

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"):

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (antiga Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte C, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Cedente"),

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Cessionária";

(a Cedente e a Cessionária, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte"); e

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) a Cedente firmou com a BRF S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Avenida Jorge Tzachel nº 475, Fazenda, CEP 88301-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27 ("Devedora"), em 13 de outubro de 2011, o "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" ("Contrato de Locação Atípica"), devidamente aditado em 10 de abril de 2012 e em 10 de maio de 2013, por meio do qual a Cedente se obrigou a construir um empreendimento logístico para a Devedora sobre o imóvel de titularidade da Cedente situado na Cidade de Salvador, no Estado da Bahia, na Estrada de Rodagem 324, Km 14, Bairro Palestina, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 15.040, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA ("Imóvel"), de acordo com as características especificadas pela Devedora e previstas no Contrato de Locação Atípica ("Empreendimento"), para, em seguida, locá-lo à Devedora pelo prazo de 15 (quinze) anos contados do início do prazo locatício conforme data prevista no Contrato de Locação Atípica;



(b) com vistas à obtenção de recursos para a construção e desenvolvimento do Empreendimento a Cedente (i) emitiu 90 (noventa) debêntures, em série única (“Debêntures”), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.”* celebrado, em 11 de junho de 2012, entre a Cedente, na qualidade de emissora, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº4.200, Bloco 04, Sala 514, CEP 22640-102, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário (“Pentágono”); e (ii) emitiu 2 (duas) cédulas de crédito bancário em favor do Banco Bradesco S.A., quais sejam, a cédula de crédito bancário de nº 6473145 (“CCB 6473145”) em 21 de dezembro de 2012 e a cédula de crédito bancário de nº 6918536 (“CCB 6918536”) em 14 de maio de 2013 (sendo a CCB 6473145 e a CCB 6918536 em conjunto as “CCBs”);

(c) em garantia ao adimplemento das Debêntures a Cedente outorgou, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), a alienação fiduciária do Imóvel em favor da Pentágono, na qualidade de representante fiduciário da comunhão dos titulares das Debêntures (“Alienação Fiduciária Debêntures”);

(d) o saldo devedor das Debêntures e das CCBs é calculado da seguinte forma: (i) valor do saldo devedor das Debêntures equivalente ao seu valor nominal de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) remunerado por 100% (cem por cento) da variação do certificado de depósito interbancário acrescido de taxa fixa de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) desde a data de sua emissão; somado com (ii) o valor do saldo devedor da CCB 6473145 equivalente ao seu valor nominal de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) remunerado por 100% (cem por cento) da variação do certificado de depósito interbancário acrescido de taxa fixa de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) desde a data de sua emissão; e somado com (iii) o valor do saldo devedor da CCB 6918536 equivalente ao valor nominal de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) remunerado por 100% (cem por cento) da variação do certificado de depósito interbancário acrescido de taxa fixa de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) desde a data de sua emissão (“Saldo Devedor Financiamentos”);

(e) a construção do Empreendimento foi concluída regularmente, tendo sido inclusive objeto de entrega para a Devedora, razão pela qual a Devedora deverá pagar, ao todo, 166 (cento e sessenta e seis) alugueis referentes ao prazo locatício do Contrato de Locação Atípica que se iniciou em março de 2014;



(f) os alugueis mensais devidos pela Devedora, a partir de março de 2014 (inclusive), tem valor de R\$ 1.402.771,07 (hum milhão, quatrocentos e dois mil, setecentos e setenta e um reais e sete centavos), acrescido das eventuais correções e reajustes previstos no Contrato de Locação Atípica;

(g) a Cedente deseja ceder parte dos créditos imobiliários de forma a viabilizar a quitação integral do Saldo Devedor Financiamento;

(h) nesse sentido a Cedente, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão”), emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, na forma escritural (“CCI”), representando 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários devidos pela Devedora à Cedente (“Créditos Imobiliários”) durante o período de junho de 2014 a dezembro de 2027 (“Período Securitizado”), correspondentes a 163 (cento e sessenta e três) aluguéis de um total de 166 (cento e sessenta e seis) aluguéis do Contrato de Locação Atípica;

(i) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514/97, tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(j) a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários para vincula-los a uma operação de securitização, correspondente à 6ª série de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª emissão (“CRI”), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado nesta data (“Termo de Securitização”) entre a Cessionária, a **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”) e a Cedente, que será ofertado na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414”) e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, “Instrução CVM nº 400” e “Oferta Pública”);

(k) tendo em vista que a Oferta Pública tem como objetivo prover recursos para a quitação integral do Saldo Devedor Financiamento a Cedente concordou em outorgar a alienação fiduciária



do Imóvel em garantia ao adimplemento integral dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização (“Alienação Fiduciária CRI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nessa data entre a Cedente, o Agente Fiduciário e a Cessionária (“Contrato de Alienação Fiduciária”), tendo sido pactuado que a eficácia desse instrumento de garantia ficará condicionada à baixa da Alienação Fiduciária Debêntures; e

(l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto da Cessão: A cessão a que se refere este Contrato de Cessão tem por objeto a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que é realizada de forma irrevogável e irretratável e que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. A CCI está identificada no Anexo I ao presente instrumento.

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão da CCI compreende, além da cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica (inclusive no caso de sinistro ou de desapropriação, essas últimas no montante necessário para a amortização integral do valor dos CRI), juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP S.A. - Mercados Organizados (“CETIP”).



1.4. Responsabilidade da Cedente: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à Cessionária.

1.5. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à Cessão de Créditos, conforme definida no item 1.1, acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Locação Atípica, cabendo à Cessionária, entretanto, tomar todas as medidas asseguradas para preservar os Créditos Imobiliários.

1.5.1. A Cedente obriga-se, enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, a não alterar ou modificar o Contrato de Locação Atípica, devendo a Cedente submeter previamente à Cessionária qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas sem limitação, acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência do seguro patrimonial de que trata os itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora, devendo informar à Cessionária em 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Créditos Imobiliários.

1.6.1. É condição essencial da presente Cessão de Créditos que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso de pagamentos e a sua conformação estabelecidos no Contrato de Locação Atípica, na Escritura de Emissão, neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária (em conjunto os "Documentos da Operação"). Neste sentido, a Cedente responderá perante a Cessionária pelas perdas e prejuízos a esta causados em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer um dos os Documentos da Operação que acarretem a alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários sem a prévia e expressa anuência da Cessionária e dos Titulares dos CRI, respeitados, ainda, todos os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização.



CLÁUSULA SEGUNDA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Preço de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente, a importância de R\$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), já considerando a dedução das despesas decorrente da emissão do CRI, em uma única parcela no prazo de até 1 (um) dia útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes abaixo definidas, mediante a transferência para a conta corrente de titularidade da Cedente, nº 16403-5, mantida na Agência nº 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Livre Movimentação").

2.1.1. Pago o Preço de Aquisição, conforme disposto acima, será dada pela Cedente à Cessionária plena e geral quitação com relação a esse valor, mediante a emissão do competente termo de quitação.

2.1.2. Uma vez recebido o Preço de Aquisição na Conta Livre Movimentação a Cedente deverá utilizar os referidos recursos para quitar integralmente o Saldo Devedor Financiamentos, devidamente atualizado nos termos dos respectivos instrumentos.

2.1.3. O Preço de Aquisição poderá ser renegociado pelas Partes de comum acordo de forma a estabelecer as condições de mercado observadas na Oferta Pública, ocasião em que este Contrato de Cessão deverá ser aditado de forma a refletir o novo valor acordado para o Preço de Aquisição.

2.1.4. Do Preço de Aquisição a Cessionária abaterá o valor de R\$ 1.505.584,42 (um milhão quinhentos e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro e quarenta e dois centavos) a título de fundo de reserva de despesas que a Cessionária vier a ter durante a vigência dos CRI ("Fundo de Reserva"), para que a Cessionária possa arcar com as despesas vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário, com o Agente Escriturador, Banco Liquidante e custódia dos CRI. Quando da amortização final dos CRI o valor remanescente do Fundo de Reserva será remetido à Cedente em até 5 (cinco) dias corridos contados da data do pagamento dos CRI.

2.1.5. Caso não consiga distribuir a totalidade dos CRI objeto da Oferta Pública ficará facultado à Cessionária pagar parte do Preço de Aquisição através da dação em pagamento



dos CRI que não tiverem sido subscritos por investidores durante o período da Oferta Pública.

2.1.6. Sem prejuízo da renegociação prevista no item 2.1.3. acima, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos em um determinado mês, seja por qualquer motivo superior ao valor da parcela de amortização mensal do CRI devida pela Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização, o Preço de Aquisição será ajustado pela Cessionária, restituindo à Cedente a diferença a maior verificada. Tal restituição deverá ocorrer no prazo máximo de até 5 (cinco) dias corridos contados do pagamento da parcela do CRI pela Cessionária.

2.2. Condições Precedentes: A cessão dos Créditos Imobiliários e o pagamento do Preço de Aquisição estão sujeitos ao atendimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até 25 de junho de 2014:

(a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto;

(b) verificação do Contrato de Locação Atípica de forma satisfatória à Cessionária, bem como dos Créditos Imobiliários que deverão estar formalizados de forma válida e eficaz e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam a sua cessão definitiva;

(c) apresentação do comprovante do registro deste Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo;

(d) depósito da CCI no âmbito da CETIP;

(e) concessão do registro da Oferta Pública por meio do convênio celebrado entre a CVM e a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Convênio CVM-ANBIMA"), no âmbito do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas" ("Código ANBIMA");

(f) registro da Oferta Pública dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP;



- (g) liquidação financeira da Oferta Pública, mediante subscrição e integralização, pelo investidor, dos CRI;
- (h) cumprimento pela Cedente da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (i) cumprimento pela Cedente de todas as exigências legais, estatutárias, societárias e contratuais aplicáveis para a celebração e formalização de todos os Documentos da Operação dos quais são parte; e
- (k) comprovação da contratação do seguro patrimonial de que trata os itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica, bem como o seu regular endosso em favor da Cessionária.

2.2.1. Caso as Condições Precedentes, conforme previstas no item 2.2 acima, não sejam atendidas, em sua integralidade, até o prazo previsto no referido item 2.2 acima, o presente Contrato de Cessão não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes.

2.3. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão pagos diretamente à Cessionária mediante depósito na conta corrente de titularidade da Cessionária, nº 2844-4, mantida na Agência nº 2372-8 do Banco Bradesco S.A. ("Conta Centralizadora") ou em outra conta que a Cessionária venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI.

2.3.1. Caso a Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, esta se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 1 (um) dia útil da data de recebimento.

2.3.2. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de



outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora:

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese (“Patrimônio Separado”);
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações e Garantias da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e a CCI foi devidamente emitida nos termos da legislação aplicável e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Cedente foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- (d) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças, autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele



decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto, não se encontrando impedida de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, a qual, inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários;

(e) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(f) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão, do qual a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e a CCI; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos, em especial os Créditos Imobiliários e a CCI; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e a CCI;

(g) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas no Contrato de Locação Atípica, respondendo à Cedente ainda pela validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão;

(h) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora;

(i) a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão objeto deste Contrato de Cessão e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados à CCI e aos Créditos Imobiliários que representam;



(j) o Contrato de Locação Atípica representa relação contratual existente nos termos contratados e não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão da CCI;

(k) o Preço de Aquisição acordado entre as Partes na forma deste Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação Atípica, da CCI e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários;

(l) o Contrato de Locação Atípica foi devidamente celebrado pela Cedente e pela Devedora e encontra-se em vigor, não havendo, (i) sido celebrado qualquer aditamento com exceção dos aditamentos mencionados no Considerando (a) acima; e (ii) medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;

(m) os Créditos Imobiliários oferecidos à cessão à Cessionária não são ou foram objeto (i) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora; (ii) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita nesse instrumento; (iii) de depósito judicial dos Créditos Imobiliários, no contexto de questionamentos feitos pela Devedora; (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Cessionária dos direitos relacionados à CCI ora cedida; e (v) de qualquer compensação;

(n) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental e/ou administrativa referente ao Imóvel e ao Empreendimento, que afete os Créditos Imobiliários;

(o) o Imóvel e o Empreendimento estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Créditos Imobiliários;

(p) o Imóvel e o Empreendimento não possuem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(q) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii)

fraude de execução, conforme previsto no artigo 593 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

(r) os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato de Cessão; e

(s) inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo o(s) Empreendimento que afetem ou possam vir a afetar, de forma adversa, os Créditos Imobiliários cedidos.

3.2. Declarações e Garantias da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão que:

(a) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;

(d) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(e) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(f) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI; e



(g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Locação Atípica e da CCI.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

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

(a) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;

(b) até a amortização e/ou o resgate integral dos CRI, salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária devidamente autorizada pelos Titulares do CRI, representados pelo Agente Fiduciário, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários;

(c) informar a Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, imediatamente após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

(d) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas no item 3.1 acima até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

(e) encaminhar à Cessionária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(f) encaminhar à Cessionária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;



(g) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretroatável da CCI à Cessionária;

(h) proceder à cobrança ordinária dos aluguéis devidos pela Devedora, nos termos da regulamentação aplicável, até a respectiva data de vencimento ou do integral pagamento;

(i) notificar a Devedora, observando o modelo contido no Anexo II a este Contrato de Cessão, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data do pagamento do Preço de Aquisição, sobre a cessão objeto do presente Contrato de Cessão, por meio da qual esta fica notificada sobre a cessão dos Créditos Imobiliários, bem como instruir a Devedora a realizar dos pagamentos dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora;

(l) informar em até 3 (tres) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, à Cessionária e ao Agente Fiduciário de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Operação e/ou o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(m) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar o Contrato de Locação Atípica que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários;

(n) obter todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (ii) para a continuidade das suas operações;

(o) submeter à aprovação dos Titulares dos CRI em Circulação (i) qualquer transferência do seu controle societário a terceiros, até a data da amortização e/ou do resgate integral dos CRI; (ii) a cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Cedente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s); (iii) a distribuição e/ou pagamento, pela Cedente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Cedente referentes a rendimentos auferidos pela Cedente durante o Período Securitizado; e (iv) a contratação de novos financiamentos e/ou novas operações de securitização;

(p) providenciar em até 5 (cinco) dias corridos contados da integralização dos CRI a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária, devendo esse instrumento de garantia estar registrado em até

90 (noventa) dias contados da data da prenotação, prorrogáveis por um prazo máximo de até 90 (noventa) dias caso o cartório venha a fazer exigências para o registro e a Cedente comprove que esteja diligente no processo de registro da garantia, salvo na ocorrência de casos fortuitos e de força maior; e

(q) tomar todas as medidas de forma a assegurar a vigência do seguro patrimonial do Imóvel, previsto nos termos dos itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica, até a amortização ou o resgate integral dos CRI, obrigando-se a: (a) contratar esse seguro em até 30 (trinta) dias corridos caso a Devedora não o faça no prazo previsto no Contrato de Locação Atípica; e (b) manter a apólice endossada para a Cessionária até a amortização ou o resgate integral dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA - RECOMPRA COMPULSÓRIA INTEGRAL, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA

5.1. Recompra Compulsória Integral: A Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido no item 5.2 abaixo) ("Recompra Compulsória Integral") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória Integral"):

(a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Cessionária;

(b) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva;

(c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação enviada pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato de Cessão;

(d) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel, sendo que no caso de desapropriação parcial desde que afete o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;

(e) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente e/ou da Devedora;

(f) caso a Devedora não realize quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas desse instrumento, devidamente justificada e comprovada pela Devedora;

(g) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários;

(h) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas nesse Contrato de Cessão; e

(i) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de Locação Atípica.

5.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral, a Cedente deverá realizar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários. O pagamento do Valor de Recompra em caso de Recompra Compulsória Integral determinará o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Cessionária junto aos seus titulares.

5.2. Valor de Recompra: O pagamento a ser feito pela Cedente à Cessionária, caso se verifique um Evento de Recompra Compulsória Integral, deverá ser calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente e acrescido de Juros remuneratórios, nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento (“Valor de Recompra”), não sendo devido pela Cedente qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória Integral.

5.3. Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória Integral: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pela Cedente à Cessionária em caso de verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 5º (quinto) dia útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral em que já tenha sido dada a oportunidade para remediação desse

evento nos termos do item 5.1. acima, ou (ii) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral que não contemplem prazo de remediação específico no item 5.1. acima e que não tenham sido remediados em até 5 (cinco) dias úteis contados da referida notificação.

5.3.1. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI.

5.3.2. A Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 585 da Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), o Valor de Recompra, calculado na forma prevista no item 5.2 acima.

5.4. Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória Integral: Sem prejuízo das demais obrigações deste Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cessionária deverá retroceder, livres de ônus e gravames e sem coobrigação ou qualquer outra declaração ou garantia, desde que estes tenham sido constituídos ou causados pela Cessionária por aprovação expressa dos titulares dos CRI, à Cedente todos os Créditos Imobiliários objeto dos Eventos de Recompra Compulsória Integral que ainda estiverem em nome da Cessionária até o 1º (primeiro) dia útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra.

5.4.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista no item 5.4 acima, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições deste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

5.5. Recompra Facultativa: Além dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto no item 5.5.1 abaixo, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, mediante prévia notificação por escrito à Cessionária, com 10 (dez) dias úteis de antecedência da data de recompra, e pagamento do Valor de Recompra, acrescido dos prêmios previstos no item 5.5.1 abaixo (“Recompra Facultativa”).

5.5.1. A Recompra Facultativa, pela Cedente, dos Créditos Imobiliários poderá ocorrer a partir do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão do CRI conforme definido



no Termo de Securitização, mediante pagamento do Valor de Recompra, acrescido dos seguintes prêmios conforme tabela abaixo (“Valor de Recompra Facultativa”):

Período	Prêmio
Entre o 25º e o 36º mês	3,00%
Entre o 37º e o 48º mês	2,82%
Entre o 49º e o 60º mês	2,64%
Entre o 61º e o 72º mês	2,45%
Entre o 73º e o 84º mês	2,27%
Entre o 85º e o 96º mês	2,09%
Entre o 97º e o 108º mês	1,91%
Entre o 109º e o 120º mês	1,73%
Entre o 121º e o 132º mês	1,55%
Entre o 133º e o 144º mês	1,36%
Entre o 145º e o 156º mês	1,18%
Entre o 157º e o 163º mês	1,00%

5.5.2. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cessionária se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, a proporção dos Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) dia útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

5.5.3. Caso depois de notificada a intenção da Recompra Facultativa a Cedente decida não concretizá-la, a Cedente incorrerá em multa no valor de 2% (dois por cento) do Valor de Recompra Facultativa, a ser paga em até 5 (cinco) dias do prazo em que o Valor de Recompra seria devido.

5.6. Multa: Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, em qualquer caso, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, na Conta Centralizadora, uma multa no valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado conforme disposto no Termo de Securitização (“Multa”).

5.6.1. A Cedente deverá notificar a Cessionária e o Agente Fiduciário da ocorrência de qualquer das hipóteses descritas no item 5.6. acima no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

5.6.2. A Multa será paga no prazo de até 5º (quinto) dia útil a contar do recebimento, pela Cedente, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária com cópia para o Agente Fiduciário, noticiando a ocorrência do evento previsto no item 5.6 acima.

5.6.3. Após o efetivo pagamento da Multa, a Cessionária cederá à Cedente, sem que seja devido qualquer pagamento adicional, todos os Créditos Imobiliários que sejam de sua titularidade em tal data.

5.7. Indenização por Encargos: Sem prejuízo da Multa prevista acima caso venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários tributos e/ou outros encargos, a serem pagos pela Cessionária na qualidade de titular desses créditos, a Cedente obriga-se a indenizar a Cessionária ("Indenização por Encargos") no montante do pagamento de tais tributos e/ou outros encargos, de forma a que a Cessionária receba o valor dos Créditos Imobiliários de forma líquida ("Valor da Indenização por Encargos").

5.7.1. Na hipótese do item 5.6. acima a Cedente deverá realizar o pagamento da Indenização por Encargos em moeda corrente, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis a serem depositados na Conta Centralizadora.

5.7.2. A Indenização por Encargos será paga no prazo de até 1 (um) dia útil a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência do pagamento do respectivo tributo, contribuição ou encargo.



5.7.3. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos deste item deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para pagamentos do CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. Qualquer recurso que sobejar deverá ser devolvido em até 2 (dois) dias úteis para a Cedente pela Cessionária, mediante depósito na Conta Livre Movimentação.

CLÁUSULA SEXTA - ARRECADAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração: A administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Cessionária até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, cabendo-lhe:

(a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípica; e

(b) receber de forma direta e forma exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência da Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA - GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável, sem direito a qualquer remuneração, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida constituição dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA OITAVA - REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO

8.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, registrar este Contrato de Cessão em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da localidade de sua sede, em até 5 (cinco) dias corridos contados dessa data, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

CLÁUSULA NONA - PENALIDADES



9.1. Penalidades: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso; e (iii) atualização monetária.

CLÁUSULA DEZ - INDENIZAÇÃO

10.1. Responsabilidade das Partes: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente comprovado que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra Parte ou Partes deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, culpa ou má-fé, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão.

10.2. Indenização: A Parte que causar dano à outra Parte deste Contrato de Cessão ficará obrigada a indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos incorridos e decorrentes de sua conduta culposa ou dolosa, sem prejuízo de quaisquer custos ou despesas para a defesa dos direitos e interesses da Parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios.

10.2.1. A indenização deverá ser paga em moeda corrente nacional de acordo com as disposições deste item, dentro de 10 (dez) dias úteis após o recebimento de comunicação por escrito da Parte prejudicada à Parte que causar o dano indicando o montante a ser pago (acompanhado da respectiva memória de cálculo).

CLÁUSULA ONZE - TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Título Executivo: As Partes reconhecem e concordam que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.2. Tutela Específica: As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) dias



úteis contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 461, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, além de pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da lei.

CLÁUSULA DOZE - PRAZO DE VIGÊNCIA

12.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até o integral pagamento dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TREZE - NOTIFICAÇÕES

13.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos deste Contrato de Cessão, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Cedente

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto

Rua dos Pinheiros, 870 - 24º andar

São Paulo - SP

CEP 05422-001

Tel. (11) 2305-2020

Fax: (11) 4872 2601

E-mail: luiz@trx.com.br / jose@trx.com.br

Se para a Cessionária

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge

Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A

São Paulo - SP

CEP 05422-001

Telefone: (11) 4872-2600

Fax: (11) 4872-2622



13.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

CLÁUSULA QUATORZE - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Pagamentos: Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor livre de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

14.2. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando a, a celebração do Contrato de Locação Atípica e deste Contrato de Cessão, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.3. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos termos deste Contrato de Cessão; e (ii) após obtenção da anuência dos Titulares dos CRI.

14.3.1. A Cessionária obriga-se, na hipótese de transferência da CCI a terceiros, a fazer com que o cessionário se obrigue a observar os termos e condições deste Contrato de Cessão mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento.

14.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato de Cessão 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.

14.5. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos

anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.6. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

14.7. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão, 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 Contrato de Cessão.

14.8. Acordo entre as Partes: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

14.9. Despesas: A Cedente obriga-se a arcar com as despesas decorrentes da Oferta Pública, incluindo, mas não se limitando, aos custos para registro perante a CETIP, emissão, custódia e registro das respectivas CCI, honorários de agente fiduciário, honorários de assessoria legal, remuneração do coordenador da oferta e despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, conforme seja o caso.

14.9.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas neste Contrato de Cessão, a Cessionária poderá ser reembolsada pela Cedente, desde que em comum acordo, de quaisquer custos e despesas que aquela incorrer na estruturação da emissão dos CRI.

14.10. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em

consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

CLÁUSULA QUINZE - LEGISLAÇÃO E FORO

15.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver através de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

15.3. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 10 de abril de 2014.



(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 10 de abril de 2014, entre a LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e a TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A)



LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

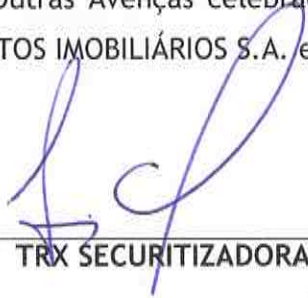

Cedente

Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral
Cargo: Diretor

Nome: José Alvis Neto
Cargo: Diretor



(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado, em 10 de abril de 2014, entre a LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e a TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A)

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

Cessionária

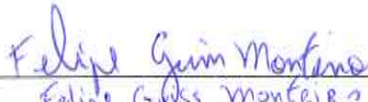
Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral

Nome: José Alves Neto

Cargo: Diretor Presidente

Cargo: Diretor Executivo

TESTEMUNHAS:



Nome: Felipe Guimarães Monteiro

CPF/MF nº: 378.559.298-19



Nome: Larissa Farias D. Morcenciano

CPF/MF nº: 062 278 069-78



ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19 de maio de 2014
--------------------------------------	--

SÉRIE	BRF1	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI			FRACIONÁRIA
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 14.251.450/0001-61							
ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte C, Pinheiros							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05422-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar, Centro							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: BRF S.A.							
CPF/MF: 01.838.723/0001-27							
ENDEREÇO: Avenida Jorge Tzachel nº 475, Fazenda							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88301-600

4. TÍTULO							
<i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado em 13 de outubro de 2011 entre a Emissora e a Devedora, tendo por objeto a construção de um empreendimento logístico para posterior locação à Devedora;</i>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 228.651.674,63 (duzentos e vinte e oito milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, seiscentos e setenta e quatro reais e sessenta e três centavos)							
100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Atípica devidos pela Devedora durante o Período Securitizado em favor da Cedente, correspondentes a 163 (cento e sessenta e três) aluguéis de um total de 166 (cento e sessenta e seis) aluguéis do Contrato de Locação Atípica, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela							



Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica (inclusive no caso de sinistro ou de desapropriação, essas últimas no montante necessário para a amortização integral do valor dos CRI), juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: Estrada de Rodagem 324, Km14, Bairro da Palestina

COMPLEMENTO	-	CIDADE	Salvador	UF	BA	CEP	
-------------	---	--------	----------	----	----	-----	--

CARTÓRIO	2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA;
----------	--

Nº MATRÍCULA	15.040
--------------	--------

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO REMANESCENTE	163 (cento e sessenta e três) meses ou 4960 (quatro mil novecentos e sessenta) dias corridos
-------------------------	--

7.2. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	Cada parcela tem valor total de R\$ 1.402.771,07 (hum milhão, quatrocentos e dois mil, setecentos e setenta e um reais e sete centavos), reajustáveis conforme Contrato de Locação Atípica
-------------------------------	--

7.3. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente pela variação do IPCA/IBGE
------------------------	---------------------------------------

7.4. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	19/06/2014
----------------------------------	------------

7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	17/12/2027
--------------------------------	------------

7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção com base no IPCA/IBGE; e (iii) multa de 1% caso o atraso seja de até 5 (cinco) dias corridos de atraso ou de 3% caso o atraso seja superior a 5 (cinco) dias de atraso.
-----------------------------------	--

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
---------------------------------	--------

8. GARANTIAS ADICIONAIS

Não há garantias dos Créditos Imobiliários constituídas no Contrato de Locação Atípica.

9. LOCAL DE EMISSÃO

São Paulo - SP.



ANEXO II - MODELO DE NOTIFICAÇÃO À DEVEDORA

Brasil Foods S.A.

[•]

Ref.: Cessão de créditos decorrentes do “*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*” celebrado, em 13 de outubro de 2011, entre a **LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (antiga Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.) e a Brasil Foods S.A. (“Contrato de Locação Atípica”).

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (antiga Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte C, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Cedente”) e **TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Cessionária”), vêm em conjunto, por meio da presente, expor o quanto segue.

Em 10 de abril de 2014, houve a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”), tendo como partes a Cedente e a Cessionária por meio do qual foram cedidos à Cessionária 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários devidos pela Devedora à Cedente durante o período de junho de 2014 a dezembro de 2027, correspondentes a 163 (cento e sessenta e três) aluguéis de um total de 166 (cento e sessenta e seis) aluguéis do Contrato de Locação Atípica, os quais incluem os valores referentes à indenização e de eventuais encargos moratórios e multas vincendos devidos por V.Sas. nos termos do Contrato de Locação Atípica (“Créditos Imobiliários”).

Nos termos do Contrato de Cessão foi estabelecido que os Créditos Imobiliários devem ser depositados exclusivamente em conta corrente da Cessionária. Nesse sentido, servimo-nos da presente para informar-lhes que, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência de V.Sas. com relação à referida cessão, devendo V.Sas. realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Locação Atípica em favor da Cessionária, na conta mantida junto ao Banco Bradesco S.A., agência 2372-8, conta corrente nº 2844-4.



Ressaltamos que, conforme previsto no Contrato de Locação Atípica, é vedado a V.Sas. compensar qualquer crédito que detenham ou venham a deter contra a Cedente e, a partir deste momento, contra a Cessionária, inclusive aqueles relativos a multas que lhe sejam devidas em função do Contrato de Locação Atípica, com os aluguéis vincendos ora cedidos à Cessionária.

Qualquer pagamento realizado em desacordo com as orientações da Cessionária serão considerados como não realizados. Ademais, quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas com a anuência da Cessionária por escrito.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

