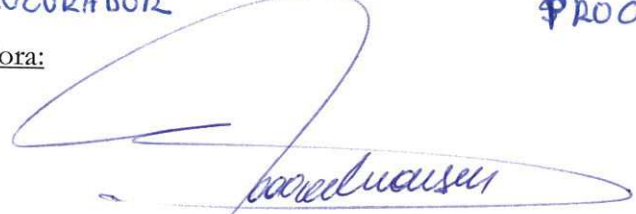
Agente Fiduciário:


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

FLÁVIO SCARPELLI SOUZA
PROCURADOR


MARCIO LOPES DOS SANTOS TEIXEIRA
PROCURADOR

Securitizadora:


REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

João Carlos Falbo Mansur
CPF: 116.687.758-24

Locador: RG: 17.746.765-4 SSP/SP

Frederico C. Campos
RG: 15.445.348-1
CPF: 066.188.498-88


Alexandre Monteiro Lupercio
RG 33.741.291
CPF 416.891.838-61

**BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Locatária Contrato Tampão


INDÚSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ÁLVARO LTDA.

JOÃO GILBERTI SARTÓRIO
PROCURADOR

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br


vmp

ANEXO I – SOLICITAÇÃO DA LOCATÁRIA FRIGELAR

De: Júlio Soares <juliosoaresh@frigelar.com>
Enviado em: segunda-feira, 14 de janeiro de 2019 11:43
Para: Talita Medeiros Pita Crestana
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec@reag.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027

Prezada Talita,

Nossa demanda é q o valor do aluguel seja reajustado pela metade do valor do IGPM da data do vencimento original. Nossa demanda é para q o aluguel seja ajustado para este valor e a partir de então, siga o reajuste normal pelo índice estabelecido em contrato. Não estávamos falando em um desconto pontual, mas sim na revisão do valor do aluguel.



JULIO SOARES
Gerente de Expansão
juliosoaresh@frigelar.com
(51) 3058-8999 - Ramal: 8 30-8955
Av. Para, 1269 - Navegantes - CEP 90240-592
Porto Alegre / RS

De: Talita Medeiros Pita Crestana [mailto:talita.crestana@reag.com.br]
Enviado em: segunda-feira, 14 de janeiro de 2019 11:25
Para: Júlio Soares <juliosoaresh@frigelar.com>
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec@reag.com.br; fii@reag.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027
Prioridade: Alta

Bom dia,

Ciao Júlio,

Agradeço as informações prestadas.

Apenas para sermos objetivos e resolvermos a pendência financeira no que tange ao pedido da Frigelar, o que atendemos seria estabelecer a correção do contrato de locação em 7% a.m., tal qual solicitado no item b) do seu e-mail de 14/12/18 abaixo?

Precisamos dessa resposta para formalizar a ata de assembleia dos CRI e o aditamento ao contrato de locação da Frigelar.

Obrigada,

Talita Crestana

talita.crestana@reag.com.br
www.reag.com.br

São Paulo-SP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
171 andar | Cj. 17102 | Ed. Plaza Squares
CEP: 01452-000
PABX: +55 (11) 3504-6800
Direto: +55 (11) 3504-6823



AVISO: Esta mensagem contém informações privilegiadas e/ou confidenciais. Caso não seja o destinatário, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou utilizar o conteúdo para qualquer finalidade. Caso tenha recebido esta mensagem por engano, favor avisar imediatamente para que possamos tomar as devidas providências.

De: Júlio Soares <juliosoaresh@frigelar.com>
Enviado em: segunda-feira, 14 de janeiro de 2019 11:19
Para: Talita Medeiros Pita Crestana <talita.crestana@reag.com.br>
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec@reag.com.br; fii@reag.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br; Júlio Soares <juliosoaresh@frigelar.com>
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027

Prezada Talita

Antes de mais nada, desculpe a demora no retorno deste e-mail. Conversei com o sr Alexandre Fiss, q é o CEO da empresa, sobre os assuntos tratados abaixo e os retornos são os seguintes:

- Balanço da empresa – A Frigelar não fornece o balanço da empresa. Esta é uma regra q se aplica inclusive para os fornecedores de materiais de revenda. Anexo eu envio um cadastro da empresa, onde consta algumas ref comerciais e bancárias;
- Alteração do índice de reajuste – Não foi aprovado a troca do índice de reajuste.

Prezada Talita, voltamos ao início da nossa conversa. Hoje temos dois imóveis locados neste mesmo endereço e os valores q são pagos por nós pela locação, ainda se mostram acima do mercado. Se faz necessário fazer a correção desta divergência com a máxima brevidade, no sentido de tornar saudável a operação em questão.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



Fico no aguardo do teu retorno com a maior brevidade possível. Deixo meu telefone celular para agilizar a nossa conversa [REDACTED]



JULIO SOARES
Gerente de Expansão
juliosoaes@frigelar.com
(51) 3058-9999 - Ramal: 8 30-8955
Av. Para. 1269 - Navegantes - CEP 90240-592
Porto Alegre / RS

De: Talita Medeiros Pita Crestana [<mailto:talita.crestana@reag.com.br>]
Enviada em: sexta-feira, 11 de janeiro de 2019 11:35
Para: Júlio Soares <juliosoaes@frigelar.com>
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec@reag.com.br; fii@reag.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027

Júlio, bom dia.

Temos posição dos assuntos abaixo?
Precisamos ajustar os documentos pertinentes e passar a receber o valor devidamente ajustado.

Obrigada,

Talita Crestana

talita.crestana@reag.com.br
www.reag.com.br

São Paulo-SP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
17º andar | cj. 1702 | Ed. Plaza Iguaçu
CEP: 01452-000
PABX: +55 (11) 3504-6800
Direto: +55 (11) 3504-6823



AVISO LEGAL: Esta mensagem eletrônica pode conter informações privilegiadas e ou confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Se você recebeu esta mensagem por engano, não deve copiá-la, divulgá-la ou usá-la para qualquer fim. Por favor, notifique imediatamente o remetente e apague a cópia desta mensagem de seu computador.

De: Talita Medeiros Pita Crestana <talita.crestana@reag.com.br>
Enviada em: sexta-feira, 4 de janeiro de 2019 11:26
Para: Júlio Soares <juliosoaes@frigelar.com>
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec@reag.com.br; fii@reag.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027
Prioridade: Alta

Bom dia,

Perfeito, Júlio.
Ficamos no aguardo e à disposição.

Att,

Talita Crestana

talita.crestana@reag.com.br
www.reag.com.br

São Paulo-SP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
17º andar | cj. 1702 | Ed. Plaza Iguaçu
CEP: 01452-000
PABX: +55 (11) 3504-6800
Direto: +55 (11) 3504-6823



AVISO LEGAL: Esta mensagem eletrônica pode conter informações privilegiadas e ou confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Se você recebeu esta mensagem por engano, não deve copiá-la, divulgá-la ou usá-la para qualquer fim. Por favor, notifique imediatamente o remetente e apague a cópia desta mensagem de seu computador.

De: Júlio Soares <juliosoaes@frigelar.com>
Enviada em: sexta-feira, 4 de janeiro de 2019 11:20
Para: Talita Medeiros Pita Crestana <talita.crestana@reag.com.br>
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec@reag.com.br; fii@reag.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br; Júlio Soares <juliosoaes@frigelar.com>
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027

Prezada Talita,

Estou de férias e volto ao trabalho no dia 07/1. Vou encaminhar estas duas demandas internamente e volto a falar contigo na próxima semana. Pode ser?

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br





JULIO SOARES
Gerente de Expansão
juliosoaes@frigelar.com.br
(51) 3058-8999 - Ramal: 8 30-8955
Av. Para. 1269 - Navegantes - CEP 90240-592
Porto Alegre / RS

De: Talita Medeiros Pita Crestana [mailto:talita.crestana@reag.com.br]
Enviada em: segunda-feira, 17 de dezembro de 2018 17:28
Para: Julio Soares <juliosoaes@frigelar.com.br>
Cc: hernani@frigelar.com.br; reag.sec <reag.sec@reag.com.br>; Fii <fii@reag.com.br>; julianasantorio@refrigerantesuai.com.br
Assunto: RES: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027
Prioridade: Alta

Caro Julio, boa tarde.

Recebemos sua solicitação quanto à redução da correção monetária do IGPM para percentual fix de reajuste em 7%. Considerando que temos uma negociação recente com outro locatário, para os mesmos investidores e chegamos no conceito de troca do IGPM pelo IPCA, que é mais estável do que o IGPM e está num patamar abaixo dos 7%, aproveitamos a oportunidade para negociar com os investidores dos CRI essa mesma condição para Frigelar.

Nesse sentido e considerando que a negociação acima melhora ainda mais do que o pedido pela Frigelar, fico no aguardo do seu ok para esta mudança de índices. Com seu ok, formalizarei assembleia dos CRI para que essa condição seja ratificada pelos investidores do papel.

Após realização da assembleia, adaptaremos os contratos de locação nesse sentido. Apenas solicitamos que a próxima parcela da locação seja paga com a utilização do IGPM e após a formalização da assembleia dos CRI a Frigelar passe a adotar o IPCA nas parcelas subsequentes. Fico no aguardo do seu ok.

Com relação à apresentação do balanço patrimonial, gostaríamos que remettesse essa solicitação, considerando a parceria que firmamos na locação. Apenas para melhor entendimento da solicitação, a operação dos CRI conta com Rating que analisa o financeiro relacionado aos créditos cedidos. Tenha contato no seu canal para melhor esclarecimento das questões, sem sucesso. Fico à disposição, por meio dos telefones constantes da assinatura abaixo.

Atenciosamente,

Talita Crestana

talita.crestana@reag.com.br
www.reag.com.br



São Paulo-SP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
17 andar | Cj. 1702 | Ed. Plaza Igualam
CEP: 01452-000
PARX: +55 (11) 3504-6800
Direto: +55 (11) 3504-6825

Atenção: Esta mensagem contém dados confidenciais. Se você não é o destinatário, não deve divulgar, copiar ou usar a informação. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, não responda e destrua a mensagem. Obrigado.

De: Julio Soares <juliosoaes@frigelar.com.br>
Enviada em: sexta-feira, 14 de dezembro de 2018 10:36
Para: julianasantorio@refrigerantesuai.com.br
Cc: Julio Soares <juliosoaes@frigelar.com.br>; hernani@frigelar.com.br
Assunto: Balanço Frigelar e Renegociação do Valor do Aluguel Filial 027

Prezada Juliana,

Segue dois assuntos q preciso alinhar com vc's:

- Solicitação de balanço – recebemos um e-mail solicitando o balanço da Frigelar Jan a Jul/2018. Gostaria de formalizar q não fornecemos o balanço patrimonial da empresa pra terceiros;
- Ajuste do contrato de locação – temos um dos imóveis de Serra q terá este mês. Como o IGPM do mês está dando quase 11,00% e levando em conta q este não é nem de perto o crescimento da empresa, estamos solicitando q o reajuste seja de 7%.

Aguardo retorno com a maior brevidade possível sobre a nossa demanda.



JULIO SOARES
Gerente de Expansão
juliosoaes@frigelar.com.br
(51) 3058-8999 - Ramal: 8 30-8955
Av. Para. 1269 - Navegantes - CEP 90240-592
Porto Alegre / RS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



ANEXO II – CONTRAPROPOSTA OFERECIDA PELA SECURITIZADORA À LOCATÁRIA FRIGELAR

Cc: reag.sec <reag.sec@reag.com.br>; Guilherme Rodrigues da Silva <guilherme.silva@reag.com.br>; Tamiris Nogueira Cesar <tamiris.cesar@reag.com.br>; hernani@frigelar.com.br; julianasartorio@refrigerantesuai.com.br

Assunto: RES: URGENTE - CRI UAI - Alugueis/Correção
Prioridade: Alta

Boa tarde,

Alex, muito obrigada pela esclarecedora análise e pontual descrição da possibilidade de cláusula.

Julio, segue a posição comercial detalhada pelo Alex no e-mail abaixo.
Com seu ok, formalizaremos a ata de assembleia e o aditamento ao contrato de locação.

Obrigada,

Talita Crestana

talita.crestana@reag.com.br
www.reag.com.br

São Paulo-SP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
171 andar/jo 1702 | Ed. Plaza Iguaçu
CEP: 01452-000
Dialto +55 (11) 3504-6800



ANEXO LEGAL: Toda mensagem eletrônica possui caráter informacional e não constitui oferta ou promessa de venda ou compra de qualquer instrumento financeiro. Não deve ser utilizada para fins de negociação de valores mobiliários. Não deve ser utilizada para fins de negociação de valores mobiliários. Não deve ser utilizada para fins de negociação de valores mobiliários.

De: Alexander Marinho <alexander.marinho@reag.com.br>

Enviada em: quarta-feira, 6 de fevereiro de 2019 14:37

Para: Guilherme Rodrigues da Silva <guilherme.silva@reag.com.br>; Tamiris Nogueira Cesar <tamiris.cesar@reag.com.br>

Cc: reag.sec <reag.sec@reag.com.br>

Assunto: RES: CRI UAI - Alugueis/Correção

Talita,

1. Entre o devido e o realizado, de novembro/2017 a janeiro/2018, há uma diferença a pagar pela Frigelar no total de **R\$ 31.876,07**. Esse valor é contratual, devido e não foi pago pela Frigelar.

Para atendimento do pleito da Frigelar, de pagar um valor de aluguel do próximo período (que na verdade já iniciou para os dois contratos) atualizado por 50% do IGPM, temos as seguintes considerações:

1. Desde maio de 2018, a Frigelar faz apenas um depósito referente aos dois galpões, de forma que não conseguimos visualizar, de forma individualizada, qual dos dois contratos vem sendo pago a menor, ou se os dois estão sendo pagos a menor. Temos apenas a visão do global, com a devida apuração das diferenças, também globais.
2. Adotando por premissa que o contrato de menor valor (**galpão 01**) está sendo pago corretamente, e ainda que o seu reajuste ocorreu em junho/2018, para **R\$ 40.285,52**, este valor deverá permanecer inalterado até maio/2019.
3. O contrato do **galpão 1A**, reajustado em novembro/2018 para **R\$ 101.978,28**, receberá um desconto de 50% sobre a atualização monetária devida, passando a ficar em **R\$ 97.013,94**, para o período de fevereiro/2019 a outubro/2019, desde que seja acertada pela Frigelar o déficit dos meses anteriores de **R\$ 31.876,07**. Vale ressaltar que trata-se de mero desconto comercial, permanecendo o valor a base para reajuste do próximo período o valor de **R\$ 101.978,28**. Para a redação da cláusula de desconto adote um percentual de 4,87% sobre o valor contratual (de **R\$ 101.978,28**) para os meses de fevereiro/2019 a outubro/2019 (basta um subitem na cláusula que fala do valor do aluguel, mencionando que será aplicado um desconto de 4,87% sobre o valor devido entre os meses de fevereiro a outubro/2019).
4. Dessa forma, o valor **global** a ser pago pela Frigelar já no mês de fevereiro deverá ser de **R\$ 137.298,56**.

Abs,

Alexander Marinho

alexander.marinho@reag.com.br

www.reag.com.br



Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



ANEXO III – SOLICITAÇÃO DA LOCATÁRIA FEDEX

De: Richard Pavani <richard.pavani@fedex.com>
Enviado em: terça-feira, 13 de novembro de 2018 16:15
Para: Guilherme Rodrigues da Silva
Cc: reag.sec; Alexander Marinho; Emerson Miyazaki; Talita Medeiros Pita Crestana; Alcimair Filho; Alexandre Dabbicco De Melo; Gabriel Kayser
Assunto: RE: CRI UAI - Contrato Locação FEDEX - Correção Monetária e Inadimplência

Boa tarde Guilherme,

Tratamos o assunto internamente na FedEx e recebemos o parecer positivo para seguir com a contra-proposta Reag Securities:

✓ *Alteração do IGP-M para o IPCA no Contrato de Locação.*

Thanks,

Richard Pavani
Manager Properties/ Real Estate
FedEx
Brazil

Telefone: +55 11 3143 7664
Telefone Celular: +55 11 98064 1421
richard.pavani@fedex.com

From: Guilherme Rodrigues da Silva [mailto:guilherme.silva@reag.com.br]

Sent: terça-feira, 13 de novembro de 2018 14:35

To: Alexandre Dabbicco De Melo <Alexandre.Melo1@fedex.com>; Richard Pavani <richard.pavani@fedex.com>

Cc: reag.sec <reag.sec@reag.com.br>; Alexander Marinho <alexander.marinho@reag.com.br>; Emerson Miyazaki <emerson.miyazaki@reag.com.br>; Alcimair Filho <alcimair.filho@fedex.com>; Talita Medeiros Pita Crestana <talita.crestana@reag.com.br>

Subject: RES: CRI UAI - Contrato Locação FEDEX - Correção Monetária e Inadimplência

Importance: High

Alexandre e Richard, boa tarde.

Houve algum parecer em relação a proposta que enviamos?

1

Lembrando que quanto mais agil tivermos essa reposta e o pagamento do aluguel nos termos abaixo, melhor será nossa conversa com o investidor.

Estamos a disposição.

Abraço,

Guilherme Rodrigues da Silva

guilherme.silva@reag.com.br
www.reag.com.br

São Paulo-SP

Av. Brig. Faria Lima, 2.277
171 andar | cj 1702 | Ed. Plaza Iguaçu
CEP: 01452-000
PABX: +55 (11) 3504-6800
Direto: +55 (11) 3504-6845



AVISO: Toda e qualquer mensagem eletrônica que contenha informações privilegiadas sobre companhias, valores, ações, derivativos ou de qualquer natureza, é considerada confidencial e deve ser tratada como tal. Não deve ser divulgada, copiada, reproduzida ou utilizada para fins comerciais sem a autorização expressa do remetente. Qualquer violação desta política poderá resultar em sanções legais e disciplinares.

De: Talita Medeiros Pita Crestana

Enviado em: quinta-feira, 8 de novembro de 2018 17:42

Para: Alexandre Dabbicco De Melo <Alexandre.Melo1@fedex.com>; Richard Pavani <richard.pavani@fedex.com>

Cc: reag.sec <reag.sec@reag.com.br>; Alexander Marinho <alexander.marinho@reag.com.br>; Emerson Miyazaki <emerson.miyazaki@reag.com.br>; Guilherme Rodrigues da Silva <guilherme.silva@reag.com.br>; Alcimair Filho <alcimair.filho@fedex.com>

Assunto: RES: CRI UAI - Contrato Locação FEDEX - Correção Monetária e Inadimplência

Prioridade: Alta

Richard e Dabbicco, boa tarde.

Agradecemos o e-mail de hoje

E, conforme conversado, a Reag Securities, na qualidade de gestora fiduciária de recursos de terceiros, deve aprovar qualquer alteração das condições financeiras do Contrato de Locação FedEx ("Locação FedEx"), diretamente com os investidores dos CRI, lastreados pela locação FedEx, em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Assembleia").

A data para pagamento da Locação FedEx é dia 05 de cada mês, o que indica que o contrato está inadimplente há 3 dias e passível de encargos moratórios para o período. Considerando a solicitação da FedEx visando a renegociação da atualização monetária estipulada na Locação FedEx, a Reag Securities se compromete a levar os requerimentos e os esclarecimentos prestados pela FedEx para decisão em Assembleia, valendo observar que o cenário ideal seria que a negociação ocorresse em situação de adimplência da Locação FedEx.

Caso a regularização da inadimplência percebida neste mês de novembro/2018, nos termos pactuados no Contrato de Locação FedEx, não seja possível, há a vista contumina financeira da FedEx, sugerimos que puguem a parcela de novembro/2018 corrigida pelo IPCA. Com esse pagamento, a Reag Securities levará a proposta de (i) alteração do IGP-M para o IPCA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br



no Contrato de Locação, (iii) perdão dos encargos monetários decorrentes da inadimplência e (iii) *waiver* para que o pagamento da parcela de novembro e eventualmente a de dezembro/2018, caso a resolução do assunto em sede de Assembleia pendure até a próxima parcela, tenha(n) sido realizado(s) em desacordo com o previsto na Locação Fedex, mas consoante com a nova atualização monetária a ser aprovada, qual seja o IPCA.

Atenciosamente,

Talita Crestana

talita.crestana@reag.com.br
www.reag.com.br

São Paulo-SP
Av. Brig. Faria Lima, 2.277
171 andar | c/o 1702 | Ed. Plaza Equilíbrio
CEP: 01452-000
PAÍS: +55 (11) 3504-6800
Gênero: +55 (11) 3504-6823



AVISO LEGAL: Esta mensagem eletrônica possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não é o destinatário, não deve divulgar o conteúdo desta mensagem para terceiros. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, não a reproduza, não a copie, não a retransmita e não a utilize para qualquer fim. Se você não é o destinatário, por favor, destrua esta mensagem e não a divulgue para terceiros. Se você não é o destinatário, por favor, não a reproduza, não a copie, não a retransmita e não a utilize para qualquer fim.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – conjunto 1.701
Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP 01452-000
Fone: (11) 3504-6800 - www.reagsecurities.com.br

