



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS – PRIMEIRA SÉRIE

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série (adiante designado simplesmente como "Contrato de Cessão Fiduciária"), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei n.º 4.728"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei n.º 9.514"), e das disposições pertinentes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.261.561/0001-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada como "Fiduciante");

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.745/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada como "BR Malls" ou "Devedora");

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária"); e

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Banco Depositário").

(adiante designadas em conjunto a Fiduciante, a Fiduciária, a Devedora e o Banco Depositário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Devedora emitirá 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a contar com garantias reais adicionais, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), em 23 de maio de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a contar com Garantias Reais Adicionais a serem prestadas por Terceiros, da BR Malls Participações S.A.", celebrado em 16 de maio de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos obtidos pela Devedora, serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, no reembolso de valores previamente empregados em até 2 (dois) anos anteriores à data de integralização das Debêntures da Primeira Série e novos gastos a serem incorridos, em ambos os casos na construção e/ou reforma dos empreendimentos listados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;



(b) a Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.741.778/0001-63 ("Cedente") subscreverá e integralizará a totalidade das (i) 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira série ("Debêntures Primeira Série"), (ii) 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures da segunda série ("Debêntures Segunda Série"), e (iii) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da terceira série ("Debêntures Terceira Série"), passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R\$225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo (i) R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) relativos às Debêntures da Primeira Série, (ii) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) relativos às Debêntures da Segunda Série e (iii) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos as Debêntures da Terceira Série;

(c) (i) as Debêntures da Primeira Série deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Primeira Série a partir da data de integralização das Debêntures da Primeira Série correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos no âmbito das Debêntures da Primeira Série por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Crédito Imobiliário Primeira Série"); (ii) as Debêntures da Segunda Série deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Segunda Série a partir da data de integralização das Debêntures da Segunda Série correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,67% (um inteiro e sessenta e sete centésimos por cento) ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos no âmbito das Debêntures da Segunda Série por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Crédito Imobiliário Segunda Série"); e (iii) as Debêntures da Terceira Série deverão ser pagas pela Devedora, acrescidas de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture da Terceira Série a partir da data de integralização das Debêntures da Terceira Série correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme resultado do procedimento de *bookbuilding* a ser conduzido junto aos potenciais investidores dos certificados de recebíveis imobiliários a serem emitidos com lastro no Crédito Imobiliário Terceira Série (conforme abaixo definido), calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures da Terceira Série ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos no âmbito das Debêntures da Terceira Série por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários,



garantias e demais encargos contratuais e legais ("Crédito Imobiliário Terceira Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, os "Créditos Imobiliários");

(d) a Cedente emitiu 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, sendo uma CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário Primeira Série ("CCI Primeira Série"), uma CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário Segunda Série ("CCI Segunda Série") e uma CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário Terceira Série ("CCI Terceira Série" e, em conjunto com a CCI Primeira Série e a CCI Segunda Série, as "CCI"), sem garantia real imobiliária, na forma escritural, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

(e) a Cedente cedeu para a Fiduciária a totalidade do Crédito Imobiliário Primeira Série representado integralmente pela CCI Primeira Série à Fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado nesta data entre a Cedente, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão");

(f) a Fiduciária pretende vincular o (i) Crédito Imobiliário Primeira Série aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª série da 1ª emissão da Fiduciária ("CRI Série 138"), (ii) Crédito Imobiliário Segunda Série aos certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série da 1ª emissão da Fiduciária ("CRI Série 139"), e (iii) Crédito Imobiliário Terceira Série aos certificados de recebíveis imobiliários da 140ª série da 1ª emissão da Fiduciária ("CRI Série 140") conforme definido no respectivo termo de securitização celebrado nesta data ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, sendo que os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos;

(g) a Fiduciante é titular de 4.086.528 (quatro milhões, oitenta e seis mil, quinhentas e vinte e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de emissão da Christaltur Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Europa, n.º 310, sala 08, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.388.871/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Companhia"), representativas de 22,224998% do seu capital social (as "Ações");

(h) em virtude da participação societária acima indicada, a Fiduciante é titular de direitos decorrentes de sua condição de acionista da Companhia e titular das Ações, possuindo plenos direitos de receber dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outras distribuições a acionistas feitas pela Companhia em relação às Ações, inclusive, pagamentos resultantes de resgate de ações, juros, atualizações, multas e quaisquer outras quantias devidas ou pagáveis aos acionistas em decorrência da titularidade das Ações ("Direitos Creditórios de Acionista");

(i) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (abaixo definidas), a Fiduciante pretende ceder fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a totalidade (i) dos Direitos Creditórios de Acionista, bem como (ii) de 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do total dos direitos ao recebimento de recursos detidos contra o Banco Depositário em virtude da titularidade da Conta Vinculada (conforme abaixo definida) ("Direitos Creditórios Conta" e, em conjunto com os Direitos Creditórios de Acionista, os "Direitos Creditórios");



(j) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas); e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e disposições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do cumprimento tempestivo da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas às Debêntures da Primeira Série; (ii) da parcela das obrigações da Cedente e/ou da Devedora previstas no Contrato de Cessão, incluindo, mas sem se limitar, à Multa Indenizatória, na proporção dos créditos devidos pela Devedora, em virtude das Debêntures da Primeira Série; e (iii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI Série 138 (conforme abaixo definido), inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos recebíveis decorrentes das Debêntures da Primeira Série e excussão das Garantias Adicionais Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514 e das demais disposições legais aplicáveis, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios ("Cessão Fiduciária"):

1.1.1. O presente Contrato de Cessão Fiduciária compreende todos os Direitos Creditórios presentes ou futuros, que a Fiduciante seja titular na presente data ou venha a ser titular futuramente em decorrência da titularidade das Ações até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pela Fiduciante à Fiduciária, entra em vigor na presente data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 18 da Lei n.º 9.514 e do artigo 66-B da Lei n.º 4.78, sem prejuízo das demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, o qual as Partes declaram conhecer integralmente. 

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.3. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado 



declarado nacional.

2.4. A descrição das Obrigações Garantidas constante no Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos da Debêntures Primeira Série, da CCI Primeira Série, dos CRI Série 138, da presente Cessão Fiduciária e do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA MANUTENÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Desde a data de assinatura deste Contrato, até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a manter cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios e a instruir a Companhia para que direcione todos os recursos relativos aos Direitos Creditórios de Acionista única e exclusivamente para a conta corrente n.º 28849-7, agência 8541, mantida no Banco Depositário, de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada").

3.2. O Banco Depositário fica, desde já, autorizado pela Fiduciante, em caráter irrevogável e irretroatável, a disponibilizar à Fiduciária, mediante acesso eletrônico, todas as informações referentes à Conta Vinculada, tais como, as movimentações e saldo da Conta Vinculada, bem como quaisquer outros documentos e/ou informações solicitados pela Fiduciária, sempre que solicitado pela Fiduciária. A Fiduciante libera, neste ato, o Banco Depositário e a Fiduciária da obrigação de sigilo bancário nos termos da legislação vigente, podendo a Fiduciária, inclusive, sem limitação, fornecer as referidas informações para os titulares dos CRI Série 138. A Fiduciante renuncia desde já e isenta o Banco Depositário de qualquer responsabilidade decorrente da violação de sigilo bancário de tais informações, de acordo com o inciso V, parágrafo 3º, art. 1º, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, desde que o fornecimento de informações sujeitas a sigilo bancário seja feito exclusivamente para os fins previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária.

3.3. A Conta Vinculada não poderá ser encerrada pela Fiduciante até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, que será comprovado por meio do termo de liberação e uma declaração de cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser emitida pela Fiduciária e enviada à Fiduciante. O referido termo de liberação deverá ser encaminhado pela Fiduciante ao Banco Depositário.

3.4. Observado o disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante se obriga, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial do Banco Depositário e/ou da Fiduciária nesse sentido, a adotar todas as medidas necessárias à manutenção do depósito de todos os Direitos Creditórios na Conta Vinculada.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

- a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Cessão Fiduciária em todos os seus termos;



- c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- d) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
- i) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

4.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) é titular e legítima proprietária das Ações, as quais foram devida e validamente emitidas e se encontram totalmente integralizadas;
- c) os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, não havendo qualquer fato que impeça ou prejudique o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios em garantia das Obrigações Garantidas;
- d) não tem conhecimento de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante ou contra a Companhia, em qualquer instância ou tribunal, envolvendo valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), que inviabilizem ou possam vir a inviabilizar o pagamento dos Direitos Creditórios, ou, ainda, que tornem os Direitos Creditórios inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, exceto por (i) aqueles mencionados nas demonstrações financeiras anuais ou trimestrais, (ii)



conforme divulgado na Escritura de Emissão; e (iii) pelo exposto no Anexo III;

- e) não há gravames ou ônus sobre as Ações, a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios; e
- f) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente às Ações e aos Direitos Creditórios de Acionista, envolvendo valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), exceto por (i) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que não prejudique a capacidade operacional da Companhia, ou (ii) pelos processos e/ou informações ressaltados no item (d) acima.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. A Fiduciante obriga-se a apresentar para registro, às suas expensas, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da respectiva data de assinatura, o presente Contrato de Cessão Fiduciária ou eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, sendo que os respectivos registros deverão ser efetivados no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de assinatura.

5.1.1. Correrão por conta exclusiva da Fiduciante todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária. A Fiduciante será responsável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

5.1.2. Toda e qualquer despesa incorrida por qualquer das Partes na preparação, celebração ou registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser paga pela Fiduciante, inclusive e especialmente: (i) o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos; e (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da Conta Vinculada, assim como todos e quaisquer Tributos incidentes sobre referidas contas bancárias.

5.1.3. A Fiduciante, desde já, concorda que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Creditórios constituem o objeto da presente garantia, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios, nos termos previstos no presente Contrato de Cessão Fiduciária.

5.2. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei n.º 9.514.

5.3. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a:

- a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, comprometer-se a vender, emprestar, locar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios e as Ações, nem sobre eles constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia ou dispor, de qualquer forma, total ou parcial, direta ou indiretamente, a título gratuito



ou oneroso ou quaisquer direitos a eles inerentes, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

- b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;
- c) informar à Fiduciária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer modificação no estatuto social ou qualquer outro documento societário da Companhia que possa afetar o pagamento dos Direitos Creditórios de Acionista;
- d) reforçar, substituir, repor ou complementar os Direitos Creditórios caso venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se os mesmos sofrerem deterioração ou desvalorização, de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo que a Fiduciante ou a Devedora deverão oferecer à Fiduciária nova opção de garantia no prazo de até 20 (vinte) dias a contar de sua ciência sobre o fato que der causa à necessidade de reforço da garantia, sendo que a nova garantia proposta deverá ser aprovada em assembleia pelos titulares dos CRI Série 138 nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo o documento de formalização da respectiva garantia ser assinado em até 10 (dez) dias após a aprovação dos titulares dos CRI Série 138, sob pena de ser configurado um Evento de Inadimplemento Não Automático, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) comunicar à Fiduciária, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que formalmente tomar conhecimento de tal fato, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar, de forma relevante, a higidez da garantia ora prestada, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados no item (d) acima;
- f) não alterar ou encerrar a Conta Vinculada até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas;
- g) assegurar que a Companhia direcione a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios de Acionista para a Conta Vinculada, nos termos e prazos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, desde que observado o disposto no Estatuto Social da Companhia no que se refere à distribuição de dividendos, sendo certo que a Conta Vinculada será mantida junto ao Banco Depositário, sendo vedada a sua transferência para qualquer outra instituição financeira sem a prévia autorização da Fiduciária;
- h) tomar todas as providências necessárias para que os Direitos Creditórios de Acionista sempre estejam vinculados a Ações representando, no mínimo, 22,224998% do capital social da Companhia;
- i) quando da ocorrência de uma hipótese de vencimento antecipado, cumprir todas as instruções enviadas por escrito pela Fiduciária, com relação ao presente Contrato de Cessão Fiduciária ou na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que tais instruções não contrariem nenhuma lei aplicável ou ordem emanada por autoridade governamental;
- j) manter a cessão fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária válida, eficaz e exequível;



- k) comunicar à Companhia, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de assinatura deste Contrato que qualquer pagamento relativo aos Direitos Creditórios de Acionistas deverá ser efetuado exclusivamente mediante depósito na Conta Vinculada, mediante o envio de notificação nos termos do Anexo II deste Contrato;
- l) enviar à Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, uma via original da referida notificação assinada por representante legal da Companhia, onde a mesma declara que está ciente e aceita as instruções acima;
- m) fornecer balanços da Christaltur à Fiduciária, caso solicitado, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis;
- n) não exercer seu direito de voto ou tomar qualquer providência relacionada à oneração ou alienação dos recebíveis decorrentes da exploração do imóvel objeto da matrícula nº 98.230 do Cartório do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, onde se localiza o empreendimento comercial denominado "Shopping Villa Lobos", situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 4777, bem como o respectivo terreno, que sejam de titularidade da Companhia; e
- o) incluir, no livro de registro de ações da Companhia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados desta data, a seguinte redação: *"Todos os direitos de titularidade da Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. decorrentes de sua condição de acionista da Companhia e titular de 9.193.539 (nove milhões, cento e noventa e três mil, quinhentas e trinta e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal de emissão da Christaltur Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" e "Ações", respectivamente), incluindo, mas sem se limitar, aos direitos de receber dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outras distribuições a acionistas feitas pela Companhia em relação às Ações, inclusive, pagamentos resultantes de resgate de ações, juros, atualizações, multas e quaisquer outras quantias devidas ou pagáveis aos acionistas em decorrência da titularidade das Ações foram cedidos fiduciariamente nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série", "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Segunda Série" e do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Terceira Série" celebrados em 9 de junho de 2016, em favor da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, na qualidade de cessionária dos créditos representados pelas das debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a contar com Garantias Reais Adicionais a serem prestadas por Terceiros, da BR Malls Participações S.A.", celebrado em 16 de maio de 2016"*

5.4. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei n.º 4.728, as Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios").

5.4.1. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.



5.5. Não obstante o disposto na Cláusula 5.4.1 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação nesse sentido.

5.6. As Partes reconhecem desde já que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SEXTA - DA ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO

6.1. A Companhia será instruída pela Fiduciante, nos termos do Anexo II deste Contrato, para que direcione para a Conta Vinculada, a partir da data de integralização das Debêntures da Primeira Série, todos os Direitos Creditórios de Acionista, ficando a Conta Vinculada como a única capaz de receber os recursos relativos aos Direitos Creditórios de Acionista.

6.1.1. A Conta Vinculada consiste em conta de titularidade da Fiduciante aberta no Banco Depositário, cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com o estabelecido nas cláusulas abaixo. O Banco Depositário será responsável pela realização das transferências dos recursos depositados na Conta Vinculada.

6.1.2. A Fiduciante obriga-se a transferir para a Conta Vinculada, no Dia Útil subsequente ao recebimento de todo e qualquer valor correspondente aos Direitos Creditórios que, por qualquer motivo, venha a receber diretamente dos devedores dos Direitos Creditórios após a presente data.

6.1.3. Os valores referentes aos Direitos Creditórios, recebidos diretamente pela Fiduciante serão de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio da Fiduciante. A Fiduciante será considerada mera depositária desses valores, ficando obrigada a restituí-los imediatamente.

6.2. Os recursos relativos aos Direitos Creditórios de Acionista creditados na Conta Vinculada serão disponibilizados à Fiduciante, no Dia Útil subsequente à data em que tiverem sido creditados na Conta Vinculada, para a conta corrente de livre movimentação n.º 56979-6, agência 0093, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante ("Conta Movimento"), sendo que não deverá remanescer recursos contabilizados na Conta Vinculada, exceto nas situações descritas na Cláusula 6.2.1. abaixo.

6.2.1. O Banco Depositário reterá todos os recursos referentes aos Direitos Creditórios creditados na Conta Vinculada caso receba instrução da Fiduciária neste sentido na hipótese de mora ou inadimplemento no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, incluindo a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Inadimplemento, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como em caso de descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo – Receita, conforme previsto no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças – Primeira Série*" celebrado nesta data entre as Partes, a VL 100 Empreendimentos e Participações S.A., a BR Malls Administração e Comercialização Sul/SP Ltda. e o Condomínio Pro-Indiviso do Shopping Villa Lobos.

6.2.1.1. A retenção mencionada no subitem 6.2.1 acima operar-se-á mediante comunicação escrita da Fiduciária ao Banco Depositário, devendo indicar o inadimplemento da Fiduciante. Tal comunicação produzirá efeitos a partir do dia de seu recebimento, pelo Banco Depositário, desde que ocorrido até



as 13:00 horas, sendo que as comunicações recebidas após este horário somente produzirão efeito a partir do dia seguinte ao do seu recebimento.

6.2.2. Os valores bloqueados na Conta Vinculada (incluindo eventuais receitas originárias dos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos)) somente voltarão a ser disponibilizados à Fiduciante nas hipóteses previstas na Cláusula 8.1.2 abaixo, sendo certo que tais Investimentos Permitidos e quaisquer outros direitos presentes ou futuros de que a Fiduciante seja ou venha a ser titular por conta da Conta Vinculada, também são, neste ato e nos termos da legislação em vigor, entregues em cessão fiduciária à Fiduciária, estando incluídos, desta forma, na definição de Direitos Creditórios.

6.2.3. Caso sejam retidos recursos na Conta Vinculada, em razão do previsto na Cláusula 6.2.1. acima, tais recursos serão aplicados, mediante solicitação por parte da Fiduciante ao Banco Depositário, o South Renda Fixa Crédito Privado – Fundo de Investimento (CNPJ/MF nº 12.984.505/0001-17) aplicação no produto *aplic aut* do Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que tais Investimentos Permitidos e quaisquer outros direitos presentes ou futuros de que a Fiduciante seja ou venha a ser titular por conta da Conta Vinculada, também são, neste ato e nos termos da legislação em vigor, entregues em cessão fiduciária à Fiduciária, estando incluídos, desta forma, na definição de Direitos Creditórios

6.2.4. A Conta Movimento pode ser livremente movimentadas pela Fiduciante, sem necessidade de qualquer interferência do Banco Depositário.

6.3. As transferências de recursos para a Conta Vinculada e da Conta Vinculada para a Conta Movimento deverão ser feitas pelo seu valor integral, sem qualquer dedução de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos. A Fiduciante e o Banco Depositário comprometem-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste, a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.4. A Fiduciante poderá utilizar livremente o saldo da Conta Movimento, ficando esclarecido que, por ser de sua exclusiva responsabilidade o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldos credores ou devedores, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos, fica o Banco Depositário isento de toda e qualquer responsabilidade por eventuais devoluções de cheques por insuficiência de fundos na Conta Movimento, bem como pela recusa, em razão de insuficiência de fundos, do cumprimento de quaisquer outras ordens de transferências, débitos ou pagamentos, emissão de documentos de ordem de crédito ou ordens de pagamento.

6.5. A Conta Vinculada, cujo saldo escriturado integrará a presente garantia para todos os fins de direito, será movimentada exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com o estabelecido neste Contrato de Cessão Fiduciária. O Banco Depositário será responsável pela realização das transferências dos recursos nelas depositados, segundo as orientações da Fiduciária, conforme o disposto nesta Cláusula Sexta.

6.6. A Conta Vinculada não será movimentada pela Fiduciante, por meio da emissão de cheques ou qualquer outro meio, e somente admitirá depósitos, saques, transferências, pagamentos ou aplicações nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. A Fiduciante fica expressamente proibida de realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada, sendo a Fiduciária a única Parte autorizada a solicitar, mediante



requerimento expresso e por escrito ao Banco Depositário, qualquer saque, transferência ou pagamento da Conta Vinculada, na forma das cláusulas seguintes. Para tanto, a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Fiduciária e ao Banco Depositário, nos termos do artigo 684 do Código Civil, de forma irrevogável e como condição do negócio, os mais amplos e especiais poderes para atuarem como seus bastantes procuradores, para que, em seu nome, movimentem a Conta Vinculada e transfiram os recursos nela existentes conforme previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo o direito da Fiduciária de dar ordens ao Banco Depositário para a retenção e o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes, mesmo sendo contas correntes que não sejam de titularidade da Fiduciante, inclusive na hipótese da Cláusula 6.6.1 abaixo.

6.6.1. Caso os recursos depositados na Conta Vinculada venham a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outros ("Ato de Constrição"), a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante e à Companhia, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável tal determinação, para que os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, arrecadados posteriormente ao Ato de Constrição, sejam direcionados para outra conta corrente a ser oportunamente indicada.

6.7. O Banco Depositário não será responsável por qualquer falha de comunicação da Fiduciária e/ou da Fiduciante que resulte na falta de depósitos, transferências, pagamentos ou aplicações a serem realizadas envolvendo a Conta Vinculada. O Banco Depositário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações constantes dos documentos a serem apresentados nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos documentos.

6.8. As Partes se obrigam a tratar todas as informações a que tenha acesso em função do disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária em caráter de estrita confidencialidade, agindo com diligência para evitar a sua divulgação a qualquer terceiro.

6.8.1. Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: (i) sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão da parte receptora; (ii) já estejam em poder da parte receptora como resultado de sua própria pesquisa; (iii) tenham sido legitimamente recebidas de terceiros que, até onde a parte receptora tenha conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; ou (iv) sejam reveladas em razão de uma ordem válida, judicial ou não, ou de determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens. Poderão as informações confidenciais ser reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos ou sociedades diretamente envolvidos nas obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária ("Representantes"), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações.

6.8.2. As Partes somente poderão revelar a terceiro qualquer informação confidencial mediante prévia autorização escrita da Parte proprietária da informação.

6.8.3. Se qualquer Parte, por determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, tiver de revelar qualquer informação confidencial, procederá como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária da informação confidencial a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações



e subsídios que possam ser necessários para que o titular da informação confidencial, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.

6.8.4. É vedada a utilização das informações confidenciais para qualquer outro fim que não: (i) a normal execução deste Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) a manutenção de registros e arquivos exigidos pela legislação.

6.8.5. Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a Parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação.

6.8.6. O pagamento de indenização não desobriga as Partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título, de continuarem cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade, conforme disposto neste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.8.7. Qualquer que seja a causa de dissolução deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes continuarão obrigadas, por si e por seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título, a respeitar o dever de confidencialidade mesmo após o seu encerramento, sob pena de indenizar os prejuízos causados.

6.9. A Fiduciante autoriza expressamente o Banco Depositário a fornecer todas as informações solicitadas pela Fiduciária, deixando o Banco Depositário a salvo de qualquer questionamento, inclusive no que se refere à manutenção de sigilo bancário.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONTRATAÇÃO DO BANCO DEPOSITÁRIO

7.1. O Banco Depositário foi contratado para desempenhar as funções previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária, não podendo movimentar a Conta Vinculada de maneira diversa da prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária, com exceção da hipótese de ordem judicial, mandamento legal ou regulamentar, provenientes de órgãos governamentais.

7.2. A Fiduciante pagará ao Banco Depositário os valores abaixo especificados, por meio de débito, desde já autorizado, na conta corrente nº 56979-6, agência 0093, no Banco Depositário, de titularidade da Fiduciante:

a) R\$10.000,00 (dez mil reais), no 10º (décimo) Dia Útil subsequente à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária; e

b) R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), mensalmente, no 10º (décimo) dia do mês subsequente à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária.

7.2.1. Os valores constantes na Cláusula 7.2 acima serão reajustados, observando-se a periodicidade anual, segundo a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, ou, na sua falta, do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, ambos publicados pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

7.2.2. Caso o pagamento da remuneração do Banco Depositário seja realizado mediante débito na Conta Vinculada, as partes autorizam, desde já, o resgate dos recursos aplicados para pagamento, se



necessário.

7.2.3. Caso o Fiduciante descumpra a obrigação de pagamento prevista neste anexo e, após ter sido notificado por escrito pelo Banco Depositário, deixar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento, poderá o Banco Depositário incluir o nome do Fiduciante em cadastro de inadimplentes.

7.2.4. Se houver atraso no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 7.2 acima, a Fiduciante pagará juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês pro rata temporis e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, sem prejuízo da atualização monetária prevista na Cláusula 7.2.1 acima, calculada pro rata temporis.

7.3. O Banco Depositário não terá responsabilidade em relação a qualquer contrato celebrado entre as demais Partes e do qual não seja signatário, bem como não será, sob nenhum pretexto ou fundamento, chamado a atuar como árbitro com relação a qualquer controvérsia surgida entre as Partes ou intérprete das condições nele estabelecidas.

7.4. O Banco Depositário terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial ou outro tipo de documento escrito que lhe for entregue, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados ou sua adequação.

7.5. O Banco Depositário não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor, à autenticidade, ou à possibilidade de cobrança de qualquer duplicata ou título, ou outro documento ou instrumento por ele detido ou a ele entregue, em relação a este Contrato de Cessão Fiduciária.

7.6. O Banco Depositário não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível.

7.7. O Banco Depositário não está obrigado a verificar a veracidade da notificação que lhe for entregue e não será, de nenhuma forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos dela decorrentes.

7.8. O Banco Depositário não será responsável se os valores depositados na Conta Vinculada forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade à qual o Banco Depositário esteja sujeito, entre outras, Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal.

7.9. O Banco Depositário poderá denunciar este Contrato de Cessão Fiduciária em relação aos seus direitos e obrigações, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, enviado às demais Partes. Na hipótese da denúncia, a Fiduciária deverá indicar, no prazo de 30 (trinta) dias, conta corrente para onde devem ser transferidos os recursos depositados na Conta Vinculada, devendo ser celebrado em tal prazo aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária para prever a substituição da Conta Vinculada e do Banco Depositário.

7.9.1. Na data da extinção deste Contrato, a Conta Vinculada entrará em regime de encerramento nos termos da regulamentação em vigor, e uma vez concluído o regime de encerramento, a Conta Vinculada será automaticamente encerrada, ficando o Banco Depositário, desde já, autorizado a tomar todas as providências necessárias para tanto.



7.10. Este Contrato de Cessão Fiduciária vigorará até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sendo responsabilidade das Fiduciantes e/ou da Fiduciária informar ao Banco Depositário sobre tal evento e sendo certo que o Banco Depositário continuará a prestar os serviços objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária até o recebimento da referida comunicação, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 7.2 acima.

7.11. Desde que não seja verificada qualquer pendência na documentação encaminhada, a prestação dos serviços objeto deste contrato terá início a partir da implantação da Conta Vinculada, a qual será comunicada pelo Banco Depositário às demais partes deste Contrato de Cessão Fiduciária e ocorrerá após a recepção, pelo Banco Depositário, de via assinada deste Contrato de Cessão Fiduciária, com firma reconhecida, bem como das cópias autenticadas da documentação societária e pessoal das partes deste contrato, para fins de validação de poderes;

7.11.1 Quaisquer dos documentos exigidos nos termos acima que tenham sido emitidos fora do Brasil deverão ser encaminhadas ao Banco Depositário devidamente notariados, consularizados e, se for o caso, acompanhados da respectiva tradução juramentada.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

8.1. Caso ocorra a mora no cumprimento das Obrigações Garantidas, não sanada no prazo de carência previsto na Escritura de Emissão de Debêntures ou o vencimento antecipado ou ordinário sem o respectivo pagamento das Debêntures da Primeira Série ou o vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI Série 138, a Fiduciária deverá comunicar a Fiduciante e o Banco Depositário, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento, não sendo permitida a partir de tal momento qualquer transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Movimento, sendo tal suspensão mantida na forma prevista nas Cláusulas 8.1.1 abaixo e observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e subsequentes.

8.1.1. Os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios ora cedidos fiduciariamente e que estejam retidos na Conta Vinculada, deduzidas eventuais despesas com cobrança e administração, serão utilizados pelo Banco Depositário, sob as orientações da Fiduciária, para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n.º 9.514.

8.1.1.1 Para fins da utilização dos recursos retidos na Conta Vinculada na forma prevista acima, a Fiduciária enviará notificação ao Banco Depositário indicando o valor a ser transferido e a conta corrente na qual eles deverão ser depositados, no dia útil subsequente, ficando tal transferência também, desde já, autorizada pela Fiduciante, em caráter irrevogável e irretroatável.

8.1.2. A suspensão das transferências de recursos da Conta Vinculada para a Conta Movimento será mantida até 1 (um) Dia Útil após a data em que o Banco Depositário receber comunicação da Fiduciária, que deverá ser enviada no Dia Útil imediatamente subsequente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas devidas, autorizando a retomada de tais transferências, hipótese em que os recursos voltarão a ser transferidos nos termos da Cláusula Sexta deste Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2. Na hipótese da Cláusula 8.1 acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo (i) dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou



ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no parágrafo 3.º do artigo 66-B da Lei n.º 4.728; (ii) tomar as medidas necessárias para consolidar a propriedade plena dos Direitos Creditórios; (iii) conservar a posse dos Direitos Creditórios, bem como dos instrumentos que o representam, contra qualquer detentor, inclusive a própria Fiduciante; e (iv) assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei n.º. 4.728.

8.2.1. Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula Oitava, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser exclusiva e imediatamente aplicados pela Fiduciária na ordem de alocação dos pagamentos prevista no item 20 da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização.

8.3. Nos termos do artigo 1.366 do Código Civil, caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula Oitava não sejam suficientes para liquidar as Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo saldo remanescente atualizado das Obrigações Garantidas, até a sua integral liquidação.

8.3.1. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Movimento.

8.4. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 8.1 e 8.2 acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Acionista que estejam depositados na Conta Vinculada para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária.

8.4.1. A Fiduciante se obriga a praticar todos os atos e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula Oitava.

8.5. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

8.5.1. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta Vinculada e/ou sobre as transferências desses valores da Conta Vinculada ou para a Conta Movimento ou quaisquer outras contas.

8.6. Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária será extinto e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante, observado o disposto na Cláusula 7.10 acima.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



9.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte
São Paulo – SP
CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing
- Felipe Brito da Silva
- Flávia Palácios Mendonça Bailune
- Glauber da Cunha Santos
- Daniel Monteiro Coelho Magalhães
- Marcelo Michaluá
- Denise Yuri Santana Kaziura
- Bruno Hardt Freitas de Souza
- Marcos Silva Rodrigues
- Luciana Albertassi da Silva
Tel.: (11) 3127-2700
E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a Ecisa Engenharia:

ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

Av. Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon
Rio de Janeiro – RJ
CEP 22430-060

At.: Diretoria Jurídica
Tel.: (21) 3138-9900
E-mail.: gd_juridico@brmall.com.br // gd-financeiro@brmall.com.br

Se para a Devedora:

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Av. Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon
Rio de Janeiro – RJ
CEP 22430-060

At.: Diretoria Jurídica
Tel.: (21) 3138-9900
E-mail.: gd_juridico@brmall.com.br // gd-financeiro@brmall.com.br

Se para o Banco Depositário:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Aos cuidados da Gerência de Trustee



CA Tatuapé
Endereço: Rua Santa Virgínia, 299 – Prédio II – Térreo - São Paulo – SP
Bairro: Tatuapé
CEP: 03084-010
Email: trustee.operacional@itau-unibanco.com.br

- 9.1.1. Caso haja alteração dos representantes autorizados a assinar as notificações, este Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser substituído mediante aditamento por escrito, assinado por todas as Partes. As Partes concordam, desde já, que caso não seja celebrado o aditamento acima previsto, por culpa da Fiduciante e/ou da Devedora, os recursos poderão ficar bloqueados na Conta Vinculada no momento do pedido de liberação.
- 9.1.2. Todas as comunicações enviadas ao Banco Depositário em relação a este Contrato de Cessão Fiduciária e à Conta Vinculada, inclusive as relacionadas à liberação, retenção ou resgate de valores, deverão ser enviadas pela Fiduciária ao Banco Depositário exclusivamente para o e-mail: trustee.operacional@itau-unibanco.com.br.
- 9.2. O presente Contrato de Cessão Fiduciária substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.
- 9.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato de Cessão Fiduciária será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.
- 9.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.
- 9.5. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 9.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, salvo se para sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico da BrMalls. Já a Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, para os fins da securitização via emissão dos CRI Série 138, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.
- 9.7. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 9.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.



9.9. Salvo se de outra forma definidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

10.2. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária.

10.2. Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.



[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças - Primeira Série celebrado em 9 de junho de 2016.]

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 9 de junho de 2016.

ECISA ENGENHARIA, COMERCIO E INDÚSTRIA LTDA.

Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
CPF: 113.670.317-03
RG: 200.33.9000

Nome: Marina Guimarães Moreira
Cargo: OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Gustavo Pinheiro de Queiroz
CPF: 113.670.317-03
RG: 200.33.9000

Nome: Marina Guimarães Moreira
Cargo: OAB/RJ 161971
CPF: 118.922.567-03

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva
Cargo: RG 32928883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Nome: Glauber da Cunha Santos
Cargo: RG 09076291-1 (IFP/RJ)
CPF 120.547.898-10

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Nome: Cristina Soares Novaes
Cargo: Procuradora

Nome: Mônica Lopes Carvalho Rodrigues
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Antonio Bernardo Cheskis
RG n.º: RG
CPF/MF n.º: RG: 27.599.744-3
CPF: 152.325.407-69

Nome: Ana Sofia Almeida
RG n.º: RG
CPF/MF n.º: RG: 13.237.858-9
CPF: 060.948.957-70



Anexo I – Descrição das Obrigações Garantidas

- a) Devedora: BR Malls Participações S.A.
- b) Principal: R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- c) Prazo de Pagamento: As Debêntures Primeira Série serão amortizadas em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em 23 de junho de 2016 e a última em 23 de maio de 2031;
- d) Juros Remuneratórios: As Debêntures Primeira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures Primeira Série, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a data de integralização das Debêntures Primeira Série ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures Primeira Série, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento 23 de junho de 2016 e a última em 23 de maio de 2031;
- e) Encargos moratórios: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- f) Forma de Pagamento: conforme as datas constantes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final: 23 de maio de 2031.



Anexo II – Modelo de Notificação para a Companhia

[Papel Timbrado da Ecisa Engenharia]

Rio de Janeiro, [●] de [●] de 2016.

CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

[Endereço]

Atenção: [●]

Instrução de Pagamento

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (o "Contrato de Cessão Fiduciária") celebrado em 9 de junho de 2016 entre a Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. ("Fiduciante"), a BR Malls Participações S.A. ("Devedora"), A RB Capital Companhia de Securitização ("Fiduciária") e o Itaú Unibanco S.A. ("Banco Depositário").

Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados na presente correspondência terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Cessão Fiduciária, cuja cópia encontra-se anexa à presente correspondência, exceto se de outra forma aqui previsto.

Na qualidade de acionista da **CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Europa, n.º 310, sala 08, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.388.871/0001-81 ("Companhia"), a Fiduciante é titular de direitos creditórios relativos a dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer outras distribuições a acionistas feitas pela Companhia, inclusive juros, atualizações, multas e quaisquer outras quantias devidas, direta ou indiretamente a eles relacionados e decorrentes da titularidade de tais ações (os "Direitos Creditórios").

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante obrigou-se a direcionar o pagamento de 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) de todo e qualquer Direito Creditório para a conta corrente n.º 28849-7, agência 8541, no Banco Depositário, de titularidade da Fiduciante ("Conta Vinculada").

Desta forma, através da presente correspondência comunicamos a V.Sas. que 44,45% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) de todo e qualquer Direito Creditório deverá ser pago à Fiduciante exclusivamente através de depósito na Conta Vinculada, independentemente de qualquer notificação da Fiduciante ou de qualquer outra pessoa em contrário, exceto se de outra forma determinado pela Fiduciária, mediante notificação por escrito enviada a V.Sas.

Solicitamos a V.Sas. que (i) providenciem a assinatura de representante legal no local abaixo indicado confirmando sua ciência dos termos da presente correspondência, e (ii) devolvam uma via original desta carta aos nossos cuidados, no seguinte endereço:



Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda.
Av. Afrânio de Melo Franco nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon
Rio de Janeiro – RJ
CEP 22430-060
At.: Diretoria Jurídica

Por favor, avisem-nos caso necessitem de qualquer esclarecimento adicional.

Atenciosamente,

ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Ciente em ____ de _____.

CHRISTALTUR EMPEENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



Anexo III – Declarações e Garantias

- (a) Alvará de Aprovação e Execução de Reforma emitido pela Prefeitura do Município da Cidade de São Paulo em 17/03/2012;
- (b) Certificado de Conclusão Parcial de obras com ressalvas emitido pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo em 17/10/2014. Informações relativas (i) à retificação da diferença de área entre aquela contida no Habite-se e a metragem total construída, e (ii) às disposições do Código de Obras e Edificações (Lei 11.228, de 25 de junho de 1992), que tratam dos prazos decadenciais para análise e resposta dos órgãos públicos municipais para a expedição do alvará de execução da obra, certificado de conclusão da obra, utilização do bem imóvel a título precário;
- (c) Solicitação de Licença Eletrônica de Construção para obtenção de certificado de conclusão e de comunicação de transferência, substituição, baixa e assunção de responsabilidade profissional, protocolada por Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S.A. perante a Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 23/09/014;
- (d) Guia de Pagamento nº 425.037.612-5 acerca de Certificado de Conclusão e Comunicação emitida pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura do Município de São Paulo em 23/09/2014;
- (e) Cópia da Lei nº 11.536, de 23 de maio de 1994, a qual concede incentivos à implantação e manutenção de Teatros, no Município de São Paulo, e dá outras providências. Além disso, foram apresentados informações e esclarecimentos sobre processo modificativo do empreendimento em aprovação perante a Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (f) Auto de Licença de Funcionamento da Atividade Principal emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 18/12/2014;
- (g) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros emitido em 03/05/2016;
- (h) Planta do Projeto Modificativo de Reforma com Aumento de Área e Sem Mudança de Uso de Regularização nos Termos da Lei 8.382/76 de Edificação Comercial elaborada em 18/11/2015;
- (i) Registro de Responsabilidade Técnica – RRT declarando o atendimento às normas técnicas de acessibilidade da ABNT na obra do Shopping Villa Lobos assinado pelo arquiteto Marco Tetamanti em 23/09/2014;
- (j) Planta do Projeto Modificativo Sem Aumento de Área de um Edifício de Escritórios e Construção do Centro Comercial/Shopping Center;
- (k) Procedimentos administrativos nº 643/2012–1556/11; IC nº 42/13 (14.725.347/2013.6), nº 14.279.244/10, nº 2003-1.065.601-6, nº 0357457-05.2009.8.26.0000 e nº 2014-0.346.327-8
- (l) Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado pelo Condomínio Shopping Villa Lobos perante o Ministério Público do Trabalho/Procuradoria Regional do Trabalho da 2ª Região em 14/08/2013.