

7º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Pelo presente 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“7º Aditamento ao Termo de Securitização”), as partes:

1. **REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede 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, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e
2. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

Sendo Securitizadora e Agente Fiduciário adiante designados, em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

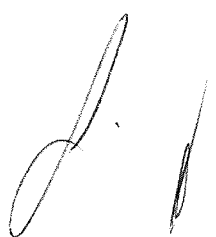
- (i) no âmbito de operação de securitização de créditos imobiliários, em 27 de julho de 2017, as Partes celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Termo de Securitização”);
- (ii) as Partes celebraram ainda: **(a)** em 14 de novembro de 2017, o 1º Aditamento ao Termo de Securitização, para refletir as deliberações aprovadas na Primeira Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, realizada naquela data, alterando a redação do item (xviii) da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, referente à hipótese de Resolução a Cessão em caso de não apresentação das apólices de seguro do Imóvel, alterando-se o prazo para apresentação das apólices para 45 (quarenta e cinco) dias contados do cumprimento em conjunto da baixa do gravame e registro da Escritura de Compra e Venda do Imóvel, bem como da celebração dos Aditamentos aos Contrato de Locação, podendo o prazo ser prorrogado em caso de justificada necessidade; **(b)** em 27 de dezembro de 2017, o 2º Aditamento ao Termo de Securitização, para refletir as deliberações aprovadas na Segunda Assembleia Geral de

Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.

Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, realizada naquela data, alterando a redação do item (iii) da Cláusula 6.1 e do Anexo I do Termo de Securitização (fluxo de amortização dos CRI); **(c)** em 08 de janeiro de 2018, o 3º Aditamento ao Termo de Securitização, para alterar a redação a Data de Vencimento Final constante na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização; **(d)** em 11 de junho de 2018, o 4º Aditamento ao Termo de Securitização, para refletir as deliberações aprovadas no âmbito da Terceira 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 07 de maio de 2018, alterando a redação do item (xviii) da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, referente à hipótese de Resolução da Cessão em caso de não apresentação das apólices de seguro do Imóvel, para incluir a possibilidade de envio anual de uma declaração atestando que ocorreu a renovação do seguro do Contrato de Locação Fedex, a ser apresentada no prazo de até 30 dias contados da renovação da Apólice; **(e)** em 19 de dezembro de 2019, o 5º Aditamento ao Termo de Securitização, para refletir as deliberações aprovadas na Quinta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, realizada em 30 de abril de 2019, bem como na Sexta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, realizada em 17 de dezembro de 2019, alterando-se os termos definidos “Conta Centralizadora” e “Escriturador dos CRI”, constantes na Cláusula Primeira, bem como a redação da Cláusula Décima Primeira, além da informação de “Atualização Monetária” da CCI#1, indicada no Anexo VI do Termo de Securitização; e **(f)** em 16 de junho de 2020, o 6º Aditamento ao Termo de Securitização, para refletir as deliberações aprovadas na Sétima Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, realizada em 25 de maio de 2020, a fim de alterar parte da redação da Cláusula Décima Primeira do Termo de Securitização, acerca dos “Riscos Financeiros”, bem como o fluxo de amortização dos CRI constante no Anexo I, além das informações de “Atualização Monetária” das CCI#2 e CCI#3 e “Data de Vencimento Final” da CCI#1, indicadas no Anexo VI do Termo de Securitização; e

(iii) em 19 de novembro de 2020, no âmbito da Oitava Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Oitava Assembleia Geral”), restou deliberado, dentre outros temas, a alteração da data de pagamento das parcelas do Contrato de Locação Uai Refrigerantes para o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, além da alteração do índice de atualização monetária anual para o IPCA/IBGE, bem como a aprovação da contratação de seguro pelos sublocatários do Imóvel. Ademais, como ocorreu o encerramento do Contrato de Locação Fedex, as Partes firmam o presente 7º Aditamento ao Termo de Securitização, para alterar determinadas condições no Termo de Securitização, conforme indicado abaixo.

Decidem as Partes celebrar o presente 7º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme as Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.



cláusulas, termos e condições a seguir dispostos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Diante da rescisão do Contrato de Locação Fedex, por término do prazo contratual em 15 de outubro de 2020, houve acionamento do Contrato de Locação Uai Refrigerantes e, consequentemente, da CCI Uai Refrigerantes. Como consequência, **em todas as cláusulas que houver menção à Fedex, ao Contrato de Locação Fedex e à CCI Fedex, deverá restar subentendida a rescisão destes e, quando se tratar de direitos e obrigações relacionados ao Galpão 02, a assunção destes pela Locatária Uai Refrigerantes, na forma prevista no Contrato de Locação Uai Refrigerantes e na CCI Uai Refrigerantes.**

1.2. As Partes resolvem, de comum acordo, e com base nas aprovações realizadas no âmbito da Oitava Assembleia Geral, ajustar algumas definições do Termo de Securitização, constantes na cláusula 1.1, além do inciso (xviii) da cláusula 6.1, conforme indicado abaixo:

(...)	(...)
“ <u>Datas de Pagamento do Aluguel</u> ”:	O <u>Contrato de Locação UAI Refrigerantes</u> deve ser pago no <u>15º (décimo quinto) dia</u> de cada mês, ou no dia útil imediatamente subsequente, caso o <u>15º (décimo quinto) dia</u> do mês seja um fim de semana ou feriado nacional; e os Contratos de Locação Frigelar devem ser pagos no 1º (primeiro) dia de cada mês, ou no dia útil imediatamente subsequente, caso o 1º (primeiro) dia do mês seja um fim de semana ou feriado nacional;
(...)	(...)
“ <u>Seguros</u> ”	Os seguros patrimoniais contratados pelos Devedores para o Imóvel, <u>ou mesmo contratados pelos sublocatários da Locatária UAI Refrigerantes</u> , nos termos dos respectivos Contratos de Locação e das apólices já contratadas;

6.1. Na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, mediante deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, se for o caso, a Securitizadora poderá declarar resolvida de pleno direito a cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos prevista no Contrato de Cessão (“Resolução da Cessão”) e o consequente vencimento antecipado dos CRI, mediante o envio de notificação com comprovante de recebimento ao Cedente e à Garantidora, e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial (“Eventos de Avaliação dos CRI”):

(...)

(xviii) caso os Devedores, na qualidade de locatários do Imóvel, ou mesmo os sublocatários do Imóvel, não apresentem as apólices de seguro do Imóvel devidamente endossadas ao Cedente nas condições e prazos previstos nos respectivos Contratos de Locação, em conformidade com os Documentos da Operação, ou ainda, no caso exclusivo da sublocatária Fedex não apresentar a declaração da seguradora informando o endosso do seguro ao Cedente nas condições e prazos previstos no Contrato de Locação Uai Refrigerante, em conformidade com os Documentos da Operação e observadas as condições dispostas na Oitava 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 19 de novembro de 2020 e da cláusula 6.2.1 do Contrato de Locação Uai Refrigerantes;

(...)

Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.

1.3. As Partes resolvem, ainda, alterar a Cláusula Décima Primeira do Termo de Securitização, para excluir o item de “Riscos Financeiros” e ajustar a redação do “Risco relacionado aos Seguros Contratados pelos Devedores”, respectivamente, considerando que:

a) deixou de existir na Operação dos CRI eventual risco de descasamento financeiro, conforme tinha sido apontado no item “Riscos Financeiros”, haja vista que a Oitava Assembleia Geral aprovou a alteração do índice de atualização da CCI#4 para o IPCA/IBGE, e considerando que as demais CCI e os CRI já são atualizados pelo IPCA/IBGE, tal risco passou a ser inexistente; e

b) os Titulares dos CRI, por meio da Oitava Assembleia Geral, aprovaram que os seguros possam ser contratados pelos Devedores ou mesmo pelos sublocatários do Imóvel, desde que o beneficiário seja o FII e respeitadas as condições dispostas nos Documentos da Operação. Nesse sentido, o risco denominado anteriormente como “Risco relacionado aos Seguros Contratados pelos Devedores” passará a ser denominado como “Risco relacionado aos Seguros Contratados pelos Devedores e/ou Sublocatários da Locatária Uai Refrigerantes.”

1.4. As Partes resolvem atualizar o endereço do Agente Fiduciário, com base na cláusula 16.19 do Termos de Securitização, alterando-se, dessa forma, a cláusula 21.1. do Termo de Securitização, que passará a vigor de acordo com a redação indicada a seguir:

“21.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas neste Termo de Securitização, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(...)

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Flavio Scarpelli e/ou Eugênia Queiroga

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortexbr.com”

1.5. As Partes, de comum acordo, e com base nas aprovações realizadas na Oitava Assembleia Geral, resolvem alterar as informações “Atualização Monetária” e “Data de Vencimento Final” da CCI#4, constantes no Anexo VI do Termo de Securitização, que passa a vigorar de acordo com a redação indicada no Anexo A anexo ao presente instrumento.

1.6. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas neste 7º Aditamento ao Termo de Securitização.

Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.

1.7. Os termos utilizados neste 7º Aditamento ao Termo de Securitização, iniciados em letra maiúscula (no singular ou no plural) e que não estejam aqui definidos de outra forma, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

1.8. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente 7º Aditamento ao Termo de Securitização, com derrogação de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

1.9. As Partes assinam o presente 7º Aditamento ao Termo de Securitização em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas, a fim de produzir os seus devidos efeitos legais. O presente instrumento também poderá ser assinado por certificado digital ICP-Brasil, situação em que fica dispensada a necessidade de impressão das vias físicas, desde que as assinaturas sejam devidamente validadas por empresa certificadora, nos moldes indicados na Medida Provisória 2.200/01 de 27 de julho de 2001.

São Paulo/SP, 09 de dezembro de 2020.

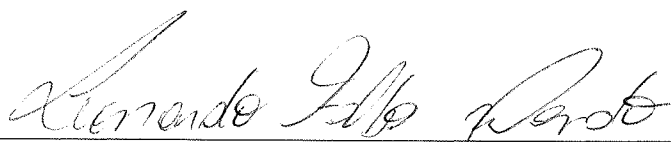
(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.

R

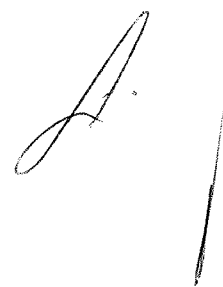
(Página de Assinaturas 1/2 do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.



REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora

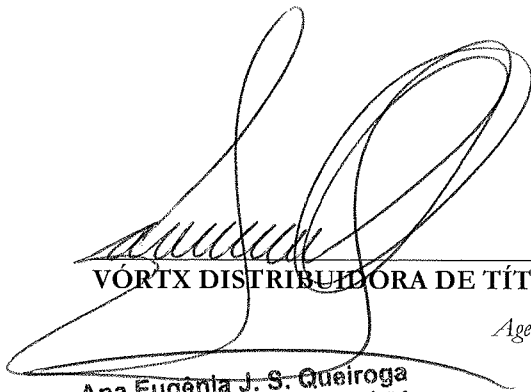
Leonardo Falbo Donato
Diretor



Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.



(Página de Assinaturas 2/2 do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.



Ana Eugênia J. S. Queiroga
RG: 015461802000-3 SSP/MA
CPF: 009.635.843-24

Agente Fiduciário



CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

Testemunhas:

1. 

Nome: Pamela Mainente Angelo
CPF: 369.772.418-38
RG: 43.897.189-9

2. 

Nome: Antonio José S. Guimarães
RG: 24.882.319-X
CPF: 148.963.778-85



ANEXO A
CORREÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E
DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI#4 CONSTANTES DO ANEXO VI DO TERMO DE
SECURITIZAÇÃO

CCI	#4
Devedor	Indústria de Bebidas Mestre Álvaro Ltda.
Valor Nominal de Emissão:	R\$ 14.279.608,98
Quantidade:	1 (uma)
Fração:	81,93%
Atualização Monetária:	<u>Anual, pelo IPCA/IBGE.</u>
Encargos Moratórios:	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel em atraso, atualizado monetariamente.
Data de Constituição dos Créditos Imobiliários:	27 de julho de 2017.
Prazo:	1.896 dias.
Data de Emissão:	27 de julho de 2017.
Data de Vencimento Final:	<u>15 de outubro de 2022.</u>

Esta página é parte integrante do 7º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 09 de dezembro de 2020.