

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

CNPJ Nº 20.451.953/0001-83

NIRE 35.300.481.631

Edital de Convocação da Sétima Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A.

Ficam convocados os senhores Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“CRI” e “Securitizadora”, respectivamente), nos termos da Cláusula Décima Sexta do 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”), a reunirem-se em primeira convocação, para a Sétima Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ser realizada no dia **25 de maio de 2020**, às **14:30h**, de forma remota e eletrônica (conforme instruções abaixo). Considerando a situação de calamidade pública causada pela pandemia do COVID-19 e em atenção ao Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo, bem como ao Ofício-Circular nº 06/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020, com o objetivo de preservar a saúde dos investidores e demais participantes, a assembleia será realizada de forma virtual, cujo endereço eletrônico de acesso será disponibilizado oportunamente pela Securitizadora, sendo certo que somente poderão participar aqueles que encaminharem previamente seus respectivos documentos comprobatórios de representação, para os endereços eletrônicos adiante mencionados e com base nas instruções abaixo. Serão deliberados os itens a seguir:

- (i) a decretação ou não da Resolução da Cessão e consequente **aquisição compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos**, em razão do não pagamento, pela Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda (“Locatária Fedex”), dos juros e encargos moratórios incidentes em razão do atraso no pagamento das parcelas dos meses de dezembro/19 e abril/20, somando o montante de R\$ 8.851,61(oito mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos);
- (ii) em havendo *waiver* para o item acima, a alteração das Datas de Pagamento do Aluguel da Locatária Fedex (conforme definido na cláusula 1.1 do Termo de Securitização), para o 15º (décimo quinto dia) de cada mês, e, consequentemente, a alteração dos fluxos de amortização do Contrato de Locação Fedex, da CCI#1 e dos CRI;
- (iii) conforme e-mail enviado em 22 de abril de 2020 e retificado em 30 de abril de 2020 pela Frigelar Comércio e Indústria Ltda. (“Locatária Frigelar”) à Securitizadora (“Notificação Frigelar”), a solicitação a) de postergação do pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos valores das parcelas dos aluguéis dos galpões 01 e 01-A, referentes aos pagamentos

realizados nos meses de junho, julho e agosto de 2020 (relacionados às locações de maio, junho e julho de 2020), os quais devem ser igualmente diluídos nas últimas parcelas de vencimento dos Contratos de Locação Frigelar, nos meses de julho de 2021 até junho de 2022; e b) de modificação definitiva do índice de atualização monetária hoje vigente nos Contratos de Locação Frigelar Galpões 01 e 01-A (IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas)) para o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística);

- (iv) a concessão de 30 (trinta) dias úteis como prazo adicional ao já previsto no Contrato de Cessão, para registro do “3º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças” (“3º Aditamento ao Contrato de Cessão”), decorrente da 6ª Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Reag Securities - Securitizadora de Créditos S.A (“6ª AGT” celebrada em 17 de dezembro de 2019), a contar da data de sua assinatura em 13 de abril de 2020, junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- (v) a concessão de 30 (trinta) dias úteis como prazo adicional aos já estabelecidos nos instrumentos da operação, para registro dos aditamentos decorrentes da Sétima Assembleia junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; e
- (vi) caso a Frigelar solicite nova prorrogação do prazo para o desconto de 50% do aluguel, por até três meses a partir de agosto de 2020 (pago efetivamente em setembro/2020), com diluição ao longo do fluxo das Locações Frigelar, aprovar ou não a concessão sem necessidade de nova Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

Ademais, considerando a atual situação da pandemia do COVID-19, que vem causando dificuldades financeiras e administrativas, os Titulares dos CRI deverão discutir sobre a possibilidade de prorrogação, pelo período de 30 (trinta) dias úteis, podendo, diante de comprovada necessidade, serem prorrogados mais uma única vez pelo mesmo período, sem necessidade de chamada de Assembleia de Titulares dos CRI, dos prazos para cumprimento das obrigações periódicas que vencerão neste ano de 2020, que são:

a) a renovação do seguro dos imóveis da operação, com vencimento em 29 de maio de 2020 para os galpões 01 e 01-A, locados para a Locatária Frigelar, além do vencimento do seguro do galpão 02, locado para a Locatária Fedex, que ocorrerá em 30 de novembro de 2020;

- b)** o envio, pelo FII Cedente, das **declarações anuais de não ocorrência dos eventos de resolução da cessão**, até 27 de julho de 2020;
- c)** o envio, pela Locatária do Contrato Tampão, das **certidões de débitos imobiliários**, ou mesmo das cópias autenticadas dos comprovantes de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e demais tributos, impostos, taxas e despesas que incidam sobre os galpões, nos termos da cláusula 4.2.1 do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, até 16 de julho de 2020; e
- d)** a **renovação do laudo de avaliação dos imóveis da operação**, até 30 de junho de 2020, bem como a respectiva verificação da razão de garantia, que ocorrerá em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento dos referidos laudos.

Os Titulares dos CRI deverão encaminhar à Securitizadora e à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), cópia digital dos documentos comprobatórios de sua representação (“Documentos Comprobatórios”), para os e-mails reag.sec@reag.com.br e agentefiduciário@vortex.com.br, respectivamente, em no mínimo 03 (três) dias úteis de antecedência em relação à data de realização da Sétima Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ficando certo e ajustado que, caso os Titulares dos CRI não encaminhem os Documentos Comprobatórios até 30 (trinta) minutos antes do início da assembleia, estes não estarão autorizações a ingressar no presente conclave.

São Paulo - SP, 05 de maio de 2020.

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.