

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

I – PARTES

Pelo presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão"):

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, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 19.931.183/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, adiante designada simplesmente como "Cedente"; e

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 "Cessionária".

A Cedente e a Cessionária, adiante designadas como "Partes" e, isoladamente, como "Parte";

e, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:

BRESCO INVESTIMENTOS S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Hungria, 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.944.481/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada como "Bresco Investimentos".

II – CONSIDERAÇÕES:

a) nos termos (i) da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada entre a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade anônima 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 ("Devedora"), e a Cedente, em 31 de julho de 2018, no 14º Tabelionato de Notas de São Paulo à página 227, no livro 5.201 ("Escritura de Compra e Venda"); e (ii) do Termo de Declarações e Garantia Edilícias e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Devedora, em 29 de junho de 2018 e devidamente aditado em 31 de julho de 2018 ("Termo de Declarações Edilícias" em conjunto com a Escritura de Compra e Venda designados "Instrumentos de Compra e Venda"), a Cedente é a legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 92.627 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, localizado na Cidade de São



Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, nº 50, no 31º subdistrito Pirituba, Vila Jaraguá e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o contribuinte (SQL) nº 105.160.0011-9, conforme croqui constante do Anexo I deste Contrato de Cessão ("Imóvel");

b) a Cedente, na qualidade de locadora, firmou em 29 de junho de 2018 com a Devedora, na qualidade de locatária, o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Comerciais, conforme aditado em 17 de setembro de 2018 ("Contrato de Locação"), tendo por objeto a locação do Imóvel para fins de desenvolvimento das atividades comerciais da Devedora conforme objeto social da mesma, incluindo utilização como centro de operações e entregas de mercadorias, distribuição de produtos, operação de e-commerce e escritório, não podendo ser utilizada para finalidades diversas, sem prévio e expresse consentimento da Cedente;

c) nos termos da cláusula 2 do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a pagar o aluguel mensal no valor correspondente a R\$936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais) corrigido monetariamente anualmente a partir do início do Prazo de Locação, conforme abaixo definido;

d) nos termos do Contrato de Locação, conforme aditado, o mesmo vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados de 31 de julho de 2018 ("Prazo 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");

e) conforme o disposto na cláusula 11.1.2 do Contrato de Locação, restou estabelecido que a Cedente poderá, a seu exclusivo critério, ceder todos os direitos e obrigações estabelecidos no Contrato de Locação, inclusive os direitos creditórios e garantias, decorrentes do pagamento dos aluguéis para empresas securitizadoras ou emissoras de certificados de recebíveis imobiliários;

f) a Cedente celebrou com a Bresco Investimentos o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Contrato de Locação Condicionado"), com a vigência sujeita à rescisão do Contrato de Locação mencionado no item (b) acima ("Condição Suspensiva"), hipótese em que a Bresco Investimentos assumirá a locação do Imóvel até o término do Regime Típico, nos mesmos termos e condições do Contrato de Locação, conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Locação Condicionado e nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil");

g) nos termos da cláusula 4 do Contrato de Locação Condicionado e observado a Condição Suspensiva a Bresco Investimentos se obrigou a pagar o aluguel mensal no valor correspondente a R\$936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil e reais) corrigido monetariamente anualmente a partir de 31 de julho de 2018;



h) conforme o disposto na cláusula 13 do Contrato de Locação Condicionado, restou estabelecido que a Cedente poderá, a seu exclusivo critério, ceder todos os direitos e obrigações estabelecidos no Contrato de Locação Condicionado, inclusive os direitos creditórios e garantias, decorrentes do pagamento dos alugueis;

i) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

j) nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04") a Cedente emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias ("CCI") devidamente formalizadas por meio de seus respectivos Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escrituras de Emissão"), firmados em 20 de dezembro de 2018, entre a Cedente e 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, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), conforme identificadas no Anexo II deste Contrato de Cessão, de modo que: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária representará parte dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação; e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário fracionária representará parte dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Condicionado, observada a Condição Suspensiva prevista no referido contrato;

k) a Cessionária pretende adquirir por meio do presente Contrato de Cessão os Créditos Imobiliários representados pelas 2 (duas) CCI, para, em seguida, realizar operação de securitização, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários de sua 1ª (primeira) série da 6ª (sexta) emissão da Cessionária ("CRI"), conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização") firmado em 20 de dezembro de 2018 de 2018 entre a Cessionária, na qualidade de securitizadora, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), os quais serão ofertados na forma prevista na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e na Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM nº 476", "Instrução CVM nº 414" e "Emissão");

l) a distribuição dos CRI propiciará o recebimento, pela Cessionária, dos valores decorrentes da securitização dos Créditos Imobiliários, conforme abaixo definido, representado pelas 2 (duas) CCI, que será utilizado para o pagamento do Preço de Aquisição destes à Cedente. Sem prejuízo das disposições anteriores, antes do pagamento do Preço de Aquisição, os valores decorrentes da securitização dos Créditos



Imobiliários serão utilizados para cobrir as Despesas da Operação (conforme abaixo definido);

m) os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, intermediada pelo Banco ABC Brasil S.A., instituição financeira localizada 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"), sob regime de garantia firme de colocação, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série, 6ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora ("CRI"), firmado entre a Cessionária, o Coordenador Líder e a Cedente ("Contrato de Distribuição");

n) o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos ("Operação"), envolvendo, mas não se limitando, aos Instrumentos de Compra e Venda, Contrato de Locação, Contrato de Locação Condicionado, bem como à celebração deste Contrato de Cessão, das Escrituras de Emissão das CCI, do Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo), e do Contrato de Distribuição, bem como dos documentos necessários à Emissão, inclusive os aditamentos aos documentos acima mencionados (todos abaixo individualmente definidos, e em conjunto, "Documentos da Operação"), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente, nos termos da cláusula 18.1 abaixo; e

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

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1 - DO OBJETO DO CONTRATO E DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Objeto da Cessão: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados por 2 (duas) CCI, em caráter irrevogável e irretroatável, sem qualquer espécie de coobrigação, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza ("Cessão").

1.1.1. Definição de "Créditos Imobiliários": Considerando a emissão pela Cedente de 2 (duas) CCI entende-se como Créditos Imobiliários em conjunto a:



a) fração 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.

1.2. Abrangência da Cessão: Nos termos do artigo 287 Código Civil, a presente Cessão compreende os Créditos Imobiliários.

1.2.1. 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.

1.2.2. Entende-se por "Período Securitizado" o período compreendido entre 20 de dezembro de 2018 à 20 de agosto de 2023.



1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se representados por 2 (duas) CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na cláusula 3.1 abaixo, os Créditos Imobiliários passarão a ser de titularidade exclusiva da Cessionária.

1.4. 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 por 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 por cento) dos Direitos de Crédito decorrentes do Contrato de Locação Condicionado.

1.4.1. Quaisquer valores recebidos pela Cessionária 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.

1.5. Responsabilidade da Cedente: A Cedente é responsável, civil e criminalmente, pela existência e validade dos Direitos de Crédito, nos termos do Código Civil, bem como pela correta formalização dos Direitos de Crédito. A Cedente não se responsabiliza pela capacidade de pagamento e solvência da Devedora e/ou da Bresco Investimentos, de modo que a presente Cessão não é realizada com coobrigação por parte da Cedente.

1.6. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se apenas à Cessão, prevista na cláusula 1.1 acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável. Sem prejuízo do disposto acima, fica assegurado à Cessionária exercer qualquer decisão acerca dos Créditos Imobiliários, desde que de acordo com deliberação emanada pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.9.

1.7. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a Cessão sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora e/ou a Bresco Investimentos, devendo informar à Cessionária em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar os Direitos de Crédito e/ou os Créditos Imobiliários.

1.7.1. É condição essencial da presente Cessão que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso de pagamentos e a sua conformação estabelecidos nos Documentos da Operação. Neste sentido, a Cedente responderá perante a Cessionária pelas perdas e prejuízos a esta causados em razão de eventual alteração nos termos e condições dos Documentos da Operação que vier a assinar e que acarretem a alteração do fluxo e do volume de pagamento dos Créditos Imobiliários, sem a prévia e expressa anuência da



Cessionária e dos Titulares dos CRI, respeitados, ainda, todos os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão, sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.9.

1.7.2. A Cedente não será responsável por nenhuma perda ou prejuízo resultante de alterações nos Documentos da Operação que estejam previstas e autorizadas nesses respectivos instrumentos e/ou que sejam realizados independentemente de sua anuência.

1.8. Emissão dos CRIs: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a Operação e, em especial a Emissão, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI nos termos do Termo de Securitização até que se complete o resgate integral dos CRI. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários perfaçam montante suficiente para quitar as obrigações devidas em favor da Cessionária e dos Titulares dos CRI e mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.9. Aditamento ao Contrato de Locação e/ou ao 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 1.9.3 abaixo, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto nas hipóteses permitidas previstas nas cláusulas 1.9.1 e 1.9.2 abaixo.

1.9.1. 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.

1.9.2. 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 Cessionária 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 do Termo de Securitização; e (iv) a alteração da Cláusula 3.1 do Contrato de Locação Condicionado para aumento do prazo da locação.

1.9.3. 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 1.9.2, 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.

1.9.4. As alterações decorrentes das cláusulas 1.9.1 e 1.9.2 serão devidamente comunicadas pela Cedente à Cessionária 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 ao Termo de Securitização.

CLÁUSULA 2 - DO PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

2.1. Preço de Aquisição: A Cessionária 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 ("Preço de Aquisição"), sendo tal valor devido após a satisfação integral das Condições Precedentes indicadas na cláusula 3.1. abaixo e pago à Cedente observado o disposto na cláusula 2.2 abaixo.

2.2. Pagamento do Preço de Aquisição: O Preço de Aquisição será transferido da conta de titularidade da Cessionária, observado o Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, qual seja conta corrente nº 4757-0, Agência 3396, do Banco Bradesco (nº 237) ("Conta Centralizadora"), mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta corrente nº 12552-5, agência 0910, no Banco Itaú (nº 341) de titularidade da Cedente ("Conta de Livre Movimentação") no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do efetivo registro da Alienação Fiduciária.

2.2.1. Desde já fica ajustado que o Preço de Aquisição ficará mantido na Conta Centralizadora até a obtenção pela Cedente do efetivo registro da Alienação Fiduciária.

2.2.2. Uma vez pago o Preço de Aquisição à Cedente, conforme disposto na cláusula 2.2. acima, será dada pela Cedente à Cessionária plena e geral quitação com relação a esse valor.

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



2.2.4. Na eventual resolução deste Contrato de Cessão nos termos da cláusula 2.2.3 acima, o valor devido aos Titulares de CRI, será o correspondente o valor integralizado deduzido de eventuais pagamentos de Amortização e Juros Remuneratórios realizados entre a Data de Integralização e a data de resolução do presente contrato conforme previsto no Termo de Securitização.

2.2.5. A Cessionária deverá depositar em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento dos titulares de CRI, nos termos da cláusula 2.2.4 acima, o valor remanescente na Conta Centralizadora à Cedente em sua Conta de Livre Movimentação ou outra oportunamente indicada.

CLÁUSULA 3 - DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES

3.1. Condições Precedentes: Nos termos dos artigos 125 e seguintes do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários e o pagamento do Preço de Aquisição estão sujeitos ao atendimento das condições abaixo descritas ("Condições Precedentes"):

(a) a obtenção pela Cedente, pela Bresco Investimentos e pela Cessionária de suas respectivas autorizações e aprovações necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, boa ordem, conclusão, validade e transparência dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, e/ou de credores, conforme aplicável;

(b) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais de referidas Partes e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;

(c) confirmação de que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam a sua cessão definitiva;

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

(e) manutenção pela Cedente, pela Bresco Investimentos e pela Cessionária de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão a estas condição fundamental de funcionamento incluindo, sem limitação, a manutenção dos Instrumentos de Compra e Venda;

(f) depósito das CCI no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3");



(g) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, conforme disposto no Termo de Securitização;

(h) liquidação financeira da Emissão, mediante subscrição e integralização, pelos investidores, dos CRI;

(i) satisfação integral das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição;

(j) apresentação de matrícula do Imóvel livre de quaisquer ônus ou gravame;

(k) apresentação da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) no Ofício de Registro de Imóveis competente; e

(l) comprovação do envio da notificação à Devedora, nos termos do Anexo III a este Contrato de Cessão, conforme procedimento previsto no Contrato de Locação, sobre a cessão objeto do presente Contrato de Cessão e a Alienação Fiduciária do Imóvel.

3.2. As Partes poderão rescindir o presente Contrato de Cessão unilateralmente e sem quaisquer ônus as Partes, sem prejuízo da remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, na hipótese de não cumprimento das Condições Precedentes elencadas na cláusula 3.1 acima, por meio de notificação às demais partes deste Contrato de Cessão, desde que não tenha ocorrido a liquidação financeira dos CRI.

3.3. Atendidas as Condições Precedentes e mediante o registro da Alienação Fiduciária, o Preço de Aquisição deverá ser pago na forma e prazo previstos nas cláusulas 2.1 e 2.2 acima, valendo a efetiva disponibilidade do valor na Conta de Livre Movimentação como termo de quitação do Preço de Aquisição.

CLÁUSULA 4 - DAS DESPESAS DA OPERAÇÃO

4.1. 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 referida despesa ou em prazo inferior, conforme aplicável, para enviar à Conta Centralizadora os recursos necessários para que a Cessionária efetue o pagamento de tais despesas de forma tempestiva ("Despesas da Operação"):

(a) emolumentos da B3 e da ANBIMA relativos à CCI e aos CRI, conforme aplicável;

(b) comissionamento do Coordenador Líder da oferta dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto na cláusula 2.1 acima;

(c) remuneração da Cessionária, incluindo a Taxa de Administração, conforme previsto no Termo de Securitização;



BRESCO
S. PAULO
OFÍCIO
S

(d) remuneração ordinária e extraordinária dos prestadores de serviço contratados para Emissão, tais como Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, escriturador, auditor independente, banco liquidante, entre outros, conforme descritos nos Documentos da Operação;

(e) 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, Offícios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais, conforme o caso, bem como os demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRI;

(f) 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;

(g) custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(h) 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;

(i) a remuneração adicional da Cessionária correspondente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado pela Cessionária 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 (i) de não pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sendo necessários esforços de cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (ii) de necessidade de convocação de assembleia geral dos titulares de CRI; e

(j) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor ou previstas nos Documentos da Operação.

4.2. As seguintes Despesas da Operação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme disposto no Termo de Securitização:

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

b) 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;



- c) 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 4.1 acima;
- d) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- e) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral dos titulares dos CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- f) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- g) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 (Segmento CETIP UTMV), Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Cessionária relacionada aos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- h) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- i) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- j) 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;
- k) despesas com Banco Liquidante e o Escriturador;
- l) 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;



BRESCO
JURÍDICO

m) 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 Cessionária 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 atribuída como de sua responsabilidade; e

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

4.3. Na hipótese de eventuais despesas não serem arcadas diretamente e/ou indiretamente pela Cedente nos termos da Cláusula 4.1 acima, seja em decorrência de não ser despesa devida pela Cedente ou caso essa não tenha realizado a transferência à Cessionária, 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 Cessionária deverá convocar uma assembleia geral para que os titulares de CRI deliberem sobre a possibilidade do aporte de recursos pelos mesmos em favor da Cessionária.

4.4. Escriturador e Banco Liquidante: A alteração do Escriturador e/ou do Banco Liquidante contratados pela Cessionária deverá, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização em que não há necessidade de aprovação em Assembleia Geral, deverá contar com a prévia aprovação da Cedente.

CLÁUSULA 5 - ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração: As Partes acordam, de mútuo e comum acordo, que a administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Cessionária até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, cabendo-lhe:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação ou no Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável;

b) receber na Conta Centralizadora de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora e/ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável, ou por terceiros, por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI;

c) sem prejuízo de eventual atuação da Cedente junto à Devedora, diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem



necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários eventualmente inadimplidos, inclusive relacionados à Carta Fiança Bancária e à Apólice de Seguro Patrimonial conforme aplicável ao Contrato de Locação e no Contrato de Locação Condicionado; e

d) usar da necessária diligência no acompanhamento de eventuais ações judiciais relacionadas aos Documentos da Operação, em todos os seus trâmites, até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

CLÁUSULA 6 - DO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, GARANTIA E SEGURO

6.1. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Cessionária na Conta Centralizadora ou em outra conta que a Cessionária venha a indicar oportunamente por escrito com prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, mediante depósito sendo que os recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão utilizados conforme disposto nesse Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

6.2. Recebimento Incorreto dos Créditos Imobiliários: Adicionalmente, caso a Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, esta se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora ou substituta, nos termos da cláusula 6.1 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

6.3. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, e não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão sujeitos às seguintes condições, ressalvado eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35/2001:

a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária ("Patrimônio Separado");

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração, observado o disposto na cláusula 4.2. acima;

d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;



e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

6.4. Seguros do Imóvel: 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, 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 ou a Bresco Investimentos ("Apólice de Seguro Patrimonial").

6.5. 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, 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 ("Carta Fiança Bancária").

6.6. 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.

6.6.1. Não obstante o disposto na cláusula 6.6 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 Investimentos, 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.

6.7. Alienação Fiduciária do Imóvel: Em garantia ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no presente Contrato de Cessão e as obrigações pecuniárias da Cessionária perante aos titulares dos CRI decorrente da decretação de Vencimento Antecipado conforme Termo de Securitização, a Cedente outorgou nos termos da Lei nº 9.514/97, do artigo 66 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo da Lei nº 10.931/04 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, no que for aplicável, a alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária"), formalizada nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária").

CLÁUSULA 7 - DA RECOMPRA COMPULSÓRIA, DA RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Recompra Compulsória: A Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido na cláusula 7.1.1 abaixo) ("Recompra Compulsória") caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo ("Hipóteses de Recompra 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 Cessionária;
- b) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força deste 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 Cessionária 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;
- c) não cumprimento de obrigações pecuniárias, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força deste 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 Cessionária 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 Cessionária 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 deste 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 deste 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.

7.1.1. 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 do 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 no Termo de Securitização.

7.1.2. 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.

7.1.3. O pagamento do Valor de Recompra 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.

7.1.4. Fiança: Verificada quaisquer Hipótese de Recompra Compulsória descritas na cláusula 7.1 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 7.1.1 deste contrato.

7.2. 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 7.2.1 abaixo, mediante prévia notificação por escrito à Cessionária, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra ("Data de Recompra Facultativa").

7.2.1. Valor de Recompra Facultativa: Valor equivalente ao valor do Saldo Devedor dos CRI, observado o previsto na Cláusula 5.4.1 do 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	0,10%



(exclusive)	
-------------	--

7.3. 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 60 (sessenta) dias da data devida, conforme previsto no Termo de Securitização;
- b) caso os Créditos Imobiliários, o presente 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, conforme previsto no Termo de Securitização. 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 Cessionária 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.

7.3.1. 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.

7.3.2. Caso seja declarado o vencimento antecipado nos termos da cláusula 7.3.1 acima, os titulares do CRI poderão executar os direitos decorrentes dos Crédito Imobiliários e a Alienação Fiduciária.



7.4. Retrocessão: Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, após a realização da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, a Cessionária 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 Cessionária, 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.

7.4.1. Com relação aos Créditos Imobiliários que forem objeto da retrocessão prevista na cláusula 7.3 acima, a Cedente e a Cessionária ficarão completamente desobrigadas em relação a qualquer das disposições previstas neste Contrato de Cessão, seus termos ou condições.

CLÁUSULA 8 - DA OPÇÃO DE ADIMPLEMENTO E OPÇÃO DE EVENTO DE RECONSTRUÇÃO

8.1. Opção de Adimplemento: Após o pagamento do Preço de Aquisição, caso a Devedora ou a Bresco Investimentos, conforme o caso, deixe de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários relacionados com os aluguéis eventualmente não pagos pela Devedora ou pela Bresco Investimentos ("Opção de Adimplemento"), observado o disposto abaixo.

8.2. A Opção de Adimplemento poderá ser exercida pela Cedente, a qualquer momento, durante a vigência deste Contrato de Cessão, até 12 (doze) vezes ao longo do Período Securitizado ou 3 (três) vezes consecutivas, desde que não haja: (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.

8.2.1. No caso da ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas na cláusula 8.1. acima somente será permitido o resgate integral dos CRI.

8.2.2. A Opção de Adimplemento será exercida, observado o disposto nesta cláusula 8.1, 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 ("Valor da Opção").



8.2.3. Exercida a Opção de Adimplemento, a Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Cessionária de receber os valores referentes aos Créditos Imobiliários inadimplidos pela Devedora ou pela Bresco Investimentos 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 exclusivamente a esse respeito.

8.3. 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 Cessionária, 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.

8.3.1. 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 8.2 acima.

8.3.2. 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 Cessionária.

CLÁUSULA 9 - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CEDENTE E DA INTERVENIENTE ANUENTE

9.1. Obrigações da Cedente e da Interveniante Anuente: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente e a Bresco Investimentos obrigam-se até a amortização integral dos CRI e/ou o resgate integral dos CRI a:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e prazos de pagamento;



b) salvo se prévia e expressamente aprovado pela Cessionária devidamente autorizada pelos Titulares do CRI reunidos em assembleia geral, representados pelo Agente Fiduciário, não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação, e, em especial, do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado que, em qualquer caso, afete os Créditos Imobiliários, exceto com relação ao disposto na cláusula 1.9 acima;

c) informar por escrito a Cessionária sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória bem como quaisquer eventos ou situações que possam causar as hipóteses contidas na Cláusula 7.1. acima, em até 1 (um) Dia Útil após tomar conhecimento inequívoco de tal fato;

d) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na cláusula 10.1 abaixo até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção da respectiva declaração;

e) notificar a Devedora, observando o modelo contido no Anexo III a este Contrato de Cessão, conforme procedimento previsto no Contrato de Locação, até a data de pagamento do Preço de Aquisição, sobre a cessão objeto do presente Contrato de Cessão, por meio da qual esta fica notificada sobre a cessão dos Créditos Imobiliários, bem como instruir a Devedora a realizar dos pagamentos dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora;

f) proceder à cobrança ordinária dos aluguéis devidos pela Devedora ou pela Bresco Investimentos em decorrência do Contrato de Locação ou do Contrato de Locação Condicionado, conforme aplicável, nos termos da regulamentação aplicável, até a respectiva data de vencimento ou do integral pagamento;

g) em caso de sinistro do Imóvel, aplicar o valor da indenização decorrente do seguro de cobertura de danos físicos na reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, nos termos da cláusula 12 do Contrato de Locação e da cláusula 8 do Contrato de Locação Condicionado, ou na recompra compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos previstos neste Contrato de Cessão;

h) em caso de recebimento, pela Cedente, de qualquer indenização decorrente da Carta Fiança Bancária e da Apólice de Seguro Patrimonial, cujo valor integre os Créditos Imobiliários, repassar tais recursos para a Conta Centralizadora ou substituta, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento;

i) solicitar, por meio de notificação à Devedora ou à Bresco Investimentos, observado à Condição Suspensiva, o endosso da da Apólice de Seguro Patrimonial prevista na cláusula 12 do Contrato de Locação e na cláusula 8 do Contrato de Locação Condicionado, para que a Cessionária figure como beneficiária, em até 5 (cinco) Dias



Úteis contados da assinatura do presente Contrato de Cessão, envidando seus melhores esforços para que o referido endosso seja realizado com a maior brevidade possível;

j) obter os registros do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e desse Contrato de Cessão, conforme as respectivas condições estabelecidas nos Documentos da Operação;

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

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

m) efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da legislação e da regulamentação brasileira, os respectivos lançamentos contábeis necessários ao registro da Cessão de Crédito à Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão; e

n) não divulgar ao público informações referentes à Emissão ou aos CRI, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

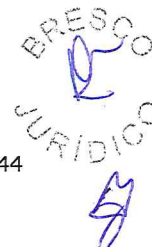
CLÁUSULA 10 - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1. Declarações e Garantias da Cedente e Interviente Anuente: A Cedente e a Bresco Investimento, neste ato, declaram e garantem à Cessionária, conforme aplicável, na data de assinatura deste Contrato de Cessão que, na data do pagamento do Preço de Aquisição e data de integralização dos CRI:

a) são pessoas jurídicas de direito privado devidamente constituída e validamente existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e, juntamente com as obrigações aqui previstas, constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e as CCI foram devidamente emitidas nos termos da legislação aplicável e constituem obrigação legal, válida, vinculante e exequível;

c) estão devidamente autorizadas e obtiveram suas respectivas licenças, autorizações necessárias, inclusive, sem limitações societárias e regulatórias, à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais, regulatórios e estatutários necessários para tanto;



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

e) a celebração deste Contrato de Cessão e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) contrato social da Cedente; (ii) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato de Cessão, do qual a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários e não resultarão em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (iii) qualquer norma legal ou regulamentar que a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos, em especial os Créditos Imobiliários e não resultarão em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (iv) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que não definitiva), arbitral ou administrativa que afete a Cedente, seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários; e (v) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes na presente data;

f) a Cedente não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que (i) tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato de Cessão;

g) a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora e/ou em relação à Bresco Investimentos, conforme o caso;

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

i) o Contrato de Locação representa relação contratual existente nos termos contratados e não contém qualquer avença que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela respectiva CCI à Cessionária;

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



k) o Contrato de Locação foi devidamente celebrado pela Cedente e pela Devedora e encontra-se em vigor não havendo medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;

l) o Contrato de Locação Condicionado foi devidamente celebrado pela Cedente e pela Bresco Investimentos e encontra-se válido, observada a Condição Suspensiva, não havendo medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação;

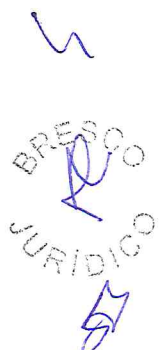
m) os Créditos Imobiliários a serem cedidos pela Cedente à Cessionária não são ou foram objeto: (i) de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte da Devedora; (ii) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita nesse instrumento; (iii) de depósito judicial dos Créditos Imobiliários, no contexto de questionamentos feitos pela Devedora; e (iv) de qualquer compensação;

n) não tem conhecimento de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental e/ou administrativa referente ao Imóvel, que afete ou possa vir a afetar os Créditos Imobiliários;

o) os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas no Contrato de Locação e no Contrato de Locação Condicionado, conforme o caso e não há qualquer pendência ou discussão judicial, ônus ou qualquer tipo de gravame que afete ou possa vir a afetar: (i) a posse ou a propriedade do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, a processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, exceto pela Lei Municipal nº 6.838/66 e o Decreto de Utilidade Pública nº 8.670/70; ou (ii) os Créditos Imobiliários;

p) o Imóvel encontra-se inteiramente livre de ônus, dívidas, ações reais e pessoais, constringências e gravames de qualquer natureza, bem como livre de pessoas e coisas, com exceção do descrito no Contrato de Locação e no Contrato de Locação Condicionado;

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



r) a cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente não resulta na liquidação e não afeta a capacidade da Cedente de honrar com suas obrigações inclusive aquelas de ações judiciais ou arbitrais em curso;

s) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

t) não omitiram qualquer fato, de qualquer natureza, que sejam de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial em suas situação econômico-financeiras ou jurídica;

u) encontram-se, bem como seus funcionários e administradores, em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios, incluindo mas não se limitando, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Lei nº 12.846") e *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, a lei americana anticorrupção no exterior, promulgada pelo congresso dos Estados Unidos da América em 1977, e o *UK Bribery Act 2010*, lei do Reino Unido contra corrupção internacional de abril de 2010, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção") e, não conhece a existência de qualquer investigação, inquérito e/ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

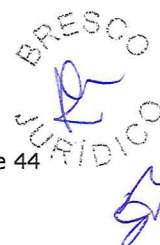
v) a Cedente encontra-se em cumprimento com todas as normas de ordem socioambiental aplicáveis, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão ora pretendida, declarando, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que na presente data observa irrestritamente referidas normas aplicáveis às suas atividades e projetos, possuindo, inclusive, todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais estando todas elas válidas e vigentes, e 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; e

w) o cumprimento dos deveres atribuídos à Cedente neste Contrato de Cessão: (i) é pressuposto da Cessionária e dos Titulares de CRI para realização da emissão e aquisição de CRI; e (ii) correrá por sua conta exclusiva e não gerará qualquer direito a remuneração ou pagamento de despesas, mesmo que se imponha a contratação de terceiros para tanto.

10.2. Declarações e Garantias da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão, na data do pagamento do Preço de Aquisição e data de integralização dos CRI, que:



- a) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- d) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive, sem limitações societárias, à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- e) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;
- f) os Créditos Imobiliários a serem adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI;
- g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Locação, Contrato de Locação Condicionado e das CCI, obrigando-se a respeitar todos os termos neles estabelecidos;
- h) a repassar os valores de indenização decorrentes de sinistro parcial do Imóvel à Cedente para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro ou para que essa efetue recompra do Crédito Imobiliários, nos termos da cláusula 12.1.7 do Contrato de Locação e do Contrato de Locação Condicionado ;
- i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Cessionária representam corretamente a posição financeira da Cessionária naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- j) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Cessionária de cumprir com as obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- k) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios, incluindo mas não se limitando as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; e



l) 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 Cessionária 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.

11. DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

11.1. Guarda dos Documentos: A Cedente entrega neste ato à Cessionária e a Instituição Custodiante cópias autenticadas do Contrato de Locação, do Contrato de Locação Condicionado, dos Instrumentos de Compra e Venda e da matrícula do Imóvel, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios").

11.2. As vias originais dos Documentos Comprobatórios ficarão em poder da Cedente, haja vista o seu interesse em conservá-los, uma vez que não houve cessão da posição contratual da Cedente para a Cessionária. A Cedente ficará responsável pela guarda e conservação dos Documentos Comprobatórios durante todo o prazo de duração do presente Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação.

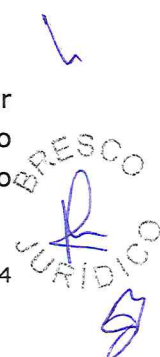
11.3. Caberá à Instituição Custodiante à guarda das Escrituras de Emissão das CCI nos termos da Lei 10.931/04.

11.4. A perda, o extravio, e/ou a indisponibilidade, por culpa da Cedente, dos Documentos Comprobatórios deverá ser imediatamente comunicada à Cessionária, responsabilizando-se a Cedente pelos prejuízos a que efetiva e comprovadamente derem causa.

11.5. A Cedente compromete-se a disponibilizar à Cessionária uma via original dos Documentos Comprobatórios em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento pela Cedente de solicitação pela Cessionária, mediante notificação por escrito, assumindo, em razão disso, a condição de fiel depositária destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei. Não será devida qualquer compensação pecuniária ou não pecuniária à Cedente pela Cessionária em razão da execução dos serviços descritos nesta Cláusula.

12. REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO

12.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente deverá, às suas expensas, registrar este Contrato de Cessão em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados dessa data, encaminhando



documento comprobatório do referido registro à Cessionária e ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, observado o quanto disposto na cláusula 3.2.1 acima.

12.2. Para todos os fins legais fica desde já estabelecido que todos os custos e despesas relacionados ao registro do presente Contrato de Cessão serão de responsabilidade da Cedente, nos termos da cláusula 4 acima.

13. PENALIDADES

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

14. INDENIZAÇÃO

14.1. Responsabilidade das Partes: As Partes responsabilizam-se, individualmente, por todo e qualquer dano moral ou patrimonial devidamente comprovado que venham, conjunta ou individualmente, a causar a qualquer outra parte deste Contrato de Cessão, em decorrência de dolo, má-fé, negligência, imprudência ou imperícia, conforme determinado em sentença judicial transitada em julgado, em função da prática ou omissão de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Contrato de Cessão ou nos Documentos da Operação.

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

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

14.4. Caso se trate de indenização recebida pela Cessionária, desde que não referente a gastos que, eventualmente, a Cessionária tenha pago com recursos de seu patrimônio comum, tal valor deverá ser aplicado única e exclusivamente no pagamento dos CRI.



14.5. Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações estabelecidas no presente Contrato de Cessão, a parte prejudicada poderá exigir da parte inadimplente a execução específica da obrigação devida.

14.6. A indenização de que trata esta cláusula 14, não exclui ou implica no não pagamento das demais multas e penalidades previstas nos Documentos da Operação.

15. TUTELA ESPECÍFICA

15.1. Título Executivo: As Partes concordam e reconhecem que este Contrato de Cessão constitui um título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 inciso III, do Código de Processo Civil e concede a cada Parte o direito de demandar o desempenho específico de acordo com as disposições aplicáveis do Código de Processo Civil, incluindo, entre outros, os artigos 493, 497, 500, 501, 536, 537, 806 e 815, contando, também, com medidas coercitivas financeiras e/ou de cumprimento próprio ou por terceiros, sem prejuízo de quaisquer outros direitos ou recursos disponíveis para as partes sob a lei aplicável.

15.2. Tutela Específica: As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela parte prejudicada. Será facultada à parte prejudicada ainda a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere a cláusula acima, além de pedido de ressarcimento de danos morais e patrimoniais nos termos da lei.

16. PRAZO DE VIGÊNCIA

16.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a data (i) do integral pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora ou pela Bresco Investimentos, conforme aplicável; ou (ii) da retrocessão dos Créditos Imobiliários nos termos das cláusulas 7.2 ou 7.3 acima, o que ocorrer primeiro.

16.2. Resolução: Não obstante o disposto na cláusula 16.1. acima, o presente Contrato de Cessão será resolvido de pleno direito caso não seja obtido o registro da Alienação Fiduciária conforme previsto na cláusula 2.4 e seguinte deste contrato.

17. NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Cedente

BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Hungria, 620 – 4º andar, cj. 42



Jardim Europa – São Paulo/SP
CEP 01455-000
At.: Camilla Osborn G. Nogueira Frussa/ Rafael Schramm da Fonseca
Telefone: (11) 4058-4555
Correio Eletrônico: camillaf@bresco.com.br / rafaelf@bresco.com.br

Se para a Cessionária

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;

Se para a Interveniente Anuente

BRESCO INVESTIMENTOS S.A.

Rua Hungria, 620 – 4º andar, cj. 42
Jardim Europa – São Paulo/SP
CEP 01455-000
At.: Camilla Osborn G. Nogueira Frussa / Rafael Schramm da Fonseca
Telefone: (11) 4058-4555
Correio Eletrônico: camillaf@bresco.com.br / rafaelf@bresco.com.br

17.1.1. 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.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Operação Complexa: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão 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.

18.2. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pelas Partes, e registrada nos termos deste Contrato de Cessão; e (ii) após obtenção da anuência dos Titulares dos CRI, conforme aplicável, inclusive, observado o previsto na cláusula 1.9 e seguintes deste instrumento.



18.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Observado o implemento das Condições Precedentes, as Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

18.4. Anexos ao Contrato de Cessão: Os anexos a este Contrato de Cessão são partes integrantes e inseparáveis deste Contrato de Cessão. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

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

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

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

18.8. Definições: As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

18.9. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

19. LEGISLAÇÃO E FORO



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

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão em 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]



(página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., a VERT Companhia Securitizadora e a Bresco Investimentos S.A.)



BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cedente

Nome: *Maurício Geotroy*
Cargo: *Diretor*

Nome: Rafael Fonseca
Cargo: Diretor



(página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., a VERT Companhia Securitizadora e a Bresco Investimentos S.A.)



VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Cessionária

Nome:

Cargo: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Diretora



(página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em 20 de dezembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., a VERT Companhia Securitizadora e a Bresco Investimentos S.A.)

BRESCO INVESTIMENTOS S.A
Interveniente Anuente Rafael Fonseca
Diretor

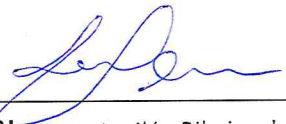
Nome: Mauricio Geoffroy
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:



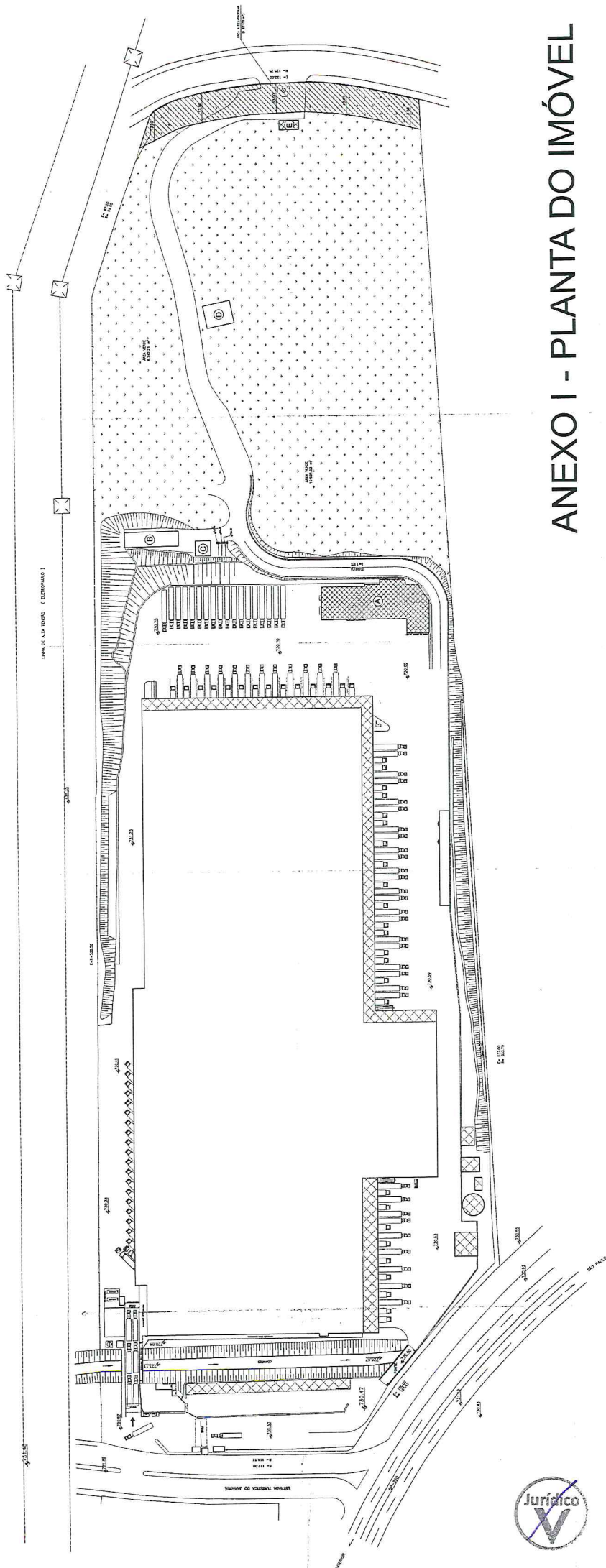
Nome: Leticia Silva Costa
CPF/MF nº: RG: 34.489.276-1
 CPF: 313.515.238-30



Nome: Lucilêa Ribeiro de Oliveira
CPF/MF nº: RG. 54.296.724-8
 CPF. 256.001.332-00





ANEXO I - PLANTA DO IMÓVEL



BRESCO
 JURÍDICO

[Handwritten signature]

ANEXO II
IDENTIFICAÇÃO DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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	0145 5-000

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	0453 4-002

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	0140 2-901

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	0516 1-000
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 (cinquenta 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

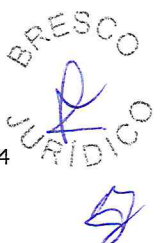


BRESKO
JURÍDICO

	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	0145 5-000

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	0453 4-002

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	0145 5-000

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.							
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	0516 1-000
CARTÓRIO	16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo						
Nº MATRÍCULA	92.627						



BRESKO
JURÍDICO

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
NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO À DEVEDORA

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

(CNPJ/MF 47.508.411/0001-56)

Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142

São Paulo/SP

CEP 01402-901

At.: Natalia Innocenzi / Marcelo Acerbi de Almeida / Benoit de Roussane

Ref.: *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Urbano para Fins Comerciais, celebrado em 29 de junho de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Companhia Brasileira de Distribuição ("Contrato de Locação").*

Prezados Senhores,

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, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 19.931.183-0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Bresco") e **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, 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 25.005683/0001-09 ("Securitizadora"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, vêm em conjunto, por meio da presente, expor o quanto segue.

Conforme disposto no Contrato de Locação firmado junto à **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, companhia com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, CEP 01402-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.508.411/0001-56 ("Devedora"), a Bresco na qualidade de locadora, poderá ceder a terceiros os créditos/recebíveis da referida locação para qualquer terceiro, inclusive para uma companhia securitizadora, com a finalidade de implementação de um projeto de estruturação financeira e emissão de títulos, inclusive emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("Emissão de CRI").

Neste sentido, em 20 de dezembro de 2018, houve a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), tendo como partes a Bresco, a Securitizadora e a Bresco Investimentos S.A. na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foram cedidos uma fração dos Direitos de Crédito (abaixo definido) decorrentes do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários") devidamente representado por uma cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Bresco.



Nos termos da escritura de emissão da CCI, o conceito de Direitos de Crédito abrange 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 Bresco 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 Bresco 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.

Neste sentido, a Devedora, na qualidade de locatária do Contrato de Locação e, portanto, devedora dos créditos dele oriundos:

- (a) encontra-se ciente da cessão dos Créditos Imobiliários;
- (b) deverá efetuar os pagamentos dos aluguéis devidos a partir de 10 de janeiro de 2019, conforme indicados acima, mediante depósito ou pagamento por meio de boleto bancário na conta corrente nº 4757-0, Agência 3396, do Banco Bradesco S.A. (nº 247), de titularidade da Cessionária;
- (d) deverá a cooperar com a Cessionária e/ou a Cedente com o fim de implementar os eventos descritos na alínea (a) acima, inclusive, se necessário, assinar documentos, em particular perante cartórios; e
- (d) deverá providenciar o endosso da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel, nos termos da cláusula 12.1.7 do Contrato de Locação, em benefício da Cessionária, devendo encaminhar os documentos pertinentes que comprovam o referido endosso.

Ressaltamos que, conforme previsto na cláusula 2.4 do Contrato de Locação, é vedado a V.Sas. compensar qualquer crédito que detenham ou venham a deter contra a Bresco e, a partir deste momento, contra a Cessionária, inclusive aqueles relativos a multas que lhe sejam devidas em função do Contrato de Locação, com os aluguéis vincendos ora cedidos à Cessionária.

Por fim, a Bresco informa nos termos da cláusula 9.2.8 do Contrato de Locação e em decorrência da Emissão de CRI que o Imóvel objeto da presente locação foi alienado fiduciariamente no âmbito da referida emissão, sendo certo que nos documentos pertinentes à Emissão de CRI e inclusive no instrumento que constitui a alienação fiduciária o presente Contrato de Locação foi devidamente mencionado e, portanto, todas as partes envolvidas na emissão foram cientificadas deste Contrato de Locação.



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

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

Atenciosamente,

BRESCO IV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



BRESCO
JURÍDICO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name, located over the stamp and page number.