

SEGUNDO 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:

BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente"); 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

- a) nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças*, formalizado em 23 de novembro de 2018, conforme aditado ("Compromisso de Venda e Compra"), a **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 97.549.880/0001-91 ("GSA"), comprometeu-se a adquirir da **BRF S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.838.723/0001-27 ("Devedora"), a fração ideal equivalente a 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimo por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do 1º Serviço Registral de Vitória de Santo Antão/PE ("Imóvel"), com a finalidade única e exclusiva de alugá-lo à Devedora;
- b) em 23 de novembro de 2018, a GSA, na qualidade de locadora, e a Devedora, na qualidade de locatária, celebraram o *Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel*, tendo por objeto a locação do Imóvel à Devedora em caráter personalíssimo, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados a partir da data de lavratura da escritura definitiva de aquisição do Imóvel em favor da GSA, contrato este aditado (i) por meio do primeiro aditamento em 21 de dezembro de 2018 para prever a cessão da posição contratual da GSA ao Cedente, de modo que o Cedente passou a figurar como o único locador do Imóvel, para todos os fins de direito, assumindo o Fundo todos os direitos e obrigações relativos à GSA, decorrentes do Contrato de Locação Atípica, ficando a GSA desonerada de tais direitos e obrigações; e (ii) por meio do segundo aditamento datado de 14 de

janeiro 2021, prorrogando prazo de desmembramento da matrícula do Imóvel para 36 (trinta e seis) meses da data da lavratura da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel ("Contrato de Locação Atípica");

- c) em contraprestação à realização da aquisição e à locação do Imóvel pelo prazo mencionado acima, a Devedora comprometeu-se a pagar as parcelas da locação do Contrato de Locação Atípica, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários");
- d) mediante a celebração, entre as Partes, em 21 de dezembro de 2018, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), conforme posteriormente aditado em 18 de janeiro de 2021 ("Primeiro Aditamento"), o Cedente cedeu à Cessionária os Créditos Imobiliários;
- e) as Partes identificaram erros formais na celebração do Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão, razão pela qual desejam celebrar o presente instrumento, de modo a retificar determinadas disposições;
- f) 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 *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("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 Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Observado o quanto disposto nos considerandos acima, resolvem as Partes, de comum acordo, alterar a redação do subitem 6.1.4. da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão, passando tal item a vigor com a seguinte redação:

“CLÁUSULA SEXTA – RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(...)

6.1.4. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e, observado o procedimento estabelecido no subitem 6.1.1., acima, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o montante calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Valor de Recompra”):

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1 + i)^{\frac{n}{360}}} \right]$$

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI, constante no campo “PMT_i”, na tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização;

i = 4,7500;

n = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário do PMT_i, constante na tabela do Anexo I do Termo de Securitização, e a Data de Cálculo, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária na Data de Atualização imediatamente anterior para os PMT_i anteriores à próxima Data de Atualização. Para os PMT_i devidos a partir da próxima Data de Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do saldo devedor, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme fórmula a seguir:

$$C_n = \left[\left(\frac{NI_{mn}}{NI_{m1}} \right)^{\frac{dcp_{pro rata}}{dct_{pro rata}}} \right] \times \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}}, \text{ onde:}$$

NI_{m0} = Número índice do IPCA/IBGE do mês de Novembro de 2020;

NI_{m1} = Número índice do IPCA/IBGE do mês de Novembro imediatamente anterior à data de apuração do saldo devedor;

NI_{mn} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no primeiro mês imediatamente anterior ao mês de aniversário em que ocorrer a apuração do saldo devedor, sendo o mês de aniversário o período compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas;

dcp_{pro rata} = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de apuração do saldo devedor;

dct_{pro rata} = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário anterior à data de resgate e a próxima Data de Aniversário."

2.2. Ainda, observados os considerandos acima, resolvem as Partes alterar os itens 4.1. (xi) e 5.3. do Contrato de Cessão, de modo a refletir o prazo de desmembramento da matrícula do Imóvel de 36 (trinta e seis) meses contados da data da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, passando a vigor com a seguinte redação:

"CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES

4.1. Obrigações de fazer do Cedente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a:

(...)

(xi) adotar as medidas necessárias ao regular procedimento de desmembramento do Imóvel, a ser realizado pela Devedora no prazo de 36 (trinta e seis) meses após a data da lavratura da Escritura Definitiva, observando os termos previstos no item 1.2. do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e o quanto disposto no item 5.3., deste Contrato de Cessão;

(...)

"CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

(...)

5.3. Desmembramento do Imóvel: Nos termos do Contrato de Locação Atípica, a Devedora deverá tomar todas as providências necessárias ao regular procedimento de desmembramento do Imóvel, o qual se caracteriza como uma fração ideal de 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/PE. Referido desmembramento deverá ocorrer no prazo de 36 (trinta e seis) meses após a lavratura da Escritura Definitiva, de modo que a matrícula do Imóvel passe a contemplar uma área mínima de terreno de 188.735,00m² (cento e oitenta e oito mil e setecentos e trinta e cinco metros quadrados) e uma área construída não inferior a 29.038,00 m² (vinte e nove mil e trinta e oito metros quadrados), observados os termos previstos no Compromisso de Venda e Compra."

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Cada uma das Partes declara à outra Parte que:

- (i) está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste instrumento, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações aqui estabelecidas;

- (v) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (vi) a celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários (quando aplicável); (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, que já não tenha sido concedido; e (iv) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não gera o vencimento antecipado de nenhuma dívida e/ou obrigação contraída; e
- (vii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. O Cedente deverá, às suas expensas, apresentar este Aditamento para averbação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas do domicílio das Partes, 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. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Contrato de Cessão que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita, às declarações prestadas pelas Partes no Contrato de Cessão, obrigando-se as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

CLÁUSULA SEXTA – FORO

6.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10,

§2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

BRL VI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, por seu administrador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Cedente

Nome: Rodrigo Martins Cavalcante

CPF:169.132.578-30

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome: Juliane Effting Matias

RG: 34309220 - SSP/SP

CPF: 311.818.988-62

Cargo: Diretora de Operações

Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

RG: 44.997.520 SSP/SP

CPF: 353.261.498-77

Cargo: Diretor Presidente e Diretor de Relações com os Investidores

TESTEMUNHAS:

Nome: Luisa Herkenhoff Mis

RG: 2175576 - SPTC/ES

CPF: 122.277.507-74

Nome: Marina Moura de Barros

RG: 35.030.174-8 - SSP/SP

CPF: 352.642.788-73