

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 6ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora ("Termo de Securitização"):

I – PARTES

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Emissora"; e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário";

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª série da 6ª emissão da Emissora, de acordo com a Instrução da CVM nº 476 (conforme abaixo definida) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Alienação Fiduciária de Imóvel":

A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre o Imóvel a ser constituída pela Cedente em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo);



"Amortização Extraordinária Parcial Compulsória": Conforme previsto na cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;

"Apólice de Seguro Patrimonial": Significa a Apólice de Seguro Patrimonial contratada pela Devedora e/ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável, nos termos da cláusula 12 do Contrato de Locação e cláusula 8 do Contrato de Locação Condicionado, de forma a garantir as perdas e danos materiais decorridos de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, tumultos e greves, atos dolosos e danos elétricos, em valor equivalente ao custo total de construção atualizado à época da contratação, com valor mínimo de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Referida Apólice de Seguro Patrimonial deverá conter, ainda, cobertura por lucros cessantes, em valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor da Remuneração Mensal vigente à época de sua contratação ou renovação. Ademais, a Apólice de Seguro Patrimonial deverá conter cláusula de desistência de sub-rogação de direitos contra a Devedora e/ou a Bresco Investimentos;

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante": A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Aplicações Financeiras Permitidas": Significa a aplicação em (a) letras financeiras do Tesouro Nacional (LFT); (b) demais títulos de emissão do Tesouro Nacional, com prazo de vencimento máximo de 1 (um) ano; (c) operações compromissadas, com liquidez diária, lastreadas em títulos públicos federais, desde que sejam com qualquer das Instituições Autorizadas; (d) certificados de depósito bancário, com liquidez diária cujas rentabilidades sejam vinculadas às Taxa DI, emitidos por qualquer das Instituições Autorizadas; e (e) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos listados nos itens (a), (b), (c) e/ou (d) acima;

"Assembleia Geral":

Tem o significado atribuído na cláusula 13 deste Termo de



Securitização;

"Atualização Monetária":

Tem o significado atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente":

Significa a Grant Thornton Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 37, 1º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65, auditor independente contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009;

"Bresco Investimentos":

Bresco Investimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.944.481/0001-35;

"B3 (Segmento CETIP UTM)":

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTM, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;

"Banco Liquidante":

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12;

"Carta Fiança Bancária":

A carta de fiança bancária outorgada por instituição financeira de primeira linha em favor da Cedente, nos termos da Cláusula 10 do Contrato de Locação, em garantia do pagamento da Remuneração Mensal devida até o encerramento do Prazo da Locação, incluindo suas eventuais majorações por reajuste monetário e encargos locatícios, multa de rescisão e despesas de reparo de danos causados à propriedade, pelo prazo de vigência da locação. A carta de fiança bancária deverá sempre garantir o pagamento

integral da Remuneração Mensal e encargos correspondentes a 12 (doze) meses da Remuneração Mensal vigente e ser renovada com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias de seu vencimento, caso a validade seja inferior ao prazo da obrigação garantida e/ou a locação seja prorrogada;

"CCI":

Significa em conjunto 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, para representar os créditos imobiliários decorrentes respectivamente do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado;

"Cessão":

A cessão onerosa dos Créditos Imobiliários, representados pelas 2 (duas) CCI, a ser realizada nos termos do Contrato de Cessão;

"Cedente":

Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.931.183/0001-97;

"CETIP21":

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV);

"Código ANBIMA":

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários de 1º de agosto de 2016;

"Código de Processo Civil":

Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Condições Precedentes":

As condições previstas na cláusula 3 do Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição, que devem ser previamente atendidas para que a Cedente faça jus ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora;

"Condição Suspensiva":

A vigência do Contrato de Locação Condicionado está sujeita a condição suspensiva prevista na cláusula 3.1.1 do referido contrato;

"Conta Centralizadora":

A conta corrente nº 4757-0, mantida na agência 3396, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;

"Conta de Livre Movimentação":

A conta corrente nº 12552-2, mantida na agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente, para a qual será transferido o Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários e a Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito, nos termos do Contrato de Cessão;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Cedente, a Emissora, a Bresco Investimentos e o Agente Fiduciário, e estes últimos na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel;

"Contrato de Cessão":

O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Cedente, a Emissora e a Bresco Investimentos, esta última na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas 2 (duas) CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

"Contrato de Distribuição":

O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora., firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cedente, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476;

"Contrato de Locação":

Significa, o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Comerciais, celebrado em 29 de junho de 2018, entre a Cedente e a Devedora, nos termos da Lei nº 8.245/91, tendo como objeto a locação do Imóvel, e o seu primeiro aditamento, celebrado em 17 de setembro de

2018;

"Contrato de Locação Condicionado": Significa o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 20 de dezembro de 2018 entre a Cedente e a Bresco Investimentos, nos termos da Lei nº 8.245/91, tendo como objeto a locação do Imóvel, observada a Condição Suspensiva prevista no referido contrato;

"Coordenador Líder": O BANCO ABC BRASIL S.A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, CEP 04543-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06;

"Créditos Imobiliários": Tem seu significado conforme cláusula 2.1.1 deste Termo de Securitização;

"CRI": Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas 2 (duas) CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

"CRI em Circulação": São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) à Cedente; (iv) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Devedora, da Emissora e da Cedente, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora, da Emissora ou da Cedente;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão": 20 de dezembro de 2018;

"Data de Integralização": Tem seu significado conforme cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;

"Data de Recompra Facultativa": Tem seu significado conforme cláusula 6.2 do Contrato de Cessão;



<u>"Datas de Verificação"</u> :	Significa cada data de verificação do LTV com base no Laudo de Avaliação anualmente disponibilizado, nos termos da cláusula 7.1 (d) deste Termo de Securitização;
<u>"Despesas"</u> :	Significa as despesas previstas na cláusula 10.8 e 14.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Devedora"</u> :	Companhia Brasileira de Distribuição, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.508.411/0001-56;
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u> :	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<u>"Direitos de Crédito"</u> :	Tem seu significado conforme cláusula 2.1.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Significa, em conjunto, os documentos da operação tais como, mas não se limitando, a Escritura de Compra e Venda, o Termo de Declarações Edilícias, o Contrato de Locação, o Contrato de Locação Condicionado, o Contrato de Cessão, ambas as Escrituras de Emissão das CCI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o presente Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos;
<u>"Efeito Adverso Relevante"</u> :	Tem seu significado conforme cláusula 6.4.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Emissão"</u> :	A presente 1ª série da 6ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;
<u>"Emissora"</u> :	A VERT COMPANHIA SECURITIZADORA qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Escritura de Emissão"</u> :	Significa, em conjunto, (i) o <i>"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"</i> , firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a

Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação; e o (ii) o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", firmado em 20 de dezembro de 2018, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, que representa os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Condicionado;

"Escritura de Compra e Venda":

A escritura pública de compra e venda do Imóvel objeto da matrícula nº 92.627, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, celebrada entre a Cedente e a Devedora em 31 de julho de 2018 no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo, à página 227, no livro 5.201;

"Escriturador":

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 22.610.500/0001-88;

"Fiança":

Tem o significado atribuído na cláusula 6.1.4 deste Termo de Securitização;

"Hipóteses de Recompra Compulsória":

Significa as hipóteses relacionadas na cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, cuja ocorrência dará ensejo à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente e o correspondente resgate antecipado da totalidade dos CRI, previsto na cláusula 7.3 deste Termo de Securitização;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado":

Tem seu significado conforme cláusula 7.1 deste Termo de Securitização que facultam a declaração do vencimento antecipado do CRI;

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóvel":

Imóvel localizado na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado

na matrícula nº 92.627 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte (SQL) nº 105.160.0011-9;

- "Instrução CVM nº 400": A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 414": A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 476": A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 480": A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 539": A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
- "Instrução CVM nº 583": A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
- "Instituições Autorizadas": Significa qualquer das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A., (b) Banco Santander (Brasil) S.A., (c) Banco do Brasil S.A., (d) Caixa Econômica Federal, e (e) Banco Itaú Unibanco S.A., os quais poderão ser emissores dos ativos, contrapartes de operações compromissadas, gestores dos fundos de investimento enquadrados como Aplicações Financeiras Permitidas, bem como bancos em que a Conta Centralizadora pode ser mantida;
- "Investidor Profissional": Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539;
- "IPCA/IBGE": Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "Juros Remuneratórios": Tem o significado atribuído na cláusula 3.1 (h) deste Termo de Securitização;
- "Lei nº 6.404/76": A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme

	alterada;
" <u>Lei nº 8.245/91</u> ":	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
" <u>Normas Anticorrupção</u> ":	Tem seu significado conforme cláusula 8.5 deste Termo de Securitização;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa: (i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável, à Cedente; (ii) as obrigações de Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Securitização; e (iii) as obrigações de pagamento da Recompra Compulsória atribuídas à Cedente;
" <u>Oferta Restrita</u> ":	Oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476;
" <u>Opção de Adimplemento</u> ":	Tem seu significado conforme cláusula 9.5 deste Termo de Securitização;
" <u>Opção de Evento de Reconstrução</u> ":	Tem seu significado conforme cláusula 9.7 deste Termo de Securitização;
" <u>Ordem de Alocação de Recursos</u> ":	Conforme o disposto na cláusula 10.9 deste Termo de Securitização;
" <u>Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito</u> ":	Tem seu significado conforme cláusula 2.2 deste Termo de Securitização;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina

exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

- "Período Securitizado": 20 de dezembro de 2018 à 20 de agosto de 2023;
- "Prazo de Locação": O prazo de 60 (sessenta) meses contados de 31 de julho de 2018 do Contrato de Locação, sendo os primeiros 36 (trinta e seis) meses e 27 (vinte e sete) dias de vigência, ou seja, até o dia 27 de agosto de 2021, conforme regime extraordinário previsto no artigo 54-A da Lei 8.245/91, com renúncia de diversos dos seus dispositivos, incluindo os artigos 4º, 19º, 20º e 37º ("Regime Atípico") e o restante do prazo em regime ordinário, com aplicação integral de todos os dispositivos da referida lei, incluindo aqueles estabelecidos nos seus artigos artigos 4º, 19º, 20º e 37º ("Regime Típico");
- "Prazo de Locação Condicionado": O prazo do Contrato de Locação Condicionado, observada a Condição Suspensiva prevista no referido contrato, com vigência a partir da data de rescisão antecipada do Contrato de Locação até a data de término previsto do Regime Típico do Contrato de Locação;
- "Preço de Aquisição": Preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde a importância de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais);
- "Prêmio": Tem seu significado conforme cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização;
- "Recompra Compulsória": A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários, caso seja verificada a ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Compulsória previstas na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
- "Recompra Facultativa": A possibilidade de a Cedente realizar, por livre iniciativa, a recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
- "Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos



Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Remuneração Mensal":

Conforme cláusula 2.1.1 do Contrato de Locação e, observada a Condição Suspensiva, conforme cláusula 4.1. do Contrato de Locação Condicionado, trata-se do valor mensal a ser pago pela locação do Imóvel pela Devedora ou, conforme aplicável, pela Bresco Investimentos, correspondente a R\$936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais), corrigido monetariamente, anualmente, a partir do início do Prazo de Locação, observado conforme aplicável o Prazo de Locação Condicionado;

"Resgate Antecipado Total Compulsório":

O resgate antecipado total compulsório da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Emissora na forma prevista neste na cláusula 7.3. do Termo de Securitização;

"Taxa de Administração"

Significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônios Separados, no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IGP-M, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die*, se necessário;

"Termo de Declarações Edilícias":

O Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Devedora, em 29 de junho de 2018 e aditado em 31 de julho de 2018;

"Termo de Securitização":

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

"Titular(es) dos CRI"

ou O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;

"Investidor(es)":

"Valor de Recompra":

Tem seu significado conforme cláusula 6.2 deste Termo de

Securitização; e

“Valor de Recompra Facultativa”: Tem seu significado conforme cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados por 2 (duas) CCI, conforme identificados no Anexo II deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 6ª emissão, 1ª série, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Definição de “Créditos Imobiliários”: Considerando a emissão pela Cedente de 2 (duas) CCI, entende-se por Créditos Imobiliários em conjunto a:

a) fração de 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação durante o Período Securitizado; e

b) fração de 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado durante o Período Securitizado.

2.1.2. Definição de “Direitos de Crédito”: Considerando a emissão pela Cedente de 2 (duas) CCI entende-se como Direitos de Crédito em conjunto a:

a) a totalidade dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação, incluindo mas não se limitando a: (i) Remuneração Mensal, prevista na cláusula 2, do Contrato de Locação; (ii) créditos originados em razão do pagamento da Carta Fiança Bancária conforme previsto na cláusula 10 do Contrato de Locação; (iii) créditos originados em razão do pagamento de eventuais indenizações da Apólice de Seguro Patrimonial prevista na cláusula 12 do Contrato de Locação, exceto os valores que devam ser aplicados na reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação; (iv) créditos originados em razão de indenização por perdas e danos prefixados, devida pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação, nos termos de sua cláusula 14; e (v) todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações de titularidade da Cedente contra a Devedora nos termos do Contrato de Locação - bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação ou em seus eventuais futuros aditamentos; e

b) a totalidade dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado, incluindo mas não se limitando a: (i) Remuneração Mensal, prevista na cláusula 4, do Contrato de Locação Condicionado; (ii) créditos originados em razão do pagamento de eventuais indenizações

decorrentes da Apólice de Seguro Patrimonial prevista na cláusula 8 do Contrato de Locação Condicionado, exceto os valores que devam ser aplicados na reconstrução do Imóvel nos termos do Contrato de Locação Condicionado; (iii) indenização por perdas e danos prefixados, devida pela Bresco Investimentos à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Condicionado, nos termos de sua cláusula 11.3; e (iv) todos e quaisquer demais direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações de titularidade da Cedente contra a Bresco Investimentos nos termos do Contrato de Locação Condicionado - bem como acessórios eventualmente devidos e previstos no Contrato de Locação Condicionado ou em seus eventuais futuros aditamentos.

2.2. Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito: Em razão da cessão parcial dos Direitos de Crédito do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado, a Cedente permanece titular da fração de 3,86165036% (três vírgula oito seis um seis cinco zero três seis or cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação e da fração de 3,86165036% (três vírgula oito seis um seis cinco zero três seis or cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado.

2.2.1. Quaisquer valores recebidos pela Emissora referentes à Parcela Não Cedida dos Direitos de Crédito deverão ser restituídos à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação.

2.3. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante de R\$50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.

2.3.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas 2 (duas) CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão.

2.3.2. As 2 (duas) CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.3.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3.4. Preço de Aquisição: A Emissora pagará à Cedente a importância de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), pela cessão dos Créditos Imobiliários, considerando a emissão de 2 (duas) CCI, na forma e condições estabelecidas na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

2.3.5. Nos termos do Contrato de Cessão o Preço de Aquisição será devido após a satisfação integral das Condições Precedentes sendo mantido na Conta Centralizadora e somente pago à Cedente após o registro da Alienação Fiduciária, conforme cláusula 2.3.6 abaixo.

2.3.6. Na hipótese de não ser obtido o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel no prazo previsto no referido instrumento, a Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão serão automaticamente resolvidos de pleno direito e sem quaisquer ônus para a Cedente e/ou para a Emissora devendo os recursos da Conta Centralizadora serem utilizados para pagamento dos Titulares do CRI.

2.3.7. Na eventual resolução do Contrato de Cessão nos termos da cláusula 2.3.6. acima, a Emissora deverá utilizar os recursos da Conta Centralizadora para realizar o Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI por valor correspondente ao valor integralizado deduzido de eventuais pagamentos de Amortização e Juros Remuneratórios realizados entre a Data de Integralização e a data de resolução do Contrato de Cessão, conforme previsto neste Termo de Securitização.

2.3.8. Na eventual resolução do Contrato de Cessão nos termos da cláusula 2.3.6. acima, a Emissora deverá depositar em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento dos Titulares de CRI, nos termos da cláusula 2.3.7 acima o valor remanescente na Conta Centralizadora à Cedente em sua Conta de Livre Movimentação ou outra oportunidade indicada pela Cedente.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação da CCI efetuada perante a B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo certo que conforme o disposto no Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a repassar quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários recebidos indevidamente para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de seu recebimento.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo conjunto das 2 (duas) CCI representativas dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na cláusula 2.1, possuem as seguintes características:

(a) Emissão: 6ª;

(b) Série: 1ª;

(c) Quantidade de CRI: 45.000 (quarenta e cinco mil)

(d) Valor Total da Emissão: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão

(e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(f) Prazo Total: 1.704 dias a contar da Data de Emissão;



- (g) Atualização Monetária: anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização;
- (h) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de juros de 5,2500% (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula 5 deste Termo de Securitização;
- (i) Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 20 de janeiro de 2019, conforme previsto na tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: Sim;
- (k) Garantia Flutuante: Não;
- (l) Outras Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (m) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTM);
- (n) Data de Emissão: 20 de dezembro de 2018;
- (o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (p) Data de Vencimento Final: 20 de agosto de 2023;
- (q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I a este Termo de Securitização; e
- (r) Riscos: conforme cláusula 18 deste Termo de Securitização.

3.2. Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTM), e para custódia eletrônica na B3 (Segmento CETIP UTM).

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTM), em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento Cetip UTM); ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTM) em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento Cetip UTM).

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que:

(a) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;

(b) estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita com a prenotação do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, ou seja, sem o registro efetivo da Alienação Fiduciária do Imóvel;

(c) estão cientes de que caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja registrada junto ao escritório de registro de imóveis competente o Contrato de Cessão será resolvido de pleno direito com o consequente pagamento dos valores disponíveis na Conta Centralizadora aos titulares do CRI, conforme previsto na cláusula 2.3.7 acima;

(d) estão cientes de que a Oferta Restrita dos CRI não foi registrada na CVM; e

(e) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e Instrução CVM nº 414, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

3.3.3. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e a perfil do seu risco.

3.3.4. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados, nos termos do artigo 1º, §1º e §2º do Código ANBIMA, na forma da Deliberação nº 5, de 21 de junho de 2016, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

3.4. Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou de comum acordo entre a Emissora e o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição, observado que os CRI serão subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no comunicado de início realizado pelo Coordenador Líder na forma do artigo 7-A, sendo certo que caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro do referido prazo o Coordenador Líder deverá encaminhar comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º. A Oferta Restrita deve ser encerrada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de seu início conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

3.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no

prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

3.5. Lock-Up para Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, salvo o lote dos CRI objeto da garantia firme prestada pelo Coordenador Líder no momento da subscrição, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.5.1. Além do quanto disposto na cláusula 3.5 acima, o adquirente dos CRI objeto da garantia firme que tiverem sido subscritos pelo Coordenador Líder com base na dispensa do *lock-up* mencionada acima deverá observar as restrições de negociação previstas na referida cláusula, sendo que o prazo de 90 (noventa) dias será contado a partir do exercício da garantia firme pelo Coordenador Líder, devendo os CRI objeto da garantia firme serem negociados nas mesmas condições em que foram negociados no âmbito da Oferta Restrita, podendo o Valor Nominal Unitário ser atualizado em razão do cômputo dos Juros Remuneratórios aplicáveis a partir da primeira Data de Integralização.

3.6. Escrituração: O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral e desde que conte com a prévia aprovação da Cedente, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e **(ii)** caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.

3.7. Banco Liquidante: O Banco Liquidante contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTM). O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral e desde que conte com a prévia aprovação da Cedente, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se a Devedora ou o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRIs: Observado o previsto na Cláusula 5.4.1 deste Termo de Securitização, os CRI serão integralizados à vista e em moeda corrente nacional, no atoda sua subscrição ("Data de Integralização") pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido de correção monetária e dos Juros Remuneratórios, calculados de forma *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão até a sua efetiva integralização.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTMV).

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente anualmente no dia 20 de setembro de cada ano ("Mês de Atualização"), pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE de 12 (doze) meses entre junho do ano de atualização e junho do ano anterior. Observada a Cláusula 5.1.3 abaixo, no caso do primeiro período de Atualização Monetária. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário do CRI na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do índice utilizado, IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

NI_n = Número Índice referente ao mês de junho de cada ano.

NIO = Número Índice referente ao mês de junho do ano da Data de Emissão ou Número Índice referente ao mês de junho do ano da última Atualização Monetária, sendo que para a primeira atualização monetária, em 20 de setembro de 2019, NIO será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de setembro de 2018.

5.1.1. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE aplicar-se-á o IGPM/FGV e, na falta deste último, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Cedente. Para tanto, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade, Assembleia Geral, para a qual a Cedente será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e a Cedente, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação ou da data previamente estabelecida para a realização da Assembleia Geral em primeira convocação, caso a segunda convocação da Assembleia Geral tenha sido realizada em conjunto com a primeira convocação.

5.1.2. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da cláusula 5.1.1 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.1.3. Para o primeiro período de Atualização Monetária dos CRI, será utilizado a variação do IPCA/IBGE considerando o período de 9 (nove) meses, com base nos números-índices de setembro de 2018 e junho de 2019.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na subcláusula 5.1 acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.



$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} \right) + 1 \right]^{\frac{dcp}{365}}$$

i = taxa correspondente a 5,2500, considerando-se, para tanto, um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e

dcp = Número de dias corridos entre: (i) a Data de Emissão dos CRI; ou (ii) incorporação dos juros remuneratórios ou último vencimento de juros, se houver, o que ocorrer por último e a data do cálculo.

1.1. Cálculo da amortização dos CRI: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, conforme estipulado no cronograma constante no Anexo I a este Termo de Securitização, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na cláusula 5.5 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Ta_i$$

Onde:

VNa = Conforme definida no subcláusula 5.1 acima;

Ta_i = i -ésima taxa de amortização informada 8 (oito) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no Anexo I a este Termo de Securitização

1.2. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI: O cálculo do saldo devedor dos CRI será realizado da seguinte forma ("Saldo Devedor dos CRI"):

$$\text{Saldo Devedor dos CRI} = VNa \times \text{Fator de Juros}$$

Onde:

Saldo Devedor Unitário dos CRI = informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na subcláusula 5.1 acima;

Fator de Juros = Conforme definido na cláusula 5.2 acima.

1.2.1. Exclusivamente para cálculo do Saldo Devedor dos CRI nas hipóteses de (i) Recompra Facultativa e (ii) Recompra Compulsória e (iii) Hipóteses de Vencimento Antecipado, serão utilizadas as fórmulas abaixo:

$$VIR = \sum_{k=1}^n \left(\frac{PMT \text{ Futura Atualizada}_k}{(1+i)^{\frac{D}{365}}} \right)$$

VIR = Saldo Devedor dos CRI para as hipóteses previstas neste Termo de Securitização

$i = 5,2500\%$

D = dias corridos entre a data de cálculo (inclusive) e a data de pagamento da PMT Futura Atualizada $_k$ (exclusive)

$$PMT\ Futura\ Atualizada_k = PMT\ Futura_k \times C_k$$

$PMT\ Futura\ Atualizada_k$ = parcela futura atualizada referente ao mês "k"

$PMT\ Futura_k$ = parcela futura referente ao mês "k", devidamente descrita no campo "PMT" do Anexo I a este Termo de Securitização

C_k = Fator de Correção da parcela futura referente ao mês "k". Caso o mês "k" seja anterior à próxima Atualização Monetária, o valor de C_k será 1. Caso o mês "k" seja após a próxima Atualização Monetária, C_k será calculado da seguinte forma:

$$C_k = \left(\frac{NI_{k-1}}{NI_0} \right) \times \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp_{pr}}{dct_{pr}}}$$

NI_0 = Número Índice referente ao mês de setembro do ano da Data de Emissão

NI_{k-1} = Número Índice referente ao quarto mês imediatamente anterior da data de cálculo

NI_k = Número índice referente ao terceiro mês imediatamente anterior da data de cálculo

dcp_{pr} = dias corridos entre a última data de pagamento (inclusive) e a data de cálculo (exclusive)

dct_{pr} = dias corridos entre a última data de pagamento (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive)

5.4.1.1. Para os casos de integralização dos CRI pelos investidores em datas posteriores à Data de Emissão, o valor unitário para integralização será equivalente ao VIR calculado para a respectiva data de integralização, dividido pela quantidade de CRI.

5.5. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.



6. RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Recompria Compulsória: A Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompria caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Hipóteses de Recompria Compulsória"):

- (a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos comprovadamente constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora;
- (b) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária firmado, que não tenha sido sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme o caso;
- (c) não cumprimento de obrigações pecuniárias, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária, que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto neste Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme o caso;
- (d) caso o Contrato de Locação Condicionado seja rescindido por qualquer parte do referido contrato, exceto nos casos decorrentes de sinistro total ou desapropriação total do Imóvel;
- (e) caso verificada a hipótese de sinistro parcial do Imóvel a Cedente não destine a indenização decorrente do seguro previsto no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso, para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, nos termos do Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, desde que a referida indenização tenha sido integralmente transferida pela Emissora à Cedente;
- (f) caso os Créditos Imobiliários sejam declarados, por decisão judicial, decisão arbitral ou decisão administrativa, como sendo inaptos para fins de emissão dos CRI e/ou sua utilização como lastro dos CRI seja vedada;
- (g) caso os Créditos Imobiliários e/ou a Alienação Fiduciária sejam declarados inexigíveis e por culpa ou dolo da Cedente, com base em uma sentença judicial em primeira instância ou decisão arbitral que decidam sobre o mérito e que não tenham sido revertidas dentro do prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação ou intimação da Cedente;
- (h) caso quaisquer das declarações prestadas pela Cedente nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, incorretas ou incompletas, de modo a comprovadamente afetar a

constituição, a validade, a existência, a exigibilidade, o valor ou o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;

(i) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Cedente, exceto no caso em que todos os direitos e obrigações do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, tal qual assumidos nas datas dos referidos contratos venham a ser assumidos por outra sociedade integrante do mesmo grupo econômico da Cedente ou, ainda, por fundo de investimento gerido por sociedade do mesmo grupo econômico da Cedente;

(j) caso os termos e condições do Contrato de Cessão e da Alienação Fiduciária sejam questionadas judicialmente pela Cedente e/ou pela Bresco Investimentos; e

(k) caso a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme o caso, não realize, respectivamente, quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação e/ou ao Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas de tais instrumentos, devidamente justificada e comprovada pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável. Caso exista divergência entre a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme aplicável, e a Cedente em relação à ocorrência ou não de descumprimento de obrigações pela Cedente, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que em primeira instância favorável à Devedora ou à Bresco Investimentos, conforme aplicável, ou ainda a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Devedora ou à Bresco Investimentos, conforme aplicável, nesse sentido, que não seja cassada pelo tribunal competente dentro de, no máximo, 90 (noventa) da sua concessão, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Devedora e/ou da Bresco Investimentos, conforme aplicável, ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações da Cedente oriundas do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável.

6.1.1. Valor de Recompra Compulsória: Valor equivalente ao valor do Saldo Devedor dos CRI na data do efetivo pagamento, observado o previsto na Cláusula 5.4.1 deste Termo de Securitização, não sendo devido pela Cedente qualquer prêmio ou penalidade em razão da Recompra Compulsória, exceto em caso de atraso no pagamento do Valor da Recompra Compulsória, hipótese em que serão aplicadas as multas e os encargos moratórios previstos neste Termo de Securitização.

6.1.2. As Partes desde já reconhecem como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória.

6.1.3. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis até o 10º (décimo) Dia Útil contados da data da ciência pela Cedente da ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória ou da notificação do Agente Fiduciário.



6.1.4. Fiança: Verificada quaisquer Hipótese de Recompra Compulsória descritas na cláusula 6.1 acima, após verificada a Condição Suspensiva do Contrato de Locação Condicionado ou o término do Regime Atípico do Contrato de Locação, o que ocorrer primeiro, a Bresco Investimentos declara de forma irrevogável e irretroatável que obriga-se como fiadora e principal pagadora solidariamente responsável com a Cedente ao pagamento do Valor da Recompra Compulsória nos termos da cláusula 7 do Contrato de Cessão.

6.2. Recompra Facultativa: Fica facultado à Cedente realizar, a qualquer tempo, por livre iniciativa, a recompra dos Créditos Imobiliários ("Recompra Facultativa") pelo Valor de Recompra Facultativa, conforme disposto na cláusula 6.4 abaixo, mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra ("Data de Recompra Facultativa").

6.2.1. Valor de Recompra Facultativa: Valor equivalente ao valor do Saldo Devedor dos CRI, observado o previsto na Cláusula 5.4.1 deste Termo de Securitização, somado ao prêmio conforme tabela abaixo ("Prêmio") devendo ser pago na Conta Centralizadora na Data de Recompra Facultativa:

Período de Recompra Facultativa	Prêmio sobre o Saldo Devedor dos CRI (%)
De 20 de dezembro de 2018 até 20 de dezembro de 2019	0,50%
De 21 de dezembro de 2019 até 20 de dezembro de 2020	0,40%
De 21 de dezembro de 2020 até 20 de dezembro de 2021	0,30%
De 21 de dezembro de 2021 até 20 de dezembro de 2022	0,20%
De 21 de dezembro de 2022 até Data de Vencimento (exclusive)	0,10%

6.3. Retrocessão: Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, após a realização da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, a Emissora deverá tomar todas as providências e formalidade para retroceder, livres de ônus e gravames e sem coobrigação ou qualquer outra garantia, à Cedente, todos os Créditos Imobiliários objeto de Recompra Compulsória e/ou de Recompra Facultativa, que ainda estiverem em nome da Emissora, na data de pagamento do Valor de Recompra e/ou do Valor de Recompra Facultativa, conforme aplicável, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Compulsória e/ou do Valor de Recompra Facultativa.

6.3.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista na cláusula 6.3 acima, a Cedente e a Emissora ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições do Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

6.4. Aditamentos no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado: É vedado qualquer tipo de alteração ao Contrato de Locação e/ou ao Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, que cause um Efeito Adverso Relevante definido na cláusula 6.6.3 abaixo, sem

a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto nas hipóteses permitidas previstas nas cláusulas 6.4.1 e 6.4.2 abaixo.

6.4.1. Alterações permitidas no Contrato de Locação: As Partes desde já acordam que são permitidas, não se fazendo necessária a prévia anuência dos Titulares de CRI para alteração ao Contrato de Locação: (i) a alteração da Cláusula 2.1.1 do Contrato de Locação para aumento do valor da Remuneração Mensal; e (ii) a alteração da Cláusula 3.3.1 do Contrato de Locação, para aumento do prazo da locação.

6.4.2. Alterações permitidas no Contrato de Locação Condicionado: As Partes desde já acordam que são permitidas, não se fazendo necessária a prévia anuência dos Titulares de CRI para alteração do Contrato de Locação Condicionado: (i) aditamento ao Contrato de Locação Condicionado quando decorrente da cessão, sublocação e/ou comodato do referido contrato pela Bresco Investimentos, nos termos da cláusula 12, desde que não haja a alteração dos Créditos Imobiliários quanto ao valor da Remuneração Mensal; (ii) a alteração da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação Condicionado para aumento do valor da Remuneração Mensal; (iii) a alteração da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação Condicionado, para diminuição do valor da Remuneração Mensal, desde a Emissora tenha recebido a indenização prevista no Contrato de Locação e utilizado os valores correspondentes para Amortização Extraordinária Parcial Compulsória do CRI conforme cláusula 7.2 abaixo; e (iv) a alteração da Cláusula 3.1 do Contrato de Locação Condicionado para aumento do prazo da locação.

6.4.3. Efeito Adverso Relevante: Define-se como a ocorrência de qualquer evento ou situação que afete ou possa vir a afetar de modo adverso e relevante: (i) a originação e/ou o pagamento dos Créditos Imobiliários que possam afetar direta ou indiretamente o pagamento dos CRI, incluindo: (i.a) diminuição da Remuneração Mensal para valor inferior ao valor atual conforme atualizado exceto na hipótese prevista na cláusula 6.4.2, item (iii) acima; (i.b) as indenizações previstas no Contrato de Locação; (i.c) alteração dos encargos moratórios e multa; (i.d) alteração das hipóteses de rescisão do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso; ou (i.e) alterações nas características da Carta Fiança Bancária e/ou da Apólice de Seguro Patrimonial; ou (ii) a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação; ou (iii) a capacidade da Cedente de cumprir pontualmente suas obrigações, presentes e futuras, nos termos dos Documentos da Operação.

6.4.4. As alterações decorrentes das cláusulas 6.4.1 e 6.4.2 serão devidamente comunicadas pela Cedente à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência, sendo certo que em decorrência das hipóteses descritas nas referidas cláusulas as Escrituras de Emissão das CCI poderão ser aditadas conforme aplicável, caso seja alterada a Remuneração Mensal, observado os modelos constantes no Anexo IV a este Termo de Securitização.

7. VENCIMENTO ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO

7.1. Vencimento Antecipado: O vencimento antecipado dos CRI poderá ser declarado pelos



Titulares do CRI, em assembleia geral, caso sejam verificadas quaisquer das seguintes hipóteses abaixo ("Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

(a) inadimplemento da Amortização e do pagamento dos Juros Remuneratórios do CRI e dos Juros Remuneratórios do CRI superior a 45 (quarenta e cinco) dias da data devida, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(b) caso os Créditos Imobiliários, o Contrato de Cessão, as Escrituras de Emissão das CCI, a Alienação Fiduciária sejam declarados nulos e/ou sejam anulados;

(c) caso a Fiança prestada pela Bresco Investimentos seja declarada inválida, inenexequível, inexigível, nula ou seja anulada; e

(d) caso o índice financeiro representado pela divisão do Saldo Devedor do CRI pelo valor de mercado do Imóvel ("Loan-to-Value" ou "LTV") seja superior a 60% (sessenta por cento) em cada uma das Datas de Verificação. O LTV será calculado e verificado anualmente com base em laudo de avaliação, contratado pela Cedente, emitido por uma das seguintes empresas especializadas em avaliação de imóveis, à escolha e expensas da Cedente: (i) JLL, (ii) Colliers, (iii) CBRE ou (iv) Cushman & Wakefield ou, ainda, (v) qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis que esteja previamente aprovada pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI ("Laudo de Avaliação"). O Agente Fiduciário anualmente calculará e verificará o LTV em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do Laudo de Avaliação ("Datas de Verificação"). A Cedente enviará o Laudo de Avaliação, com data de emissão não superior a 3 (três) meses do seu envio, até o último dia útil de fevereiro de cada ano, sendo certo que o primeiro Laudo de Avaliação será enviado até 28 de fevereiro de 2019.

7.1.1. Tão logo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário tome ciência da ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado previsto acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá (i) notificar à Cedente imediatamente a partir da data da ciência da ocorrência de quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado; (ii) convocar Assembleia Geral nos termos da cláusula 13.3 deste Termo de Securitização, para deliberar pela declaração de vencimento antecipado do CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da Hipótese de Vencimento Antecipado, observado o quórum de aprovação desta matéria previsto na cláusula 13.10.2; e (iii) após a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI notificar à Cedente sobre a declaração ou não do vencimento antecipado.

7.1.2. Caso seja declarado o vencimento antecipado nos termos da cláusula 7.1.1 acima, os titulares do CRI poderão executar os direitos decorrentes dos Crédito Imobiliários e a Alienação Fiduciária.

7.1.3. Caso seja declarado o vencimento antecipado nos termos da cláusula 7.1.2 acima, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 (Segmento CETIP UTVM) da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, sobre a ocorrência de tal evento.

7.1.4. Caso seja declarado o vencimento antecipado nos termos da cláusula 7.1.1 acima, o valor devido aos Titulares de CRI é o valor equivalente Saldo Devedor dos CRI na forma prevista na cláusula 5.4.1 deste Termo de Securitização, não sendo devido pela Cedente qualquer prêmio ou penalidade em razão do Vencimento Antecipado, sem prejuízo às multas e os encargos moratórios previstos neste Termo de Securitização, fora do âmbito da B3..

7.2. Amortização Extraordinária Parcial Compulsória: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

7.2.1. Não obstante o disposto na cláusula 7.2 acima, a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Saldo Devedor dos CRI, na ocorrência de:

(a) recebimento de indenização paga pela Devedora pertinente à rescisão antecipada do Contrato de Locação; e

(b) recebimento de indenização do poder expropriante em caso de desapropriação do Imóvel, cujo o valor seja inferior ao Saldo Devedor do CRI e por sua vez insuficiente para realizar o Resgate Antecipado Total Compulsório conforme previsto na cláusula 7.3 abaixo.

7.2.2. Caso a Emissora receba as indenizações descritas na cláusula 7.2.1 acima, a Emissora utilizará os recursos de tais indenizações para: (i) o pagamento dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, calculados de forma *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data do último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento; (ii) o pagamento da correção monetária *pro rata temporis* implícita dos CRI, valor este equivalente à diferença positiva entre o Saldo Devedor dos CRI na forma prevista na cláusula 5.4.1 e o Saldo Devedor dos CRI na forma prevista na cláusula 5.4, ambas deste Termo de Securitização; e por fim (iii) utilizar os recursos remanescentes após o pagamentos nos itens (i) e (ii) para realizar a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória dos CRI.

7.2.3. Em caso de sinistro parcial do Imóvel, a indenização paga pela seguradora pertinente à Apólice de Seguro Patrimonial será utilizada na reconstrução do Imóvel conforme previsto no Contrato de Locação e no Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, e a parcela da relacionada aos lucros cessantes será destinada à compensação do valor da Remuneração Mensal.

7.3. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Total Compulsório pela Emissora na ocorrência de:

a) resolução do Contrato de Cessão nos termos da cláusula 2.3.7 deste Termo de Securitização;

- b) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente conforme previstos no Contrato de Cessão e nos termos da cláusula 6 deste Termo de Securitização;
- c) recebimento do Valor de Recompra Facultativa em decorrência do exercício da Recompra Facultativa pela Cedente conforme previsto na cláusula 6.2 do Termo de Securitização; e
- d) recebimento de indenização do poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, cujo valor seja igual ou superior ao Saldo Devedor do CRI e por sua vez suficiente para realização do resgate total dos CRI, observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel; e
- e) recebimento de indenização da seguradora decorrentes da Apólice de Seguro Patrimonial, em caso de sinistro total do Imóvel, cujo valor seja igual ou superior ao Saldo Devedor do CRI e por sua vez suficiente para realização do resgate total dos CRI.

7.3.1. A Emissora deverá comunicar à B3 (Segmento CETIP UTM) e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, sobre a ocorrência de tal evento.

7.3.2. O Agente Fiduciário deverá publicar aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI. O aviso aos Titulares dos CRI será disponibilizado pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (<http://www.simplificparini.com.br>), nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 583. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Instrução CVM 414, além do jornal previsto na cláusula 16 deste Termo de Securitização.

7.3.3. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3(Segmento CETIP UTM).

7.4. Rescisão do Contrato de Locação: Para evitar dúvidas nas hipóteses de rescisão do Contrato de Locação (i) pela Cedente motivado por inadimplemento da Devedora; ou (ii) pela Devedora não motivado por inadimplemento da Cedente, não serão considerados hipóteses de Recompra Compulsória e/ou de Vencimento Antecipado.

7.5. Indenizações: Quaisquer valores recebidos pela Emissora nos casos de pagamento de (i) indenização pela Devedora em decorrência da rescisão do Contrato de Locação; (ii) indenização do poder expropriante em caso de desapropriação; e (iii) indenização decorrente da Apólice de Seguro Patrimonial não aplicada na reconstrução do Imóvel, que excederem o Saldo Devedor dos CRI deverão ser restituídos à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação.

8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA



8.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a imediatamente informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado na cláusula 16 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (exclusivamente durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.3. A Emissora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3 (Segmento CETIP UTMV), conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

8.4. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

8.5. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.



8.6. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

8.6.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

b) está devidamente autorizada e obteve todas licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

e) ter ciência de todas as disposições da Instrução CVM nº 583 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;

f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução;

g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;

h) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

- i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- m) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.

8.7. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Titular dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI, sujeita às disposições da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

9. GARANTIA, OPÇÃO DE ADIMPLENTO E OPÇÃO DE EVENTO DE RECONSTRUÇÃO

9.1. Garantia: O cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.1.1. Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente se obrigou a obter às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias contados a partir da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Ofício de Registro de Imóveis competente, sendo tal prazo

automaticamente prorrogado por 1 (um) período adicional caso o registro não se efetive no prazo acima em decorrência de eventuais exigências apontadas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente e tal atraso não seja decorrente de culpa da Cedente, obrigando-se a Cedente a tomar todas as providências razoáveis para efetivação do registro de forma diligente.

9.1.1.1. Observado o disposto nas cláusulas 2.3.6 e 2.3.7 deste Termo de Securitização enquanto não for obtido o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel o Preço de Aquisição será mantido na Conta Centralizadora, sendo certo que na hipótese de não obtenção da Alienação Fiduciária do Imóvel o valor detido na Conta Centralizadora será devolvido aos Titulares de CRI.

9.2. Seguro do Imóvel - Apólice de Seguro Patrimonial: Nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado, a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme o caso, deverá manter, por todo o Prazo de Locação, seguro para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados ao Imóvel, nos termos da cláusula 12 do Contrato de Locação e da cláusula 8 do Contrato de Locação Condicionado.

9.3. Carta Fiança Bancária: Nos termos do Contrato de Locação, a Devedora deverá manter, por todo o Prazo de Locação, carta de fiança bancária outorgada por instituição financeira de primeira linha em favor da Cedente, nos termos da Cláusula 10 do Contrato de Locação, em garantia do pagamento da Remuneração Mensal devida até o encerramento do Prazo de Locação. Independentemente de quaisquer medidas relativas à excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel, a Emissora deverá acionar a Carta Fiança Bancária, conforme procedimentos e prazos estabelecidos no Contrato de Locação, e manter a integralidade dos recursos decorrentes de quaisquer indenizações da referida Carta Fiança Bancária em benefício exclusivo do Patrimônio Separado, destinando-os exclusivamente para pagamento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

9.4. Sinistros e Desapropriação do Imóvel: Os tratamentos a serem dados na ocorrência de sinistros ou desapropriações parciais ou totais no Imóvel serão aqueles previstos no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado, observado o Termo de Securitização.

9.4.1. Não obstante o disposto na cláusula 9.4 acima e observado o Contrato de Locação e o Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, em caso de sinistro parcial na qual a Devedora e a Bresco Investimento, conforme o caso, mantenha a locação do Imóvel, a indenização recebida em decorrência da Apólice de Seguro Patrimonial será destinada à reconstrução da parte do Imóvel afetada pelo sinistro, sendo certo que a Remuneração Mensal será reduzida considerando a parte do Imóvel inutilizada devendo a cobertura de lucros cessantes contratada junto à Apólice de Seguro Patrimonial ser direcionada para a compensação da Remuneração Mensal ora reduzida.

9.5. Opção de Adimplemento: Após o pagamento do Preço de Aquisição, caso a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme aplicável, deixe de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários

relacionados aos aluguéis eventualmente não pagos pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, conforme o caso ("Opção de Adimplemento"), observado o disposto abaixo.

9.6. A Opção de Adimplemento poderá ser exercida pela Cedente a qualquer momento, durante a vigência do Contrato de Cessão, até 12 (doze) vezes ao longo do Período Securitizado ou 3 (três) vezes consecutivas, desde que não tenha ocorrido: (i) a rescisão do Contrato de Locação; (ii) a rescisão do Contrato de Locação Condicionado; ou (iii) a rescisão ou qualquer outra forma de término antecipado dos Documentos da Operação, incluindo também no caso de vencimento antecipado de quaisquer obrigações estabelecidas nesses instrumentos.

9.6.1. No caso da ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas na cláusula 9.6. acima somente será permitido na hipótese de Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI.

9.6.2. A Opção de Adimplemento será exercida, observado o disposto nesta cláusula 9.6, mediante depósito na Conta Centralizadora, no Dia Útil seguinte à data em que o Crédito Imobiliário inadimplido deveria ter sido pago aos titulares do CRI, do montante correspondente ao Crédito Imobiliário vencido e não pago, acrescido dos demais encargos, multas e demais acessórios eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso ("Valor da Opção").

9.6.3. Exercida a Opção de Adimplemento, a Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Emissora de receber os valores referentes aos Créditos Imobiliários inadimplidos pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável, e pagos pela Cedente, por meio da Opção de Adimplemento, passando a ser exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora ou da Bresco Investimentos a esse respeito.

9.7. Opção de Evento de Reconstrução: Após o pagamento do Preço de Aquisição, na ocorrência de um Evento de Reconstrução, quais sejam (i) a ocorrência da perda parcial do Imóvel, que seja considerada um sinistro ao amparo da respectiva cobertura de seguro, (ii) a decisão, pela Devedora ou Bresco Investimentos, conforme aplicável, pela manutenção da locação e reconstrução do Imóvel, e (iii) a não conclusão da reconstrução em um período inferior a 12 (doze) meses contados da data do sinistro, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de efetuar o pagamento, diretamente à Emissora, dos recursos necessários para complementar o valor eventualmente necessário para pagamento relativo aos Créditos Imobiliários correspondentes à parcela da Remuneração Mensal do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, sujeita ao Evento de Reconstrução, a partir da ocorrência do Evento de Reconstrução, observado o quanto previsto abaixo.

9.7.1. Após a ocorrência do Evento de Reconstrução, a Cedente poderá exercer a Opção de Evento de Reconstrução, limitado ao período adicional de 6 (seis) meses após o término do prazo de 12 (doze) meses referido na cláusula 9.7 acima.



9.7.2. Será considerada exercida a Opção de Evento de Reconstrução sempre que a Cedente efetuar, até a data prevista de pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento da diferença entre os Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, acrescido dos demais encargos, multas e demais acessórios eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado e o valor devido pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, na mesma data, em decorrência da eventual ocupação parcial do Imóvel, não havendo qualquer sub-rogação da Cedente nos direitos da Emissora.

10. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pelas 2 (duas) CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) a Conta Centralizadora; e (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

10.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI, a Conta Centralizadora e a Alienação Fiduciária de Imóvel sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

10.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 480.

10.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

10.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI, a Conta Centralizadora e a Alienação Fiduciária de Imóvel estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora,



por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.158-35/01").

10.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente.

10.6.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) a custódia da Escritura de Emissão da CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Cedente, que se comprometeu a entregar à Emissora cópia autenticada de tais documentos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiel depositária destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Cedente, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; e (ii) a emissão de recibos para a Devedora ou para Bresco Investimentos, quando encerrados os compromissos contratuais do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na conta do

Patrimônio Separado de titularidade da Emissora, de forma direta e exclusiva, devendo a Emissora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

10.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.8. Responsabilidade da Cedente: As seguintes despesas, se incorridas, serão arcadas exclusivamente pela Cedente, sendo que a Cedente será notificada, com 30 (trinta) dias de antecedência do pagamento da Despesa ou em prazo inferior, conforme aplicável, para enviar à Conta Centralizadora os recursos necessários para que a Emissora efetue o pagamento de tais Despesas de forma tempestiva: (i) emolumentos da B3 (Segmento CETIP UTM) e da ANBIMA relativos à CCI e aos CRI, conforme aplicável; (ii) comissionamento do Coordenador Líder da Oferta Restrita nos termos do Contrato de Distribuição; (iii) remuneração da Emissora, incluindo a Taxa de Administração; (iv) remuneração ordinária e extraordinária dos prestadores de serviço contratados para Emissão, tais como da Instituição Custodiante, do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Auditor Independente, do Banco Liquidante, entre outros, conforme descritos nos Documentos da Operação; (v) eventuais despesas com registros e apresentações, bem como solicitação, registro, averbação, apresentação e autenticação de documentos junto a cartórios de registro de títulos e documentos, ofício de registro de imóveis e juntas comerciais, conforme o caso, bem como os demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRI; (vi) despesas com publicação de atos societários que estejam relacionadas com a emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, despesas com publicação de fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais; (vii) custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora; (viii) honorários e despesas com a contratação dos assessores jurídicos externos dentre outras contratações de serviços necessários para a boa execução e da estruturação da emissão dos CRI; (ix) a remuneração adicional da Emissora correspondente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado pela Emissora no trabalho de convocação e implementação das deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI e de cobrança e negociação de inadimplementos decorrentes de culpa ou dolo da Cedente em caso (a) de não pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sendo necessários esforços de cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (b) de necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI; (x) demais despesas previstas nos Documentos da Operação, em lei ou na regulamentação em vigor ("Despesas da Operação").

10.8.1. A Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá encaminhar à Cedente nota de débito para reembolso das Despesas da Operação, juntamente com as notas fiscais e documentos comprobatórios originais das despesas a serem reembolsadas, a qual deverá ser

encaminhada com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data de vencimento da referida despesa.

10.8.2. As Despesas da Operação que não forem pagas ou reembolsadas nos termos da cláusula 4, do Contrato de Cessão, deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso esse seja insuficiente, ficarão a cargo dos Titulares do CRI, sem prejuízo do direito de regresso contra a Cedente. Na hipótese em que a Emissora solicite aos Titulares de CRI que arquem com referido pagamento das Despesas, os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para essa finalidade, deverão deliberar sobre o aporte de recursos.

10.9 Ordem de Alocação de Recursos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo elencado somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas;
- (b) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI;
- (c) Remuneração dos CRI;
- (d) Amortização Extraordinária Parcial Compulsória ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado Total Compulsório; e
- (e) Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(e) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;

(f) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Instrução CVM nº 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;

para os fins do §2º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, não presta serviços de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora

(h) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;

(i) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, a seu administrador ou sócio;

(j) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(k) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Cedente;

(l) com base no valor de venda do Imóvel estabelecido pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel a garantia é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização;

(m) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(n) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(o) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

(b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

(c) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito do CRI, bem como o valor dos bens em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;

(d) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 12 abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(g) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;



(h) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(i) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares dos CRI;

(j) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos da cláusula 11.7 deste Termo de Securitização;

(k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(l) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(m) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantidas (caso existam) e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;

(p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma da cláusula 16 abaixo e na forma da cláusula 13 abaixo;

(q) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI;

(r) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;



(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;

(t) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(u) enviar o relatório de que trata o item (t) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;

(v) notificar os Titulares dos CRI por meio de aviso e divulgar na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, a serem publicados no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da ciência, de eventual inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável, de quaisquer obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, incluindo mas não se limitando à indicação das consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(w) diligenciar junto à Cedente e à Emissora para que o presente Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/04;

(x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(y) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI;

(z) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(aa) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o Artigo 16 da Instrução CVM nº 583 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos; e



(bb) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Instrução CVM nº 583 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá direta ou indiretamente da Cedente, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: (i) parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização e as demais no dia 15 do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes

11.5.1. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IRRF e CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, sendo certo que atualmente o gross-up é de 9,65% (PIS - 0,65%, COFINS - 4,0% e ISS - 5,0%).

11.5.2. A remuneração será devida até a liquidação integral da Emissão, caso a Emissão não tenha sido quitada na Data de Vencimento.

11.5.3. Em caso de necessidade de realização de aditamentos aos Documentos da Operação relacionados à Emissão, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de "Relatório de Horas".

11.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração prevista nesta cláusula 11.5, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

11.5.5. As parcelas indicadas nas cláusulas 11.5.1 e 11.5.3, serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, pela variação percentual acumulada do IPCA/IBGE dos 12 (doze) meses anteriores ao mês de pagamento de cada parcela anual, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo.

11.5.6. A remuneração prevista na cláusula 11.5, não contempla despesas que entre outras, incluem: (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações e outras que

vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) locomoções dentro e entre estados do Brasil e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, desde que as despesas sejam razoáveis e comprovadas; e (c) extração de certidões e eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Titulares de CRI.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado, e em caso de não pagamento pela Cedente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, inclusive as horas extraordinárias descritas na cláusula 11.5.1 acima. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser substituído, no prazo máximo de 30 (trinta) dias mediante decisão tomada em Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.7.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.7.2. Se a convocação da Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na cláusula 11.9 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar a referida substituição.

11.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou

(b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

11.8.1. Os Titulares dos CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

11.8.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

11.8.4. A Assembleia Geral destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na cláusula 11.5.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.10. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

11.11. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.



12. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 12.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na cláusula 11.4 acima, deverá imediatamente convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o disposto na cláusula 12.1.2 abaixo.

12.1.1. A Assembleia Geral a que se refere a cláusula 12.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 12.1.3.

12.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado ou, no caso dos eventos previstos na cláusula 12.1.3 abaixo, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

12.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto na cláusula 12.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme as cláusulas acima:

(a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;

(e) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, ou em outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento

de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário; e

(f) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, incluindo as situações em que for verificada a inadimplência da Cedente por Despesas de responsabilidade dela.

12.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), ou à Emissora nos casos do item 11.1.4 acima, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

12.2. Em complemento ao disposto na cláusula 12.1, a ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou Vencimento Antecipado, este último à critério da Assembleia Geral, conforme previsto neste Termo de Securitização, deverá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pela Emissora.

12.3. Excussão da Alienação Fiduciária: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário, bem como obriga-se à convocar imediatamente uma Assembleia Geral para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão da Alienação Fiduciária notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (<http://www.simplificpavarini.com.br>), nos termos do artigo 16 da Instrução CVM 583. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Instrução CVM 414 além do jornal previsto na cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.

12.3.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão da Alienação Fiduciária deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

12.3.2. O resultado da deliberação mencionada na cláusula 12.1 deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Geral, à

Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela Emissora;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação e Instalação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação e, em segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da publicação do respectivo edital de convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, maioria absoluta dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número.

13.3.1. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação. Os editais de convocação serão publicados em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias.

13.4. As Assembleias Gerais conforme previstas nesta Cláusula 13 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 9.514/97, Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

13.5. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das Assembleias Gerais referidas na cláusula 13.4 acima devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI.

13.6. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes ou àquele que for designado pela CVM.



13.7. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto na cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.8. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.9. Direito de Voto: Cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

13.9.1. Caso o Titular dos CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Devedora e/ou Bresco Investimentos e/ou a Cedente; (ii) seja controlada pela Devedora e/ou Bresco Investimentos e/ou pela Cedente; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora e/ou Bresco Investimentos e/ou a Cedente; (iv) seja coligada com a Devedora e/ou Bresco Investimentos e/ou com a Cedente; ou (v) detenha os CRI por conta da Devedora/ Bresco Investimentos, da Cedente ou de qualquer forma represente a Devedora e/ou Bresco Investimentos, esse titular dos CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Geral, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse Titular dos CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Gerais. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

13.10. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto na cláusula 12.1.4 acima e nesta cláusula, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora, a Cedente e a todos os Titulares dos CRI.

13.10.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; e (iii) às Hipóteses de Recompra Compulsória, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

13.10.2. A declaração do Vencimento Antecipado conforme hipóteses previstas na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI

representando, no mínimo, maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

13.11. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

14. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: Observado o previsto na Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização, as seguintes despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas a serem ressarcidas ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 11.8 deste Termo de Securitização;

(ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores (não incluída a remuneração do Auditor Independente) ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata a cláusula 10.8. acima;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

(v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;



(vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 (Segmento CETIP UTM), Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(x) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado e sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

(xi) despesas com Banco Liquidante e o Escriturador;

(xii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (i) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou da Bresco Investimentos, conforme aplicável, ou puderem ser a estas atribuídas como de sua responsabilidade; e

(xiv) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação.

14.2. Na hipótese de eventuais despesas não serem arcadas diretamente e/ou indiretamente pela Cedente nos termos da cláusula 10.8 acima, seja em decorrência de não ser despesa devida pela Cedente ou caso a mesma não tenha realizado a transferência à Emissora, a respectiva despesa será arcada pelos recursos existentes no Patrimônio Separado. Na hipótese em que os recursos oriundos do Patrimônio Separado forem insuficientes para arcar com referido pagamento,

a Emissora deverá convocar uma assembleia geral para que os titulares de CRI deliberem sobre a possibilidade do aporte de recursos pelos mesmos em favor da Emissora.

15. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

15.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

- Pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezesete por cento), até 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, atualmente as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Por sua vez, os rendimentos auferidos por pessoa jurídica no exterior estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 25% (vinte cinco por cento), em caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, com suas alterações posteriores.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

• Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

• Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações e transações ocorridas após este eventual aumento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16. PUBLICIDADE

16.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, ou seja, no Diário Comercial, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

16.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Cedente ou, caso a Cedente não efetue o referido pagamento, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

17. DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

17.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

18. DOS RISCOS

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste

Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora, da Bresco Investimentos, da Cedente e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Bresco Investimentos, da Cedente e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Bresco Investimentos, da Cedente e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(b) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Cedente, da Devedora, da Bresco Investimentos, da Emissora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Cedente, da Devedora, e da Bresco Investimentos e sua capacidade de pagamento.

(c) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(d) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Bresco Investimentos, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado – Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre as 2 (duas) CCI, de forma que estas estejam vinculadas à liquidação dos CRI e destacadas do patrimônio do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que as 2 (duas) CCI estão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as 2 (duas) CCI poderão vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência da Garantia: O valor da Alienação Fiduciária de Imóvel, vinculada aos CRI, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI. Possíveis variações no mercado poderão, eventualmente, impactar em tais valores, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. E, em determinadas circunstâncias, a Alienação Fiduciária de Imóvel poderá não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora, depois de executadas a Alienação Fiduciária de Imóvel, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

(h) Riscos Financeiros – Contingências Envolvendo Antecessores do Imóvel: Não é possível afirmar a existência de eventuais contingências, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores do Imóvel, atualmente detido pela Cedente, que poderiam representar algum impedimento à sua transferência para a Cedente à época da respectiva transferência. Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores do Imóvel, que representassem algum impedimento à sua alienação para a Cedente, a propriedade do Imóvel poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude dos CRI.

(i) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado

secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(j) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada", desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(k) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(l) Riscos relacionados à Emissora: A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(m) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e

securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(n) Riscos relacionados à Emissora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(o) Riscos relacionados à eventuais despesas da operação – Ausência de constituição de fundo de despesas e custas judiciais: Não serão de responsabilidade da Cedente eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, a cobrança e a realização dos Créditos Imobiliários, que ficarão sob responsabilidade prioritária dos Titulares do CRI.

(p) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Cessão de Créditos Imobiliários a Instituição Não Integrante do Sistema Financeiro Nacional: As 2 (duas) CCI foram emitidas pela Cedente, com a respectiva cessão onerosa definitiva dos Créditos Imobiliários, conforme autorizado pelo inciso I do artigo 6º da Resolução 2.836. Determinadas decisões judiciais estabeleceram, nas situações ali previstas, que as cessões de direitos creditórios a entidades não participantes do Sistema Financeiro Nacional não atribuiriam, a tais cessionários, as mesmas prerrogativas que seriam atribuídas a entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional, incluindo a prerrogativa de cobrança de juros superiores aos limitados pela Lei de Usura (Decreto-lei 22.626/33), conforme ampla jurisprudência consolidada com a inteligência da Súmula Vinculante nº 7 e Súmula 596, ambas do Supremo Tribunal Federal e da Súmula 382 do Superior Tribunal de Justiça. Sendo assim, não é possível prever: (i) a caracterização da Emissora, pelo Poder Judiciário, numa eventual disputa judicial, como instituição integrante ou não do Sistema Financeiro Nacional; nem (ii) se serão impostas ou não, por meio de decisão judicial, limitações ao exercício, pela Cedente, de prerrogativas estabelecidas na CCI referentes à cobrança de encargos e/ou juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários, em inobservância ao ato jurídico perfeito representado pela emissão da CCI, nos termos inicialmente pactuados com a Devedora ou com a Bresco Investimentos. Quaisquer destes cenários poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(q) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Declaração de Anulabilidade dos Créditos Imobiliários: Nos termos previstos no Contrato de Cessão, constitui evento de Vencimento Antecipado a declaração de nulidade dos Crédito Imobiliários com base em uma sentença

transitada em julgado ou decisão arbitral final. Além dos casos de anulabilidade dos negócios jurídicos expressamente declarados em lei, poderá haver a anulabilidade dos Créditos Imobiliários nas seguintes situações: (i) fraude contra credores se no momento da cessão a Cedente estiver insolvente ou em decorrência do referido ato passasse ao estado de insolvência; (ii) fraude à execução, caso quando da cessão a Cedente for sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da celebração do Contrato de Cessão, sendo sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Na eventual hipótese de os Créditos Imobiliários terem sua anulabilidade declarada, com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido.

(r) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Pré-pagamento dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos eventos de recompra dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado do CRI, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora e/ou pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Devedora ou da Bresco Investimentos poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(s) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

(t) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Restrições à negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, salvo o lote dos CRI objeto de garantia firme pelo prestada pelo Coordenador Líder da Oferta Restrita no momento da subscrição, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(u) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pelas 2 (duas) CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora ou a Bresco Investimentos pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio

Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora ou da Bresco Investimentos, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(v) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: As 2 (duas) CCI são representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado. Não é possível assegurar que não houve ou haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Cedente sobre a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Bresco Investimentos no âmbito dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Problemas na origem e na formalização da CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Cedente, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

(w) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante registro no competente cartório de registro de imóveis não foi efetivada até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não é condição para liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel no cartório de registro de imóveis competente será posterior à subscrição e integralização dos CRI. Há, portanto risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro da garantia ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da Alienação Fiduciária do Imóvel para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão da alienação fiduciária do Imóvel, ou mesmo sua oposição perante terceiros.

(x) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Preço de Aquisição retido pela Emissora: A definitiva cessão dos Créditos Imobiliários ocorrerá apenas com o pagamento do Preço de Aquisição devido à Cedente. Na presente Emissão o Preço de Aquisição será retido até o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel sendo certo que somente após o seu efetivo registro a Cedente receberá o Preço de Aquisição tornando a cessão dos Créditos Imobiliários negócio jurídico completo. Caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída em até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo tal prazo prorrogável por 1 (um) período adicional nos termos da cláusula 9.1.1 deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão serão automaticamente resolvidos de pleno direito e sem quaisquer ônus para a Cedente e/ou para a Emissora. Neste sentido, os

recursos da Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento dos Titulares do CRI não sendo devido qualquer acréscimo, multa ou indenização aos titulares dos CRI.

(y) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das 2 (duas) CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora e/ou da Bresco Investimentos. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora e/ou pela Bresco Investimentos.

(z) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Na hipótese de rescisão do Contrato de Locação pela Devedora que enseje no pagamento de indenização pela mesma o valor recebido será utilizado para realizar Amortização Extraordinária Parcial Compulsória dos CRI conforme disposto neste Termo de Securitização. Neste cenário será observado o cumprimento da Condição Suspensiva prevista no Contrato de Locação Condicionado que se tornará plenamente vigente perante as partes contratantes, sendo certo que o valor da Remuneração Mensal previsto no Contrato de Locação Condicionado será reduzido de forma a refletir a nova parcela de principal e juros considerando o novo Saldo Devedor dos CRI após a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória. Não há garantia, portanto, da manutenção do atual fluxo de pagamento dos CRI.

(aa) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Desapropriação do Imóvel: É possível que o Imóvel seja desapropriado, total ou parcialmente, antes do término do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel pela Cedente. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área do Imóvel poderá afetar seu valor de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(bb) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Sinistro do Imóvel: Nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado, no caso de sinistro no Imóvel, a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme aplicável, poderão continuar utilizando as áreas não danificadas do Imóvel durante a reconstrução desse ou optar por resolver o Contrato de Locação ou o Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável. No caso de reconstrução do Imóvel, não há como garantir que a reconstrução será realizada em curto período de tempo, de maneira que se a

reconstrução se prolongar, o fluxo de pagamentos do CRI poderá ser afetado. No caso de resolução de ambos os contratos o valor da indenização do seguro patrimonial será eventualmente pago pela seguradora à Emissora, conforme cláusula 12.1.8 do Contrato de Locação e cláusula 7.5 do Contrato de Locação Condicionado. Em caso de ocorrência de qualquer sinistro, os titulares dos CRI serão afetados negativamente se o valor da multa eventualmente devida nos termos do Contrato de Locação e/ou Contrato de Locação Condicionado, acrescida do valor das indenizações de seguro eventualmente pagas, sejam insuficientes para o resgate integral dos CRI ou seu pagamento não ocorra pontualmente.

(cc) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Não pagamento de indenização pela Devedora na hipótese de rescisão do Contrato de Locação: Não há garantia de que na hipótese de rescisão do Contrato de Locação a Devedora cumprirá prontamente com o pagamento da indenização prevista nos termos do referido Contrato de Locação, nesta hipótese não será realizada a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória conforme previsto no Termo de Securitização, com a conseqüente redução do Saldo Devedor dos CRI. Nesta situação será apenas observado o cumprimento da Condição Suspensiva prevista no Contrato de Locação Condicionado que se tornará plenamente vigente perante as partes contratantes do mesmo.

(dd) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

(ee) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Questionamentos judiciais do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado: Em razão de a modalidade de contrato que confere suporte aos Créditos Imobiliários ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal o Contrato de Locação e o Contrato de Locação Condicionado e a Indenização, ou outras de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos investidores, de seu retorno nos CRI.

(ff) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Due Diligence da Devedora: A Cedente, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (due diligence) para fins desta Oferta Restrita, de modo que há opinião legal sobre a auditoria legal restrita (due diligence) com relação às contingências, verificação de poderes para a celebração dos Documentos da Oferta e aprovações societárias da Cedente. A Devedora, seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há

qualquer opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) com relação a qualquer aspecto envolvendo a Devedora.

(gg) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Fiança Bresco Investimentos: Conforme cláusula 6.1.4 deste Termo de Securitização a Bresco Investimentos prestará fiança obrigando-se como fiadora e principal pagadora solidariamente responsável com a Cedente caso ocorra quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória, apenas a partir do fim do Regime Atípico do Contrato de Locação ou observada a Condição Suspensiva do Contrato de Locação Condicionada, o que ocorrer primeiro. Não há garantia de que durante o Regime Atípico do Contrato de Locação não ocorram quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória, sendo certo que nesta hipótese a Bresco Investimentos não será solidariamente responsável junto à Cedente.

(hh) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Capacidade creditícia da Bresco Investimentos em cumprir a Fiança: A capacidade creditícia de pagamento pela Bresco Investimentos considerando as condições para a fiança prestada pela mesma não é Hipótese de Recompra Compulsória e nem de Vencimento Antecipado conforme previsto neste Termo de Securitização. Assim, o acionamento da fiança dada pela Bresco Investimentos está sujeito ao desempenho de seus negócios e desenvolvimento de sua estratégia de crescimento bem como da sua capacidade creditícia para cumprimento desta obrigação de pagamento.

18.2 Fatores de Risco relacionados especificamente à Devedora: Não obstante o disposto na cláusula 18.1 deste Termo de Securitização e considerando que a Devedora é companhia aberta devidamente registrada na CVM recomendamos a leitura dos Fatores de Risco constantes do Formulário de Referência da Devedora, conforme versão disponível no site da CVM nesta data. Considerando que a Devedora não foi objeto de auditoria legal ou de qualquer verificação, o Coordenador Líder, a Emissora e a Cedente não se responsabilizam pela veracidade, consistência, correção e/ou suficiência das informações neles presentes. Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora, os Investidores Profissionais devem consultar a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Devedora, disponível no website da Devedora e da CVM. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos.

18.2.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 18.2 acima o potencial investidor deve atentar para o seguintes riscos relacionados à Devedora:

a) Riscos relacionados à Devedora – Manutenção do registro de companhia aberta: A Devedora atualmente mantém registro de companhia aberta junto à CVM, portanto, devidamente regulada pela legislação emanada da CVM e fiscalizada pela autarquia. Não há garantia de que a Devedora manterá seu o registro de companhia aberta perante à CVM.

b) Riscos relacionados à Devedora – Auditoria e publicação das demonstrações financeiras: A Devedora como companhia aberta possui a obrigação, conforme regulamentação aplicável, de

auditar suas demonstrações financeiras junto à auditores independentes bem como a publicá-las, sendo certo que como companhia aberta está constantemente sob fiscalização da CVM. Não há garantia de que a Devedora mantenha suas demonstrações financeiras auditadas, bem como as publique, principalmente na hipótese da não manutenção de seu registro como companhia aberta.

c) Riscos relacionados à Devedora – Mudança de controle acionário: O Contrato de Locação não prevê como possibilidade de rescisão automática ou por parte da locadora a hipótese de mudança do controle acionário da Devedora.

d) Riscos relacionados à Devedora – A Devedora pode não ser capaz de implementar com sucesso sua estratégia de negócios: A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios. Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Devedora para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios e desenvolver sua estratégia de crescimento. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de suas atividades a Devedora poderá sofrer um efeito adverso material em seus negócios, sua condição financeira, resultados operacionais e capacidade de pagar suas dívidas, podendo afetar, consequentemente, a sua capacidade de adimplemento do Contrato de Locação.

e) Riscos relacionados à Cedente e à Bresco Investimentos - Não cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória: Para fins da presente Emissão, a Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória. Não há garantia de que a Cedente irá cumprir esta obrigação. Caso a Cedente não cumpra com esta obrigação, no âmbito da ocorrência do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI, não há garantia de que os Titulares de CRI receberão o pagamento CRI, acrescidos da Remuneração e eventuais encargos, conforme aplicável, o que pode impactar negativamente os horizontes de investimento dos Titulares de CRI.

f) Riscos relacionados à Cedente e à Bresco Investimentos - Não pagamento dos prestadores de serviços da Emissão: Embora a Cedente possua obrigação de suportar determinados custos relacionados à presente Emissão, não há garantia de que a Cedente cumprirá com tais obrigações. A ausência de pagamento, pela Cedente, conforme aplicável, a prestadores de serviços relacionados à Emissão poderá, observados os respectivos instrumentos de contratação, impactar a prestação dos serviços relacionados à Emissão, incluindo a rescisão destes instrumentos, levando, inclusive, à interrupção ou suspensão da prestação de referidos serviços e, consequentemente, afetar as operações relacionadas ao dia-a-dia da Emissão. Nestas hipóteses, os Titulares de CRI poderão ser afetados caso não haja o tempestivo adimplemento, pela Cedente, de suas obrigações junto aos referidos prestadores de serviços.

X

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

19.4. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

20. DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar

Pinheiros - São Paulo/SP

CEP 05407-003

At.: Martha de Sá Pessoa / Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello / Victoria de Sá / Fábio Bonatto Scaquetti



Telefone: : (11) 3385-1800

Correio Eletrônico: dri@vertcap.com.br / operacoes@vert-capital.com;

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401

Itaim Bibi - São Paulo/SP

CEP 04534-002

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel: (11) 3090-0447

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

20.1.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de entrega, se remetidas por serviço de *courier* express ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

21. DO FORO

21.1. Foro: As partes elegem 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 Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem nas próximas páginas]



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª série da 6ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora firmado em 20 de dezembro de 2018 entre VERT Companhia Securitizadora e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fernando Augusto

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

X



(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª série da 6ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora firmado em 20 de dezembro de 2018 entre VERT Companhia Securitizadora e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

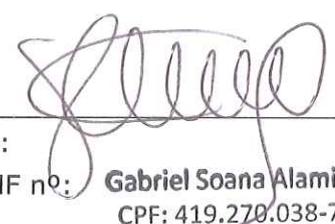
Nome:
Cargo:

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/MF nº:



Nome:
CPF/MF nº: **Gabriel Soana Alamino**
CPF: 419.270.038-73



ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

#	DATA DE PAGAMENTO	% AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DO CRI CONFORME CLÁUSULA 5.4	PMT
1	20/01/2019	1,5641%	R\$ 899.854,95
2	20/02/2019	1,5959%	R\$ 899.854,95
3	20/03/2019	1,6711%	R\$ 899.854,95
4	20/04/2019	1,6639%	R\$ 899.854,95
5	20/05/2019	1,7135%	R\$ 899.854,95
6	20/06/2019	1,7367%	R\$ 899.854,95
7	20/07/2019	1,7891%	R\$ 899.854,95
8	20/08/2019	1,8153%	R\$ 899.854,95
9	20/09/2019	1,8735%	R\$ 906.342,81
10	20/10/2019	1,9316%	R\$ 906.342,81
11	20/11/2019	1,9639%	R\$ 906.342,81
12	20/12/2019	2,0261%	R\$ 906.342,81
13	20/01/2020	2,0626%	R\$ 906.342,81
14	20/02/2020	2,1152%	R\$ 906.342,81
15	20/03/2020	2,1985%	R\$ 906.342,81
16	20/04/2020	2,2289%	R\$ 906.342,81
17	20/05/2020	2,3037%	R\$ 906.342,81
18	20/06/2020	2,3539%	R\$ 906.342,81
19	20/07/2020	2,4352%	R\$ 906.342,81
20	20/08/2020	2,4925%	R\$ 906.342,81
21	20/09/2020	2,5673%	R\$ 906.342,81
22	20/10/2020	2,6605%	R\$ 906.342,81
23	20/11/2020	2,7307%	R\$ 906.342,81
24	20/12/2020	2,8336%	R\$ 906.342,81
25	20/01/2021	2,9145%	R\$ 906.342,81
26	20/02/2021	3,0151%	R\$ 906.342,81
27	20/03/2021	3,1646%	R\$ 906.342,81
28	20/04/2021	3,2386%	R\$ 906.342,81
29	20/05/2021	3,3757%	R\$ 906.342,81
30	20/06/2021	3,4943%	R\$ 906.342,81

31	20/07/2021	3,6506%	R\$ 906.342,81
32	20/08/2021	3,7908%	R\$ 906.342,81
33	20/09/2021	3,9574%	R\$ 906.342,81
34	20/10/2021	4,1525%	R\$ 906.342,81
35	20/11/2021	4,3365%	R\$ 906.342,81
36	20/12/2021	4,5669%	R\$ 906.342,81
37	20/01/2022	4,7916%	R\$ 906.342,81
38	20/02/2022	5,0547%	R\$ 906.342,81
39	20/03/2022	5,3892%	R\$ 906.342,81
40	20/04/2022	5,6763%	R\$ 906.342,81
41	20/05/2022	6,0582%	R\$ 906.342,81
41	20/06/2022	6,4620%	R\$ 906.342,81
43	20/07/2022	6,9526%	R\$ 906.342,81
44	20/08/2022	7,4896%	R\$ 906.342,81
45	20/09/2022	8,1312%	R\$ 906.342,81
46	20/10/2022	8,9035%	R\$ 906.342,81
47	20/11/2022	9,8008%	R\$ 906.342,81
48	20/12/2022	10,9272%	R\$ 906.342,81
49	20/01/2023	12,3053%	R\$ 906.342,81

50	20/02/2023	14,0931%	R\$ 906.342,81
51	20/03/2023	16,5188%	R\$ 906.342,81
52	20/04/2023	19,8231%	R\$ 906.342,81
53	20/05/2023	24,8460%	R\$ 906.342,81
54	20/06/2023	33,1854%	R\$ 906.342,81
55	20/07/2023	49,8983%	R\$ 906.342,81
56	20/08/2023	100,0000%	R\$ 906.342,81



[Faint, illegible handwritten text]

[Handwritten signature]



ANEXO II
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20/12/2018
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	VS01	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	------	---------------	--------	--------------------	-------------

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BRESKO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 19.931.183-0001-97							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 620, 4º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B							
COMPLEMENTO	Conj 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-002

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO							
CNPJ/MF: 47.508.411/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01402-901

4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Comerciais, celebrado em 29 de junho de 2018 e seu primeiro aditamento, celebrado em 17 de setembro de 2018, entre a Emissora e a Devedora e seus posteriores aditamentos.							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), que corresponde à uma fração dos Créditos Imobiliários.							
5.1. Fração representada pela CCI dos Direitos de Crédito: 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito.							

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:							
ENDEREÇO: Rua Estrada Turística do Jaraguá nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05161-000
CARTÓRIO	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo						



Nº MATRÍCULA	92.627
--------------	--------

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	56 (cinqüenta e seis) meses
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, a partir do início do Prazo de Locação, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula 2.1.4. do Contrato de Locação.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	10 de janeiro de 2019
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10 de agosto de 2023
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso a Devedora deixe de pagar a Remuneração Mensal, o valor devido ficará sujeito aos seguintes encargos: (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata dies</i> até a data do efetivo pagamento; e (c) correção monetária, conforme disposto na cláusula 2.1.4 do Contrato de Locação, <i>pro rata dies</i> até a data do efetivo pagamento. A penalidade informada será aplicada apenas em caso de atraso no pagamento por prazo superior a 1 (um) Dia Útil.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no dia 10(dez). Caso não seja Dia Útil, no dia imediatamente anterior/posterior.
7.8. LOCAL DE PAGAMENTO:	Conforme estabelecido no Contrato de Cessão e, na sua ausência, conforme disposto no Contrato de Locação.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	São Paulo/SP

8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20/12/2018
--------------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	VS02	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	------	---------------	--------	--------------------	-------------

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: BRESKO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 19.931.183-0001-97							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 620, 4º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B							
COMPLEMENTO	Conj 1401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-002

3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: BRESKO INVESTIMENTOS S.A.							
CNPJ/MF: 13.944.481/0001-45							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 620, 4º andar, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	Conjunto 42	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

4. TÍTULO							
Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 20 de dezembro de 2018 entre a Emissora e a Devedora ("Contrato de Locação Condicionado").							

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 50.391.877,35 (cinquenta milhões, trezentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e cinco centavos), que corresponde à uma fração dos Créditos Imobiliários, caso a Condição Suspensiva a que está sujeita o Contrato de Locação Condicionado se verifique nesta data.

5.1. Fração representada pela CCI dos Direitos de Crédito: 96,13834964% (noventa e seis vírgula um três oito três quatro nove seis quatro por cento) dos Direitos de Crédito.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:							
ENDEREÇO: Rua Estrada Turística do Jaraguá nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05161-000
CARTÓRIO	ficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	92.627						

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.6. PRAZO REMANESCENTE	56 (cinquenta e seis) meses meses
7.7. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, a partir de 31 de julho de 2018 até o final do



	Prazo de Locação, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula 4 do Contrato de Locação Condicionado.
7.8. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	10 de janeiro de 2019
7.9. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10 de agosto de 2023
7.10. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Caso a Devedora deixe de pagar a Remuneração Mensal, o valor devido ficará sujeito aos seguintes encargos: (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata dies</i> até a data do efetivo pagamento; e (c) correção monetária, conforme disposto na cláusula 2.1.4 do Contrato de Locação Condicionado, <i>pro rata dies</i> até a data do efetivo pagamento. A penalidade informada será aplicada apenas em caso de atraso no pagamento por prazo superior a 1 (um) Dia Útil.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, no dia 10 (dez) Caso não seja Dia Útil, no dia imediatamente anterior/posterior.
7.8. LOCAL DE PAGAMENTO:	Conforme estabelecido no Contrato de Cessão e, na sua ausência, conforme disposto no Contrato de Locação Condicionado.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	São Paulo/SP

8. GARANTIAS ADICIONAIS

Não há.

ANEXO III
MINUTA DE ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIA, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA
ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular:

BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 19.931.183-0001-97, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Emissora"; e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante".

E ainda, na qualidade de interveniente anuente:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Securitizadora"; e

(sendo a Emissora e a Instituição Custodiante referidas em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 20 de dezembro de 2018, a Emissora e a Instituição Custodiante celebraram a Escritura de Emissão, por meio do qual a Emissora emitiu uma CCI representativa dos créditos decorrentes do Contrato de Locação, celebrado em 29 de junho de 2018 entre a Emissora e a Devedora, nos termos da Lei nº 8.245/91, tendo como objeto a locação do Imóvel, conforme aditado de tempos em tempos, inclusive nos termos de seu primeiro aditamento, celebrado em 17 de setembro de 2018;

- b) a Emissora cedeu para a Securitizadora os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações decorrentes e inerentes aos Créditos Imobiliários e à CCI, nos termos do Contrato de Cessão celebrado entre a Emissora e a Securitizadora em 20 de dezembro de 2018;
- c) ainda em 20 de dezembro de 2018, a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários como lastro para a emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização;
- d) os CRI estão em processo de Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição da Securitizadora, celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Emissora;
- e) nos termos da cláusula 3.18 da Escritura de Emissão ficou estabelecido que, na hipótese de realização de qualquer alteração às características do Contrato de Locação que implique na alteração das características dos Créditos Imobiliários decorrentes do referido instrumento e representados pela CCI, será celebrado um aditamento à presente Escritura de Emissão, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração nos Sistemas de Negociação;
- f) conforme disposto na Escritura de Emissão das CCI emitida pela Cedente, em caso de rescisão do Contrato de Locação a CCI representativa dos direitos de crédito deste contrato será devidamente aditada de modo a retificar o valor dos créditos imobiliários representados pela referida CCI que foi cedida Contrato de Cessão e é um dos lastros do presente Termo de Securitização. Não obstante, em decorrência da rescisão do Contrato de Locação será verificada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Locação Condicionado, de modo que o referido contrato será tornar-se plenamente vigente, nos termos do Código Civil, sendo certo que a CCI representativa dos direitos de crédito deste contrato também será devidamente aditada de modo a retificar e alterar o valor dos créditos imobiliários representado pelas CCI, se mantendo inalterado o valor total dos Créditos Imobiliários objeto da presente Cessão nos termos da Emissão.
- g) 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 à Escritura de Emissão ("Primeiro Aditamento"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



22. DEFINIÇÕES

22.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

23. DO ADITAMENTO

23.1. Em decorrência da [rescisão do Contrato de Locação] concluído em [●] de [●] de [●], as Partes resolvem, de comum acordo:

23.1.1. Retificar o item 3.1 da Escritura de Emissão, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.1. Valor: O valor da CCI é de R\$[●]), que correspondem à totalidade dos Créditos Imobiliários.

23.1.2. Retificar o item 3.4.1 da Escritura de Emissão, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.4.1. Fração da CCI: O percentual correspondente a fração dos Créditos Imobiliários pelos Direitos de Crédito ora equivalente a [●], considerando que, em [●] de novembro de 2018], os Créditos Imobiliários correspondem a R\$[●], [●] e os Direitos de Crédito correspondem a R\$[●].[●],[●] ([●])."

23.1.3. Alterar o Anexo I, referente às informações da CCI, de modo a alterar seu item 5, o qual passará a vigorar conforme Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.

24. DA RATIFICAÇÃO

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

CLÁUSULA 4 - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Primeiro Aditamento não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou

declarada ineficaz.

4.2. Irrevogabilidade: O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

4.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, incisos II, III e VIII do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que o presente Primeiro Aditamento, em conjunto com a CCI, é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste Primeiro Aditamento e na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

4.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados no presente Primeiro Aditamento, na Escritura de Emissão ou na legislação aplicável.

4.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das Partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Primeiro Aditamento e na Escritura de Emissão são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

4.6. Definições: As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização ou, em caso de omissão nos referidos instrumentos, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

4.7. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Primeiro Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

4.8. Legislação: Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.



CLÁUSULA 5 - DO FORO

5.1. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

O presente Primeiro Aditamento é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de [•]

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem nas próximas páginas]

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO
DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIA, SEM GARANTIA REAL
IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular:

BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 19.931.183-0001-97, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Emissora"; e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante".

E ainda, na qualidade de interveniente anuente:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Securitizadora"; e

(sendo a Emissora e a Instituição Custodiante referidas em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- h) em 20 de dezembro de 2018, a Emissora e a Instituição Custodiante celebraram a Escritura de Emissão, por meio do qual a Emissora emitiu uma CCI representativa dos créditos decorrentes do Contrato de Locação, celebrado em 29 de junho de 2018 entre a Emissora e a Devedora, nos termos da Lei nº 8.245/91, tendo como objeto a locação do Imóvel, conforme aditado de tempos em tempos, inclusive nos termos de seu primeiro aditamento, celebrado em [•] de [•] de [•];
- i) a Emissora cedeu para a Securitizadora os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações decorrentes e



inerentes aos Créditos Imobiliários e à CCI, nos termos do Contrato de Cessão celebrado entre a Emissora e a Securitizadora em 20 de dezembro de 2018;

- j) ainda em 20 de dezembro de 2018 vinculou os Créditos Imobiliários como lastro para a emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização;
- k) os CRI estão em processo de Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição da Securitizadora, celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Emissora;
- l) nos termos da cláusula 3.17 da Escritura de Emissão ficou estabelecido que, na hipótese de realização de qualquer alteração às características do Contrato de Locação Condicionado que implique na alteração das características dos Créditos Imobiliários decorrentes do referido instrumento e representados pela CCI, será celebrado um aditamento à presente Escritura de Emissão, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração nos Sistemas de Negociação;
- m) conforme disposto na Escritura de Emissão das CCI emitida pela Cedente, em caso de rescisão do Contrato de Locação a CCI representativa dos direitos de crédito deste contrato será devidamente aditada de modo a retificar o valor dos créditos imobiliários representados pela referida CCI que foi cedida Contrato de Cessão e é um dos lastros do presente Termo de Securitização. Não obstante, em decorrência da rescisão do Contrato de Locação será verificada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Locação Condicionado, de modo que o referido contrato será tornar-se plenamente vigente, nos termos do Código Civil, sendo certo que a CCI representativa dos direitos de crédito deste contrato também será devidamente aditada de modo a retificar e alterar o valor dos créditos imobiliários representado pelas CCI, se mantendo inalterado o valor total dos Créditos Imobiliários objeto da presente Cessão nos termos da Emissão.
- n) 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 à Escritura de Emissão ("Primeiro Aditamento"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



25. DEFINIÇÕES

25.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

26. DO ADITAMENTO

26.1. Em decorrência da [rescisão do Contrato de Locação] e a vigência do Contrato de Locação Condicionado concluído em [●] de [●] de [●], as Partes resolvem, de comum acordo:

26.1.1. Retificar o item 3.1 da Escritura de Emissão, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.1. Valor: O valor da CCI é de R\$[●]), que correspondem à totalidade dos Créditos Imobiliários.

26.1.2. Retificar o item 3.4.1 da Escritura de Emissão, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.4.1. Fração da CCI: O percentual correspondente a fração dos Créditos Imobiliários pelos Direitos de Crédito ora equivalente a [●], considerando que, em [●] de novembro de 2018], os Créditos Imobiliários correspondem a R\$[●], [●] e os Direitos de Crédito correspondem a R\$[●].[●],[●] ([●])."

26.1.3. Alterar o Anexo I, referente às informações da CCI, de modo a alterar seu item 5, o qual passará a vigorar conforme Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.

27. DA RATIFICAÇÃO

5.2. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se Emissora e a Instituição Custodiante e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA 6 - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Primeiro Aditamento não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou

declarada ineficaz.

6.2. Irrevogabilidade: O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, incisos II, III e VIII do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que o presente Primeiro Aditamento, em conjunto com a CCI, é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste Primeiro Aditamento e na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados no presente Primeiro Aditamento, na Escritura de Emissão ou na legislação aplicável.

6.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das Partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Primeiro Aditamento e na Escritura de Emissão são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

6.6. Definições: As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização ou, em caso de omissão nos referidos instrumentos, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

6.7. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Primeiro Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6.8. Legislação: Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.



CLÁUSULA 7 - DO FORO

7.1. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

O presente Primeiro Aditamento é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de [•]

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem nas próximas páginas]



ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo

CNPJ nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 01.154.187-41

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 6ª

Número da Série: 1ª

Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Quantidade: 45.000 (quarenta e cinco mil)

Espécie: N/A

Classe: N/A

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



[A large, faint, handwritten signature or scribble in blue ink, slanted across the page.]

[A small, handwritten signature or mark in blue ink.]



ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 15.227.994/0004-01, nomeada nos termos do artigo 10º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), em que o **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, CEP 04543-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Instrução CVM 583, e para todos os fins e efeitos, que: (i) verificou, em conjunto com a Emissora, com o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*" dos CRI; e (ii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 15.227.994/0004-01, nomeada nos termos dos artigos 18º e 19º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de custodiante (“Custodiante”) dos “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” e do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“CCI”) celebradas em 20 de dezembro de 2018 (“Escrituras de Emissão”), entre a **BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.931.183/0001-97 e o Custodiante, por meio do qual a Emissora emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária (“CCI”), **DECLARA** para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia as Escrituras de Emissão e que ambas as CCI se encontram devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09 (“Emissora”), por meio do *Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*, firmado entre a Emissora e a Custodiante em 20 de dezembro de 2018 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as 2 (duas) CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão por meio da qual ambas as CCI foram respectivamente emitidas, encontram-se devidamente registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO ABC BRASIL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, CEP 04543-000, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 28.195.667/0001-06, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583"), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01,, nomeada nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Instrução CVM 583, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário") e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*" dos CRI.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

BANCO ABC BRASIL S.A.

Coordenador Líder



ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora da oferta pública com esforços restritos de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da sua 6ª Emissão ("CRI", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583"), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, CEP 04543-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Coordenador Líder"), com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, nomeada nos termos de seu Contrato Social e do artigo 10º da Lei 9.514 e da Instrução CVM 583 ("Agente Fiduciário") e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários da 1ª Série da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora.*" dos CRI.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora



X