**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, conjunto 261, 26º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.961.265/0001-80 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300527721, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista (“Debenturista”).

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”;

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BR Partners Outlet Brasília S.A.* (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**II – CLÁUSULAS**

# CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em [•] de [•] de 2020 (“Ato Societário”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (conforme definida abaixo), bem como a autorização à diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura, nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

# CLÁUSULA II - REQUISITOS

A presente emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

**2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

**2.2. Arquivamento e Publicação do Ato Societário**

O Ato Societário será devidamente arquivado na JUCESP e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Estado de São Paulo”, nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial**

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.4. Constituição e Registro das Garantias**

2.4.1. As Garantias definidas e descritas no item 4.14. adiante serão constituídas mediante o registro do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças* a ser celebrado entre os acionistas da Emissora, na qualidade de fiduciantes, a Debenturista, na qualidade de fiduciária e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações (abaixo definida), perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* a ser celebrado entre a Emissora e a Debenturista (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definida), perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, e do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Emissora e a Debenturista (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (abaixo definida), perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, devendo tais registros serem realizados nos prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, observado que, em relação à Alienação Fiduciária de Imóvel, tal garantia deverá ser registrada no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de integralização das Debêntures. [*Comentário i2a: Para discussão sobre a constituição das garantias com condição suspensiva, dado que elas se encontram vinculadas à emissão anterior.*]

**2.5. Registro para** **Colocação e** **Negociação**

2.5.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.5.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

# CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1. **Objeto Social da Emissora**

A Emissora tem por objeto social (i) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e Outlets e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (ii) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (iii) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

1. **Número da Emissão**

A presente Escritura constitui a 2ª emissão privada de debêntures da Emissora.

1. **Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

1. **Número de Séries**

As Debêntures serão emitidas em série única.

1. **Destinação dos Recursos**

3.5.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, , para o reembolso de gastos, despesas e dívidas, listados no Anexo [...] ao Termo de Securitização, vinculados à aquisição da fração ideal de 28,22653% (vinte e oito inteiros e vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e três centésimos de milésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 10.682 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e de Interdição e Tutelas da Comarca de Alexânia, Estado do Goiás, devidamente descrito na aludida matrícula (“Imóvel” e “Fração Ideal”, respectivamente), no qual está localizado na Rodovia BR 060, KM22, Setor Industrial, município de Alexânia, Estado de Goiás, CEP 72.930-000 no qual foi construído o empreendimento imobiliário denominado “Outlet Premium Brasília” (“Empreendimento Alvo”), incluindo o pagamento integral das debêntures da 1ª emissão da Emissora.

3.5.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no item 3.5. acima, e a Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário da CRI (i) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Integralização, quando referente quitação integral das debêntures da 1ª emissão da Emissora e (ii) comprovados até da Data de Emissão (inclusive) por meio de relatório na forma descrita no Anexo II, devidamente assinado pelos representantes legais da Emissora (“Relatório”) e Notas Fiscais, quando referentes ao o reembolso de gastos, despesas e dívidas vinculados Imóvel.

3.5.3. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido), para fins de atendimento as Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Emissora se obriga a enviar ao agente fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emissora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

3.5.4. O descumprimento das obrigações dispostas no presente item 3.5. (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta Escritura) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista nos incisos “h” e “v” do item 6.1. desta Escritura.

3.5.5. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo agente fiduciário dos CRI através do Relatório e nos termos desta Escritura, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o subitem 3.5.2. desta Escritura, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

3.5.6. Para fins desta Cláusula, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.5.9.1. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

**3.6. Vinculação à Emissão de CRI**

3.6.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Debenturista (“CRI”), nos termos do respectivo *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Debenturista e o agente fiduciário dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”).

3.6.2. Em vista da vinculação mencionada no subitem 3.6.1., acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

# CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

**4.1. Características Básicas**

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia [•] de [•] de 2020 (“Data de Emissão”).

4.1.2. **Conversibilidade,** **Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures são da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de [•] ([•]) dias contados da Data Emissão, vencendo em [•], ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado facultativo (“Data de Vencimento”). [*Comentário i2a: Contar 180 meses, após definição da data de emissão.*]

4.1.5**. Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.6**. Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Debêntures, totalizando o montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão.

**4.2. Atualização e Remuneração**

4.2.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido monetariamente.

4.2.2. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível na página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração das Debêntures”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (“Data de Início da Remuneração das Debêntures”) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

*J = VNe x (Fator Juros - 1)*

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

*Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread*

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



onde:

nDI = número total de Taxas DI-Over, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n"; e

TDIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

onde:

DIk = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

*Spread* = 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos); e

DP = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

**O cálculo da Remuneração está sujeito às seguintes observações:**

o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis;

Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Excepcionalmente, a Remuneração das Debêntures devidas no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescida da Taxa DI e do FatorSpread de 1 (um) dia útil que antecede a data da primeira integralização dos CRI (“Data da Primeira Integralização dos CRI “) dos recursos pro rata temporis (“Prêmio”).

4.2.1. Observado o disposto no subitem 4.2.2.1., abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.2.2.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC (“Taxa SELIC”) ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal até que a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja novamente permitida sua utilização. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

4.2.2.2. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (iii) não seja possível, por falta de quórum, a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures mediante notificação ao debenturista a ser enviada em até 3 (três) meses contados da Assembleia Geral de Titulares do CRI, pelo seu respectivo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures, será utilizado para a apuração de “TDIk” o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

**4.3. Pagamento da Remuneração**

A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I a presente Escritura (“Datas de Pagamento da Remuneração”).

**4.4.** **Amortização**

Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures, conforme fórmula abaixo:

Sendo que:

AMi = Valor da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme definido acima;

Tai: i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casa decimais, de acordo com o percentual constante no Anexo I.

**4.5. Local de Pagamento e Tributos**

4.5.1. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito em conta corrente de titularidade da Debenturista (“Conta do Patrimônio Separado”).

4.5.2. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização ou na hipótese de descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. A Emissora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura.

**4.6. Prorrogação dos Prazos**

Para os fins desta Escritura, considera-se Dia Útil os dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

**4.7. Encargos Moratórios**

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

**4.9. Forma de Subscrição e Integralização**

4.9.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização, devendo a Emissora, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

4.9.2. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, na data em que forem cumpridas as seguintes Condições Precedentes, conforme abaixo definido, sendo admitido, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores (cada uma, uma “Data de Integralização”)

4.9.3. A integralização das Debêntures, com a consequente liberação dos recursos da Conta do Patrimônio Separado para a Emissora ocorrerá mediante o cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério da Debenturista, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

1. comprovação do registro desta Escritura na JUCESP;
2. comprovação do registro do Ato Societário na JUCESP;
3. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos competentes e respectiva anotação no Livro de Registro de Ações;
4. não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido nesta Escritura;
5. registro do Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI;
6. cumprimento das condições precedentes previstas no contrato de distribuição dos CRI; e
7. emissão, subscrição e integralização dos CRI, inclusive seu registro perante a B3 (Segmento CETIP UTVM).

**4.10. Repactuação**

Não haverá repactuação programada das Debêntures.

**4.11. Publicidade**

Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de aviso, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “DCI – Diário Comércio Indústria Serviços”, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, ou de qualquer outra forma que venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais atos e encaminhados à Debenturista. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao agente fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

**4.12. Comprovação de Titularidade das Debêntures**

Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior ao previsto no item 7.2., abaixo. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

**4.13. Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**4.14. Garantias**

4.14.1. Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas (i) pela Emissora nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura, bem como nos demais documentos da operação de securitização; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures e excussão das garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (a) a alienação fiduciária sobre a totalidades das ações de emissão da Emissora (“Ações”), bem como todos os direitos e ativos relacionados às Ações, rendimentos, dividendos, lucros, ganhos, direitos, juros sobre ativo circulante líquido, juros sobre capital próprio, distribuições e outros pagamentos, valores recebidos ou a serem recebidos, distribuídos de outra forma ou pagos às acionistas, por *swap*, venda ou qualquer outra forma de alienação das referidas Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (“Alienação Fiduciária de Ações”); (b) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 28,22653% (vinte e oito inteiros e vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e três centésimos de milésimos por cento) do empreendimento imobiliário denominado “Outlet Premium Brasília”, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Alienação Fiduciária de Imóvel”); (c) a cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do Imóvel (“Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente); e (d) o Fundo de Reserva, conforme abaixo definidos. [*Comentário i2a: Para discussão sobre a constituição das garantias com condição suspensiva, dado que elas se encontram vinculadas à emissão anterior.*]

4.14.2. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Emissora se obriga, na primeira Data de Integralização, a constituir um Fundo de Reserva no montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), a ser utilizado, caso necessário, para pagamento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito das Debentures e dos CRI, respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização (“Fundo de Reserva” e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e o Fundo de Reserva, as “Garantias”), valor este que será aplicado pela Debenturista nos instrumentos financeiros previstos no item 4.14.5. abaixo, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente ao valor da última parcela vencida de Remuneração das Debêntures (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”).

4.14.3. Caso por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Debenturista deverá, respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização, utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios para fins de recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva e, caso tais Direitos Creditórios não sejam suficientes, a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o necessário para garantir o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

4.14.4. Adicionalmente, até a data de integralizados dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, a Emissora compromete-se a constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), em montante equivalente a R$ [•] ([•]), para fins de pagamento das despesas inerentes à manutenção dos CRI, sendo que, caso por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao montante acima descrito, a Debenturista deverá, respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização, utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios para fins de recomposição do Fundo de Despesas e, caso tais Direitos Creditórios não sejam suficientes, a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o necessário para recompor o Fundo de Despesas, estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

4.14.5. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas serão investidos pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco ou operações compromissadas com liquidez diária, emitidas por instituições financeiras de primeira linha, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva ou o Fundo de Despesas, conforme o caso. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas deverão ser transferidos pela Debenturista, até a data do pagamento da respectiva parcela dos CRI, para a conta de livre movimentação da Emissora desde que não esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas e respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização.

4.14.6. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva ou no Fundo de Despesas, a Debenturista deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta de livre movimentação da Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

# CLÁUSULA V - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

**5.1. Resgate Antecipado Facultativo**

5.1.1. A Emissora poderá realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures em circulação a qualquer momento (“Resgate Antecipado Facultativo”).

5.1.2. O valor a ser pago à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI.

5.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo”). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com o agente fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.1.4. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

**5.2. Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa**

5.2.1. A Emissora poderá realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Debêntures em circulação, limitado a 98% (noventa e oito porcento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”).

5.2.2. O valor a ser pago à Debenturista em razão da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI.

5.2.3.1. Na hipótese de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, caso os valores pagos antecipadamente não sejam amortizados linearmente em relação a todas as parcelas remanescentes das Debêntures, a Debenturista deverá elaborar nova curva de amortização para atualização da curva constante do Anexo I desta Escritura.

5.2.4. A Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa (“Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”). A Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com o agente fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa.

**5.4. Aquisição Facultativa**

5.4.1. A Emissora não poderá adquirir as Debêntures em circulação.

# CLÁUSULA VI - VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto nesta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Debenturista para a Emissora neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

**Vencimento Antecipado Automático**

1. inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, e, desde que, na hipótese de utilização dos recursos oriundos do Fundo de Reserva para o pagamento mensal dos CRI, não haja a recomposição de tal fundo no prazo previsto no subitem 4.14.3, acima;

**Vencimento Antecipado Não Automático**

1. questionamento judicial por qualquer sociedade ou pessoa da Emissora acerca da validade ou exequibilidade desta Escritura e/ou de qualquer dos documentos da oferta dos CRI, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
2. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
3. (i) pedido de falência da Emissora ou de suas Controladas ou controladora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (ii) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora ou de suas Controladas ou controladora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (iii) decretação de falência da Emissora ou de suas Controladas ou controladora; (iv) pedido de autofalência pela Emissora ou por suas Controladas ou controladora; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora ou controladora; ou (vi) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora, nos termos da legislação aplicável;
4. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Emissora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora, sendo permitida a transferência do controle direto ou indireto: (i) para outras pessoas ou sociedades dos seus respectivos grupos econômicos; ou (ii) se previamente aprovado pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização;
5. não utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula “Destinação dos Recursos” acima, e/ou utilização, pela Emissora, dos recursos obtidos com a Emissão em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
6. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425do Código Civil;
7. oneração ou constituição de gravame de qualquer natureza sobre o crédito imobiliário oriundo das Debêntures, o Imóvel, os Direitos Creditórios ou as Ações, que não os expressamente previstos nesta Escritura e nos demais documentos da oferta dos CRI;
8. caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválida, nula, ineficaz ou inexequível, e desde que não haja reforço ou substituição das Garantias;
9. em caso de desapropriação total ou parcial, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel ou que implique em diminuição do valor dos Direitos Creditórios, ou ocorrência de sinistro do Imóvel e não haja recebimento da integralidade do valor de indenização previsto na apólice de seguro no prazo de até 90 (noventa) dias da ocorrência de tal sinistro, ressalvado se efetuado o reforço de garantia;
10. caso a apólices de seguro patrimonial contratada para o Imóvel não seja endossada à Debenturista nos prazos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
11. realização, pela Emissora, de qualquer captação de recursos no mercado de capitais, nacional ou internacional, ou caso a Emissora realize qualquer operação de financiamento após esta data, exceto por outras transações que tenham como finalidade a captação de recursos para fins de quitação antecipada da presente emissão de Debêntures;
12. não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas controladas e/ou empresas sob controle comum, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
13. declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou
14. não cumprimento de qualquer decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas.

1. a realização de qualquer redução de capital social da Emissora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
2. alienação ou qualquer forma de transferência do Imóvel, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
3. criação de ônus sobre o Imóvel ou sobre os Direitos Creditórios, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a serem constituídas no âmbito da emissão dos CRI, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento para que a Emissora demonstre o cancelamento ou liberação de referido ônus;
4. descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias corridos contado da data do recebimento pela Emissora, conforme aplicável, da notificação enviada pela Debenturista a respeito de referido descumprimento;
5. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como partes nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias contado da data do recebimento de comunicação enviada pela Debenturista a respeito de referido descumprimento;
6. caso a Emissora venha a ser impedida, a qualquer tempo, de operar qualquer área do Imóvel em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua ocorrência;
7. a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, ou em relação à regular ocupação do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
8. mudança ou alteração no objeto social da Emissora;
9. aquisição pela Emissora de novos ativos que agreguem novos negócios ou atividades não exercidas pela Emissora na data de formalização da presente Escritura;
10. se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse do Imóvel em razão de ação ou procedimento expropriatório;
11. protesto de títulos contra a Emissora, em valor individual ou agregado, superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Emissora seja responsável, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado; ou
12. distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, ou no caso de inadimplemento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou nos documentos relacionados aos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (caso aplicável).

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos listados nas alíneas “a” do item 6.1., acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas “b” a “aa” do item 6.1. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.3. Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada no item 6.2., acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Debenturista declarará o vencimento antecipado das Debêntures e exigirá o pagamento que for devido.

6.4. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido, conforme o caso, (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, o que ocorrer por último até a data do pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante do item 9.1. desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.7., acima.

# CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

(a) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(b) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”); (b) ao registro e a publicação do Ato Societário da Emissora; (c) ao registro desta Escritura, seus eventuais aditamentos e dos demais atos necessários à Emissão; e (d) as despesas e taxas necessárias a administração e manutenção do Patrimônio separado pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário, custodiante, banco liquidante e escriturador, instituição financeira onde será mantida a conta do patrimônio separado, auditores, contadores, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;

(c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(d) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(e) exigir que seja contratada pelos terceiros locatários do Imóvel a apólice de seguro patrimonial, durante todo o prazo de vigência da locação objeto do respectivo contrato de locação;

(f) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;

(g) manter durante todo o prazo de emissão das Debêntures, as demonstrações financeiras completas consolidadas da Emissora auditadas, na forma e prazos estabelecidos na alínea “i” do subitem “h”, abaixo;

(h) fornecer à Debenturista, a partir da Data de Emissão:

(i) dentro do prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados do término de cada ano, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;

(ii) anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;

(iii) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Emissora (nos dois últimos caso, se aplicável) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão, com as Debêntures e/ou com o Debenturista;

(iv) cópia autenticada arquivada na JUCESP dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão; e

(v) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência (i) de qualquer dos eventos indicados no item 6.1., acima; ou (ii) de qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora.

(i) cumprir, e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada") pela Emissora cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(j) observar a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental.

(k) cumprir e fazer com que suas Controladas, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Emissora, suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Emissora e/ou suas controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ao Debenturista;

(l) manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(m) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(n) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, esta Escritura e com os demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte;

(o) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações e à Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que lhe forem aplicáveis;

(p) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes desta Escritura ou dos demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade da Emissora em cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura ou no respectivo documento da operação, deverá informar tal acontecimento ao Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis contado de sua ciência;

(q) caso a Emissora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura, a Emissora obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

(r) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos relacionados aos CRI;

(s) manter participação societária ou controle nas Investidas até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização dos recursos destinados às Investidas para alocação no respectivo Empreendimento Alvo;

(t) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social;

(u) aditar a presente Escritura caso sejam realizadas futuras operações financeiras que estabeleçam *covenants* financeiros, de modo que a presente operação passe a contar com os mesmos *covenants* e índices financeiros; e

(v) enviar, sempre que solicitada pela debenturista, declaração acerca da não ocorrência dos eventos passiveis de vencimento antecipado.

7.2. A Emissora se obriga a, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias no caso de exigências formuladas pela Junta Comercial, apresentar à Debenturista o livro de registro de debêntures com a inscrição da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista.

# CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

1. está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
2. a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data e aqueles previstos nesta Escritura e nos documentos relacionados aos CRI; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
3. a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
4. esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
5. as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da oferta dos CRI em relação à Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
6. a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
7. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora ou em sua condição financeira;
8. é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada de acordo com as leis brasileiras;
9. esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, e tal obrigação não está subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
10. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto pelo arquivamento do Ato Societário e desta Escritura na JUCESP;
11. a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emissora ou para os quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
12. os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

1. não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
2. todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
3. os documentos e informações fornecidos pela Emissora à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
4. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração e da Atualização Monetária;
5. possui, assim como suas Controladas possuem, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
6. inexiste, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um impacto adverso relevante na Emissora; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente esta Escritura ou os demais documentos relacionados aos CRI;
7. possui participação societária ou controle das Investidas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); e
8. cumpre e faz com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (b) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ao Debenturista.

**CLÁUSULA IX - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1. Comunicações**

As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

**9.2. Renúncia**

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**9.3. Custos de Registro**

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

**9.4. Lei Aplicável**

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**9.5. Irrevogabilidade**

Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

**9.6. Independência das Disposições da Escritura**

Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**9.7. Aditamentos**

Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de assembleia de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTVM); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

**9.8.** **Foro**

As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Identidade:  CPF: |  | Nome:  Identidade:  CPF: |

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Data de Pagamento** | **Evento de Juros** | **Tai** |
| 1 | [•] | [•] | [•] |
| 2 | [•] | [•] | [•] |
| 3 | [•] | [•] | [•] |
| 4 | [•] | [•] | [•] |
| 5 | [•] | [•] | [•] |
| 6 | [•] | [•] | [•] |
| 7 | [•] | [•] | [•] |
| 8 | [•] | [•] | [•] |
| 9 | [•] | [•] | [•] |
| 10 | [•] | [•] | [•] |
| 11 | [•] | [•] | [•] |
| 12 | [•] | [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | [•] |

**ANEXO II**

**MODELO DE RELATÓRIO**

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

**BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, conjunto 261, 26º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.961.265/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], aplicou R$ [•] ([•]) dos recursos decorrentes do *Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BR Partners Outlet Brasília S.A.*, nos seguintes empreendimentos imobiliários:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento** | **Endereço** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Percentual do Recurso Estimado** | **Percentual do Recurso Utilizado** | **Valor gasto** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Total utilizado | | | | [•] | [•] | [•] |
| **Total devido** | | | | **[•]%** | **[•]%** | **R$[•]** |

São Paulo, [•] de [•] de [•].

|  |
| --- |
| **BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |