## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

## **I – PARTES**

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

**GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (extinta), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 1.098, cj. 64, CEP 04542-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61, neste ato representada pelo Sr. Gustavo Sanchez Asdourian, inscrito sob o CPF nº 222.163.988-02 (“Cedente”);

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 (“Fundo”), na qualidade de interveniente anuente, registrado na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelo Regulamento (conforme abaixo definido), neste ato representado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“FII Guardian”) e

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 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 (“Cessionária”);

(o Cedente e a Cessionária adiante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

## **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. o Cedente e a Cessionária formalizaram, em de 11 dezembro de 2020, o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), por meio do qual o Cedente cedeu à Cessionária os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado, de um lado, pela BRF S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Tzachel, nº 475, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27 (“Locatária” ou “Devedora”) e, de outro lado, peloCedente, datado de 13 de outubro de 2011 e conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020 (“Contrato de Locação Atípica”), referente ao Imóvel;
2. a Cessionária vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 142ª Série da sua 4ª Emissão (“CRI”), por meio do *“Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.”* (“Segundo Aditamento”), formalizado em 11 de dezembro de 2020;
3. foi realizado uma assembleia geral de titulares dos CRI, em 29 de dezembro de 2020 (“Assembleia Geral de Titulares dos CRI”), onde foi aprovada a seguinte ordem do dia:
4. a dissolução, liquidação e extinção do Cedente, de modo que o FIIGuardian, assumiu integralmente, como único acionista do Cedente, todos os deveres e obrigações relativos à Cedente nos Documentos da Operação, desta forma, não incidindo quaisquer efeitos referentes aos Eventos de Recompra Compulsória previsto no item 6.1. do Contrato de Cessão e do item 8.1. do Termo de Securitização, assumindo inclusive **(a)** os direitos aquisitivos do Imóvel, e **(b)** os direitos e obrigações do Contrato de Locação Atípica;
5. a formalização do *Terceiro Aditamento ao* “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 142ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” (“Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização”), sendo que o FII Guardian assumira integralmente as obrigações do Cedente no Termo se Securitização;
6. a realização do presente aditamento refletindo as alterações aprovadas;
7. a formalização do *Primeiro Aditamento ao* “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de CCI” e “CCI”, respectivamente”), refletindo a extinção do Cedente, e o FII Guardian contraindo todas as obrigações no âmbito da Escritura de CCI;
8. a formalização do *Primeiro Aditamento ao* “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças*” (“Alienação Fiduciária”) refletindo a extinção do Cedente, e o FII Guardian contraindo todas as obrigações no âmbito da Alienação Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, a assunção **(a)** dos direitos aquisitivos do Imóvel e **(b)** dos direitos e obrigações do Contrato de Locação Atípica;
9. a formalização da “*Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-rogação de Direitos e Obrigações*” (“Escritura do Imóvel”) com o FII Guardian assumindo os direitos aquisitivos e obrigações do Imóvel, devendo ser averbada em até 60 (sessenta) dias da presente data; e
10. a realização do *Quinto Aditamento* ao “*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças”* (“Quinto Aditamento ao Contrato de Locação”) refletindo a transferência do Imóvel ao FII Guardian, devendo ser formalizada em até 60 (sessenta) dias da presente data;
11. neste sentido, em 29 de dezembro de 2020, foi realizada assembleia geral extraordinária de acionistas do Emissor que deliberou a dissolução, liquidação e extinção da companhia, nomeando o Sr. Gustavo Sanchez Asdourian, inscrito sob o CPF nº 222.163.988-02, seu guarda livros e autorizando o Guarda Livros ou o FII Guardian, na qualidade de único acionista da companhia, a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações aprovadas, inclusive celebrar instrumentos necessários, públicos ou privados, para efetivar a transferência dos bens e direitos da companhia extinta para o FII Guardian;
12. as Partes pretendem realizar o presente aditamento para implementar o quanto deliberado na Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima prevista; e
13. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao* *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

**III - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído noContrato de Cessão*.*

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

2.1. Considerando o quanto indicado na alínea “c” das Considerações Preliminares deste Primeiro Aditamento, em razão da extinção do Cedente, o FII Guardian, na qualidade de único acionista deste, sub-roga-se na posição contratual do Emissor, assumindo integralmente todos os deveres e obrigações relativos ao Contrato de Cessão..

2.2. Deste modo, em razão da sub-rogação da posição do Cedente pelo FII Guardian, a definição de “Cedente” no Contrato de Cessão passa doravante a referir-se ao FII Guardian, bem como os dados de contato passam a ser os seguintes:

*“13.1. Comunicação:* *Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes.*

*Para o Cedente:*

***FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA****, administrado pela*

*BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.*

*Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi*

*São Paulo - SP*

*At.: Daniela Bonifácio e Sérgio Dias*

*Tel.: (11) 3133 0350*

*E-mail: fii@brltrust.com.br”*

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Contrato de Cessão, que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

**CLÁUSULA QUARTA - REGISTRO**

4.1. O Cedente deverá, às suas expensas, apresentar este Primeiro Aditamento para averbação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas do domicílio das Partes onde o Contrato de Cessão foi registrado, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de celebração, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

**CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

5.1. As Partes celebram este Primeiro Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.2. Se qualquer disposição deste Primeiro Aditamento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Primeiro Aditamento.

5.3. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Primeiro Aditamento.

5.4. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Primeiro Aditamento e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, ainda que não sejam objeto de certificação eletrônica, como as emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste Primeiro Aditamento, contanto que sejam realizadas mediante o upload deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign (www.docusign.com.br) ou similar. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu upload e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária.

São Paulo, 13 de janeiro de 2021.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre GSA Salvador Empreendimentos Imobiliários, Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e ISEC Securitizadora S.A.)

|  |
| --- |
| **GSA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| Gustavo Sanchez Asdourian  CPF 222.163.988-02 |

|  |
| --- |
| **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA***,* por seu administrador  **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** |
| Nome: |
| CPF: |

|  |
| --- |
| **ISEC SECURITIZADORA S.A.**  *Cessionária* |
| |  |  | | --- | --- | | Nome: Juliane Effting Matias  RG: 34309220 - SSP/SP  CPF: 311.818.988-62  Cargo: Diretora de Operações | Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires  RG: 23099843 - SSP/SP  CPF: 216.064.508-75  Cargo: Procurador | |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF nº: |