

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS – IMÓVEL SÃO BERNARDO DO CAMPO

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Imóvel São Bernardo do Campo*" ("Contrato"), por e entre:

DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 14.218.096/0001-73, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Dokka" ou "Fiduciante");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário"), representando os titulares das Debêntures (conforme abaixo definidas) ("Debenturistas"); e

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, 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, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91, na qualidade de interveniente anuente (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "BR Malls").

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

CONSIDERANDO QUE:

a) em 18 de novembro de 2020, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Perpétuas, Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantias Reais Adicionais prestadas por Terceiros, em Série Única, da 8ª Emissão da BR Malls Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Emissora emitiu 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), em série única, não conversíveis em ações, da 8ª (oitava) emissão da Emissora ("Debêntures"), no montante total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários") e da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Emissão"), sendo certo que os termos e condições da Emissão foram aprovados por meio da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 18 de novembro de 2020,

registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") em 23 de novembro de 2020 sob o nº 00003972273;

b) a Fiduciante é a legítima proprietária e possuidora de 60% (sessenta por cento) ("Parcela do Imóvel") do imóvel denominado "São Bernardo Plaza Shopping", objeto da matrícula n.º 144.003, originária da matrícula-mãe n.º 143.993, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo ("Imóvel" e "1º RGI de São Bernardo", respectivamente);

c) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), a Fiduciante deseja, em caráter irrevogável e irretratável, alienar fiduciariamente 100% (cem por cento) da Parcela do Imóvel de sua propriedade ("Fração Ideal"), conforme descrita no Anexo I deste Contrato, nos termos do presente Contrato e conforme aprovado na assembleia geral extraordinária da Fiduciante realizada em 18 de novembro de 2020, registrada na JUCERJA em 19 de novembro de 2020 sob o nº 00003971642; e

d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das (i) obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Emissora, da remuneração das Debêntures e, se aplicável, dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e demais encargos, relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas (conforme definidos abaixo), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, bem como o Valor Nominal Unitário das Debêntures em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; e (ii) obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo (a) obrigações de pagar honorários, despesas, custos e reembolsos, desde que comprovados; e (b) encargos, tributos, ou indenizações ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante aliena fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a propriedade resolúvel e a posse indireta da Fração Ideal descrita e caracterizada no Anexo I a este Contrato ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. Para fins deste Contrato, "Documentos das Obrigações Garantidas"

significam, em conjunto, este Contrato, a Escritura de Emissão, os demais contratos de garantia a serem formalizados nos termos previstos na Escritura de Emissão, bem como os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária da Fração Ideal, na forma da Cláusula 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, exceto pelo disposto na Cláusula 3.14 abaixo.

1.3. Substituição. A Fração Ideal objeto desta Alienação Fiduciária poderá ser substituída, a qualquer tempo, a critério da Emissora e independentemente da aprovação pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral para esse fim, desde que, cumulativamente, **(i)** seja comunicada ao Agente Fiduciário com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência, a intenção da Fiduciante em realizar a substituição da Fração Ideal, acompanhada de declaração fornecida de boa-fé conjuntamente pela Fiduciante e pela Emissora, atestando a existência de negociação com terceiros para a alienação fiduciária da Fração Ideal objeto deste Contrato; **(ii)** a substituição da presente Alienação Fiduciária seja efetivada por até, no máximo, 2 (dois) imóveis na modalidade "*shopping center*"; **(iii)** após a referida substituição as Obrigações Garantidas sejam garantidas por, no máximo, 3 (três) imóveis na modalidade "*shopping center*"; **(iv)** as entidades proprietárias de tais imóveis tenham, no mínimo, 70% (setenta por cento) do capital social, direta ou indiretamente, detido pela Emissora ou de qualquer de suas empresas Controladas (conforme definidas abaixo); **(v)** seja enviada a matrícula imobiliária do(s) novo(s) imóvel(eis), emitida(s) com antecedência máxima de 30 (trinta) dias, atestando que o imóvel se encontra livre de ônus e restrições, acompanhada de Laudo de Avaliação (conforme definido na Cláusula 1.3.4 abaixo), para a verificação, pelo Agente Fiduciário, que, após a substituição, será verificado o cumprimento do Índice de Cobertura Máximo da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(vi)** sejam fornecidos todos os documentos e informações razoavelmente solicitados pelos Debenturistas para verificação de eventuais ônus ambientais que possam afetar diretamente o(s) novo(s) imóvel(eis) e desde que não seja constatada qualquer questão ambiental que inviabilize a aceitação da constituição da Alienação Fiduciária sobre o referido imóvel (em conjunto, os "Critérios de Elegibilidade").

1.3.1. Caso a proposta de substituição se enquadre nos Critérios de Elegibilidade, a Fiduciante, conforme o caso, o Agente Fiduciário e a BR Malls deverão celebrar um novo contrato de alienação fiduciária substancialmente nos termos deste instrumento em até 10 (dez) dias contados do envio de notificação pelo Agente Fiduciário acerca da verificação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade, observado o previsto na Cláusula 1.3.3 abaixo.

1.3.2. Caso a proposta de substituição da Fração Ideal não se enquadre nos Critérios de Elegibilidade descritos na Cláusula 1.3 acima, a substituição desta Alienação Fiduciária deverá ser previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral, a ser realizada em até 30 (trinta) dias contados da comunicação enviada pela Emissora ou pela Fiduciante ao Agente Fiduciário nesse sentido, que deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação da Emissora ou da Fiduciante. Nesta hipótese, caso a proposta de substituição de garantia seja aprovada pelos Debenturistas, a Fiduciante ou nova empresa fiduciante, conforme o caso, o Agente Fiduciário e a BR Malls deverão celebrar um novo contrato de alienação fiduciária substancialmente nos termos deste instrumento em até 10 (dez) dias contados da data de realização da referida assembleia, nos termos aprovados pelos Debenturistas, observado o previsto na Cláusula 1.3.3 abaixo.

1.3.3. Nas hipóteses previstas nas Cláusulas 1.3.1 e 1.3.2 acima, o Agente Fiduciário fornecerá à Fiduciante, em até 5 (cinco) dias após a celebração do novo contrato de alienação fiduciária e sua prenotação no respectivo Registro de Imóveis competente, o termo de liberação desta Alienação Fiduciária.

1.3.4. Para fins deste Contrato, "Laudo(s) de Avaliação", significa(m) o(s) laudo(s) de avaliação de imóvel(eis), a ser(em) elaborado(s) pela Emissora, com data de emissão inferior a 6 (seis) meses contados da data de sua apresentação ao Agente Fiduciário, sendo certo que os valores do(s) imóvel(eis) constante(s) do(s) respectivo(s) laudo(s) serão validados por auditoria externa contratada pela Emissora, com base nas demonstrações financeiras da Emissora

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo II a este Contrato.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA MANUTENÇÃO DO ÍNDICE DE COBERTURA MÁXIMO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A Fração Ideal, cuja propriedade resolúvel e a posse indireta são ora alienadas fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, encontra-se descrita e caracterizada no Anexo I ao presente Contrato.

3.2. A Parcela do Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por força de atas de Assembleia Geral Extraordinária datadas de 17 de agosto de 2012, registradas na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º 00002386908 e o n.º 00002386909 em

19 de setembro de 2012 e 3º Aditivo Contratual ao Instrumento Particular de Concessão de Financiamento para Construção com Alienação Fiduciária datado de 21 de maio de 2013, registrados no R-22 da matrícula 76.842 do 1º RGI de São Bernardo do Campo ("Título Aquisitivo").

3.2.1. A matrícula, o Título Aquisitivo da Parcela do Imóvel e/ou outros documentos representativos da Parcela do Imóvel ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, e incorporam-se automaticamente à presente Alienação Fiduciária. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária em garantia, a Fiduciante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, observado que a propriedade fiduciária da Fração Ideal será detida pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

3.2.2. O Imóvel está submetido (i) à Convenção de Condomínio Geral São Bernardo Plaza Shopping, conforme R-6 da matrícula 143.993 (matrícula-mãe) do 1º RGI de São Bernardo do Campo; (ii) à Convenção de Condomínio do São Bernardo Plaza Shopping celebrada entre Horizon 21 Participações Ltda. e Spinacia Participações S.A. em 30 de junho de 2011, e (iii) ao Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Civil do São Bernardo Plaza Shopping celebrado entre Horizon 21 Participações Ltda. e Spinacia Participações S.A. em 30 de junho de 2011, conforme aditado em 3 de julho de 2012 (em conjunto, as "Convenções de Condomínio").

3.3. A presente Alienação Fiduciária abrange a totalidade da Fração Ideal e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas.

3.3.1. Fica estabelecido e autorizado pelo Agente Fiduciário desde já, que será facultado à Fiduciante, a seu exclusivo critério, realizar futuras expansões e/ou alterações e/ou incorporação de torres comerciais ou residenciais na Fração Ideal, por si ou por meio de terceiros, rerratificar memorial de incorporação e/ou alienação de fração ideal do Imóvel não alienada fiduciariamente em favor do Fiduciário nos termos deste Contrato, bem como destinar áreas da Parcela do Imóvel para outros usos, desde que seja mantido na Fração Ideal alienada fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário e comprovado por meio de Laudo de Avaliação entregue ao Agente Fiduciário, que tais atos não reduzam o valor da Fração Ideal alienada fiduciariamente nos termos desse Contrato, de forma que a Fiduciante poderá, a qualquer momento, registrar ou averbar, conforme o caso e independentemente da anuência do Agente Fiduciário ou dos Debenturistas, quaisquer construções, benfeitorias e/ou similares nas matrículas da Parcela do Imóvel, as quais não integrarão a presente Alienação Fiduciária, se comprometendo o Agente Fiduciário a auxiliar a Fiduciante para tanto, adotando

as providências que eventualmente, se fizerem necessárias.

3.3.2 As Partes acordam ainda que a Fiduciante poderá realizar o desmembramento e/ou remembramento e/ou a criação de novas unidades autônomas e/ou a unificação das matrículas do Imóvel e/ou a retificação das matrículas atuais e futuras, na forma prevista nesta Cláusula 3.3 e seguintes, independente de aprovação do Agente Fiduciário ou dos Debenturistas, concordando o Agente Fiduciário com as referidas providências e se obrigando desde já a fornecer todas as informações necessárias e assinar todo e qualquer documento que se faça necessário para tanto, desde que seja comprovado por meio de Laudo de Avaliação entregue ao Agente Fiduciário, que tais atos não reduzirão o valor da Fração Ideal alienada fiduciariamente, observados os termos e condições previstos neste Contrato e nos demais documentos da operação.

3.3.2.1. Caso ocorra qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 3.3.2 acima, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato de forma a incluir a nova ou as novas matrículas, conforme o caso, bem como para atualizar a descrição da Fração Ideal alienada fiduciariamente, constante do Anexo I deste Contrato.

3.3.3. A Fiduciante neste ato declara e garante ao Agente Fiduciário que o desmembramento, remembramento ou unificação nos termos previstos na Cláusula 3.3.2 acima somente poderão ser realizadas caso seja comprovado por meio de Laudo de Avaliação, entregue ao Agente Fiduciário, que tais atos não prejudiquem, de qualquer forma, a garantia prestada por meio do presente Contrato e/ou não reduzam o Valor de Avaliação Inicial (conforme abaixo definido na Cláusula 6.1 abaixo).

3.4. A Fiduciante se compromete a manter a Fração Ideal, ora alienada fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.4.1. A Fiduciante não poderá transmitir a Fração Ideal a terceiro, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, que deverá agir conforme instrução dos Debenturistas, e o terceiro adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária, sob pena de tal alienação ser considerada um evento de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão. A transmissão da Fração Ideal pela Fiduciante sem a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, conforme orientado pelos Debenturistas, nos termos acima previstos constituirá evento de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas. Para os fins da presente Cláusula, serão, desde já, consideradas aprovadas, independentemente da realização de assembleia geral de Debenturistas, quaisquer transferências da Fração Ideal, total ou parcialmente, a uma ou mais entidades Controladas pela Fiduciante em virtude de reorganização societária permitida nos termos da Escritura de Emissão, desde que tais Controladas celebrem aditamento a este Contrato, assumindo as

obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária.

3.5. Na hipótese de a Alienação Fiduciária comprovadamente deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, conforme verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos do Laudo de Avaliação da Fração Ideal, a ser elaborado periodicamente conforme Cláusula 6.1.1 e seguintes abaixo, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte da Fração Ideal e, como resultado de tal evento, haja um descumprimento do Índice de Cobertura Máximo da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo), ou, ainda, na hipótese da Fração Ideal tornar-se comprovadamente inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá oferecer ao Agente Fiduciário o reforço de garantia, sendo certo que o oferecimento e a formalização do reforço de garantia prevista nesta Cláusula 3.5 observarão os prazos, a forma e procedimentos dispostos nas Cláusulas 3.13.1 a 3.13.5 abaixo.

3.5.1. Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pelos Debenturistas, sendo certo que caso estes não os aceitem nos termos da Cláusula 3.5 acima, poderão, a seu exclusivo critério, exigir a substituição e/ou reforço mediante novos bens a serem oferecidos em garantia.

3.6. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, estará formalizada a constituição da titularidade fiduciária sobre a Fração Ideal em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, efetivando-se a transferência da propriedade resolúvel e o desdobramento da posse e tornando-se o Agente Fiduciário possuidor indireto da Fração Ideal objeto da presente Alienação Fiduciária.

3.7. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar a Fração Ideal, pagar, ou fazer com que sejam pagos, pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, observado o disposto nos sub-itens abaixo.

3.7.1. Adicionalmente, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, fica assegurado à Fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, da Fração Ideal objeto desta Alienação Fiduciária, conforme o disposto no artigo 24, inciso V, da Lei 9.514.

3.8. Se o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas vierem a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes a Fração Ideal, a Fiduciante deverá reembolsá-los dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, tudo sobre o valor em atraso ("Encargos Moratórios").

3.9. O Agente Fiduciário reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, inclusive informações decorrentes de questionamentos de tais encargos ou contribuições em esfera administrativa ou judicial, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

3.10. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Agente Fiduciário, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos e/ou alterações na Fração Ideal, seja pela Fiduciante, seja pela Emissora, estão desde já autorizadas pelo Agente Fiduciário, desde que não diminuam o valor da Fração Ideal.

3.11 Registro. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a proceder ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura deste Contrato, sendo que referido prazo poderá ser postergado mediante aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia geral nos termos da Escritura de Emissão, desde que haja comprovação, pela Emissora, de atendimento das eventuais exigências apresentadas pelos competentes cartórios de registro de imóveis nos prazos aplicáveis e seja mantida a respectiva prenotação, que deverá ocorrer em até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura deste Contrato.

3.11.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que constitui Anexo III ao presente Contrato.

3.11.2. A Fiduciante se obriga a apresentar 1 (uma) via original do presente Contrato e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrado ou averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente, ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do referido registro ou averbação.

3.12. Na hipótese da propriedade resolúvel da Fração Ideal dada em garantia se consolidar em nome do Agente Fiduciário, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas vencidas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda da Fração Ideal no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.12.1. No prazo de 30 (trinta) dias após a liquidação das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do requerimento da parte interessada, o respectivo termo de quitação e

liberação da Alienação Fiduciária, independente de realização de assembleia geral de Debenturistas, observado o disposto da Cláusula 3.14 abaixo.

3.12.2. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas e a consequente reversão da propriedade plena da Fração Ideal a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis competente o termo de quitação e liberação, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a plena propriedade da Fração Ideal.

3.13. Semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil dos meses de maio e novembro de cada ano (cada uma, uma "Data de Apuração"), o Agente Fiduciário, ou quem este indicar, a partir da Data de Apuração de maio de 2021 (inclusive), verificará o resultado da divisão entre (i) o total do saldo devedor das Debêntures, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Apuração em referência, e (ii) a soma do Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) e do valor de avaliação de cada um dos imóveis dados em garantia das Obrigações Garantidas.

3.13.1. Reforço. Caso o resultado verificado pelo Agente Fiduciário, em qualquer Data de Apuração a partir de maio de 2021 (inclusive), seja superior a 0,5 (zero inteiros e cinco décimos) ("Índice de Cobertura Máximo da Alienação Fiduciária"), o Agente Fiduciário notificará a Fiduciante em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva data de apuração, solicitando que a Fiduciante, a Alvear Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.195.007/0001-02 e/ou outra garantidora das Obrigações Garantidas ao tempo da solicitação (devendo ser observado, nesse caso, o disposto do item (iv) da Cláusula 1.3 acima), conforme o caso, e/ou a BR Malls, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva notificação, apresentem proposta de reforço de garantia que se enquadre nos Critérios de Elegibilidade previstos da Cláusula 1.3 acima.

3.13.2. Caso a proposta de reforço de garantia acima prevista não seja oferecida pela Fiduciante aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário no prazo estipulado na Cláusula 3.13.1 acima, restará configurado um Evento de Inadimplemento não automático das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.25.2, item X da Escritura de Emissão.

3.13.3. Caso a proposta de reforço de garantia se enquadre nos Critérios de Elegibilidade, a Fiduciante, o Agente Fiduciário e a BR Malls deverão celebrar um novo contrato de alienação fiduciária substancialmente nos termos deste instrumento em até 10 (dez) dias contados do envio de notificação pelo Agente Fiduciário confirmando o atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelo imóvel objeto da proposta de reforço.

3.13.4. Caso a proposta de reforço de garantia não se enquadre nos Critérios de Elegibilidade, a mesma poderá ser rejeitada pelos Debenturistas, conforme

decisão proferida na assembleia geral, que deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento, pelo Agente Fiduciário, da referida proposta de reforço de garantia, devendo tal assembleia geral ser realizada no menor prazo possível. Todavia, caso a proposta de reforço de garantia seja aprovada pelos Debenturistas (ainda que não se enquadre nos Critérios de Elegibilidade), a Fiduciante, conforme o caso, o Agente Fiduciário e a BR Malls deverão celebrar um novo contrato de alienação fiduciária substancialmente nos termos deste instrumento em até 10 (dez) dias contados da data da referida assembleia, nos termos aprovados pelos Debenturistas, independentemente de nova realização de assembleia geral.

3.13.5 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.13.4 acima, caso a proposta de reforço de garantia não seja aceita pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral, a Fiduciante deverá apresentar uma nova proposta de reforço da garantia no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do encerramento da referida assembleia. Caso a nova proposta também não seja aprovada restará configurado um Evento de Inadimplemento não automático das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.25.2, item X da Escritura de Emissão.

3.14. Liberação de Garantia. A Fiduciante poderá solicitar, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário, a liberação total ou parcial da presente Alienação Fiduciária, desde que, de forma cumulativa: (i) não esteja em curso um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão); (ii) tenha ocorrido a amortização extraordinária, aquisição facultativa com cancelamento das Debêntures adquiridas ou resgate antecipado das Debêntures, com a conseqüente redução do saldo devedor das Obrigações Garantidas; e (iii) seja observada a manutenção do Índice de Cobertura Máximo da Alienação Fiduciária, considerando a liberação pretendida.

3.14.1. Desde que atendidos cumulativamente os requisitos previstos na Cláusula 3.14 acima, a liberação solicitada será realizada pelo Fiduciário sem a necessidade de aprovação dos Debenturistas reunidos em assembleia geral para esse fim.

3.14.2. O Agente Fiduciário deverá verificar o atendimento dos requisitos elencados na Cláusula 3.14 acima em até 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação de liberação desta Alienação Fiduciária pela Fiduciante.

3.14.3. Caso sejam atendidos os requisitos indicados na Cláusula 3.14 acima, o Agente Fiduciário se obriga a tomar todas as medidas necessárias, às expensas da Fiduciante, para a liberação de parcela ou da totalidade desta Alienação Fiduciária, mediante assinatura do termo de liberação, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação de liberação pela Fiduciante.

3.14.4 Sem prejuízo do disposto da Cláusula 3.14.2 acima, caso a liberação da Alienação Fiduciária seja parcial, as Partes obrigam-se a celebrar aditamento a este Contrato para prever a redução da Fração Ideal alienada fiduciariamente, em

até 30 (trinta) dias contados da solicitação de liberação pela Fiduciante.

3.15. Para fins deste Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Parte inadimplente, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, sendo certo que eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, bem como a excussão desta Alienação Fiduciária, apenas poderão ocorrer em estrita observância às hipóteses previstas na Escritura de Emissão e no presente Contrato.

4.2. Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei 9.514, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e decorrido o eventual prazo de cura estabelecido na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário poderá, em estrita observância às hipóteses previstas na Escritura de Emissão e/ou no presente Contrato, a seu exclusivo critério, ou por solicitação neste sentido dos Debenturistas, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante, sem qualquer carência adicional além dos prazos de cura ora estipulados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

4.3. Em observância ao artigo 26, §1º, da Lei 9.514, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão, mediante o pagamento dos valores devidos e não pagos, bem como dos valores que vierem a ser devidos até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros remuneratórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pelo Agente Fiduciário ou por solicitação dos Debenturistas, em estrita observância às hipóteses previstas na Escritura de Emissão e/ou no presente Contrato, ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do serviço de registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar a Fração Ideal, podendo, a

critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do serviço de registro de títulos e documentos da comarca da situação da Fração Ideal, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo oficial do serviço de registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Fração Ideal;

e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao oficial do serviço de registro de imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; (ii) por meio de pagamento processado por transferência eletrônica disponível (TED); ou (iii) entregando ao oficial do serviço de registro de imóveis competente cheque administrativo seu ou de terceiro, incluindo a Emissora, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao oficial do serviço de registro de imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao oficial do serviço de registro de imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Agente Fiduciário requerer que o oficial do serviço de registro de imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, da titularidade fiduciária da Fração Ideal.

4.6. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente entregará ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante ou à Emissora o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante ou por terceiro, incluindo a Emissora, juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos na Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.

4.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, o Agente Fiduciário poderá, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, cujo valor terá sido adiantado pelos Debenturistas, requerer ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, a propriedade plena da Alienação Fiduciária, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

4.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade da Fração Ideal, o Agente Fiduciário poderá solicitar à Fiduciante a restituição de sua posse sobre a Fração Ideal.

4.10. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante e a Emissora obrigam-se a:

a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, tomar todas as medidas que o Agente Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger a Fração Ideal, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário, nos termos do presente Contrato, para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;

c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e a Fração Ideal livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, que possam impedir a manutenção da presente Alienação Fiduciária;

d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas

as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a Fração Ideal em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, conforme orientação dos Debenturistas, exceto conforme expressamente autorizado neste Contrato;

f) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), o encargo de fiel depositária, no caso da Fiduciante, dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pelo Agente Fiduciário, que não poderá ser inferior a 10 (dez) dias, exceto se em prazo inferior solicitado por lei, e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a elas solicitadas pelo Agente Fiduciário;

g) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Alienação Fiduciária ou a capacidade da Fiduciante e da Emissora, de cumprir qualquer de suas obrigações previstas neste Contrato, na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário informado sobre o mesmo;

h) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;

i) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, no caso da Fiduciante;

j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;

k) autorizar o Agente Fiduciário, ou qualquer terceiro por ele indicado, às expensas da Fiduciante, mediante justificativa fundamentada no que tange a eventual prejuízo à presente Alienação Fiduciária, a inspecionar a Fração Ideal e toda a documentação a ela relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis e desde que previamente ajustado com a Fiduciante;

l) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos ou encargos, inclusive

eventuais juros, multas e penalidades devidos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre a Fração Ideal; e

m) pagar ou fazer com que sejam pagos 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 presente Alienação Fiduciária, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, 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.

4.11. A Fiduciante e a Emissora prestam, nesta data, as seguintes declarações ao Agente Fiduciário:

a) são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhes cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias, regulatórias e perante os órgãos estaduais e federais competentes) à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas;

c) o Contrato constitui obrigação lícita, válida e exigível, exequível de acordo com seus termos e condições com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), com exceção das hipóteses em que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

d) a Alienação Fiduciária foi devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes e (i) não infringe: (a) seu estatuto social; ou (b) qualquer lei ou qualquer restrição contratual que as vincule ou afete, nem (ii) irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer contratos ou instrumentos de que a Fiduciante seja parte; ou (b) rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, exceto por aqueles que foram objeto de aprovação prévia de seus respectivos credores;

e) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante ou da Emissora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

f) não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento

administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa (i) vir a causar impacto adverso à Fiduciante e/ou à Emissora em aspectos relevantes, exceto por aqueles mencionados nas respectivas demonstrações financeiras anuais, observados os critérios de divulgação adotados pela Fiduciante e/ou pela Emissora na condução normal de seus negócios, ou (ii) afetar negativamente, de forma relevante, as atividades da Fiduciante e/ou da Emissora, ou que possa colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante ou pela Emissora, de suas respectivas obrigações decorrentes deste Contrato;

g) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Debenturistas;

h) estão, no melhor do seu conhecimento, em todos os aspectos relevantes e aplicáveis à sua operação, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas respectivas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, salvo (i) nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo em juízo a sua aplicabilidade e foi obtido o respectivo efeito suspensivo, conforme aplicável, de acordo com a legislação em vigor; e (ii) com relação às licenças necessárias à operação do Imóvel, listadas no Anexo IV ao presente Contrato, que se encontram em fase de renovação;

i) estão, no melhor do seu conhecimento, e em todos os aspectos relevantes, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo, conforme aplicável, de acordo com a legislação em vigor, exceto pelos pagamentos dos tributos em atraso (i) indicados no Anexo V ao presente Contrato e (ii) discutidos nos procedimentos judiciais listados no Anexo VI, para os quais não foi obtida a suspensão da exigibilidade, os quais não causam ou causarão qualquer impacto adverso relevante nas receitas ou atividades da Fiduciante e na regular operação do Imóvel;

j) inexistem, no melhor de seu conhecimento, descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral (a) que cause ou venha causar impacto adverso relevante para suas respectivas atividades, exceto (i) por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenham sido realizadas as provisões aplicáveis, e em que foi obtido o respectivo efeito suspensivo, conforme aplicável, de acordo com a legislação em vigor ou (ii) se assim exigido pelas disposições legais e práticas contábeis aplicáveis, para as

quais tenham sido realizadas as provisões aplicáveis; ou (b) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária ou dos Documentos das Obrigações Garantidas;

k) inexistir, no melhor do seu conhecimento, violação ou indício de violação de qualquer dispositivo da legislação vigente, nacional e estrangeira, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act* de 2010 (UKBA) pela Fiduciante, conforme aplicável, e/ou por qualquer de suas Controladas, Controladoras ou sociedades sob Controle comum (conforme abaixo definidos);

l) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato;

m) a Fiduciante é legítima titular e possuidora indireta da Fração Ideal, a qual encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto pela Alienação Fiduciária ora acordada. Não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante ou a Emissora sejam parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção desta Alienação Fiduciária; e

n) com exceção às atividades eventualmente desempenhadas pelos locatários do Imóvel e ao procedimento de descontaminação em curso, objeto do processo nº 16/01464/02 em tramitação junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, de conhecimento da Emissora, e no melhor conhecimento da Fiduciante, não pendem sobre o Imóvel questões ambientais e sociais materialmente relevantes, incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; presença de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante e a Emissora agirão prontamente para que seja imediatamente sanada; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais, sendo certo que a Fiduciante envidará seus melhores esforços para tomar todas as medidas para sanar qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir. Ainda, na hipótese de existirem eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, a Fiduciante e a Emissora comprometem-se a manter o Agente Fiduciário e os Debenturistas a salvo e indene com relação aos custos de eventual investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou

penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

4.11.1. Para fins deste Contrato, (1) "Controlada" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle), direta ou indiretamente, por tal pessoa; (2) "Controladora" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer controladora (conforme definição de Controle), direta ou indireta, de tal pessoa; e (3) "Controle" significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

4.11.2. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

4.11.3 A Fiduciante declara ainda ao Agente Fiduciário, na data de assinatura deste Contrato, que: (i) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (ii) não existe, nesta data, contra si condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relativas ao imóvel objeto desta Alienação Fiduciária ou crimes ambientais. Adicionalmente, em relação a Fração Ideal, a Fiduciante obriga-se, durante a vigência deste título, a ("Responsabilidade Socioambiental"):

(a) obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular de suas atividades, apresentando ao Agente Fiduciário, sempre que por este razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, exceto se tratar-se de documento sujeito à confidencialidade;

(b) envidar os melhores esforços para requerer que seus clientes e prestadores de serviço cumpram a legislação aplicável relativa à proteção do meio ambiente e segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(c) na medida em que esteja obrigada a divulgar ao mercado na forma da regulamentação aplicável, comunicar ao Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias;

(d) manter o Agente Fiduciário indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e

segurança ocupacional, demandas judiciais/extrajudiciais, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações, as quais a autoridade entenda estarem relacionadas à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título; e

(e) envidar seus melhores esforços para monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da assinatura deste Contrato.

4.12. Adicionalmente, a BR Malls se compromete, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, em não realizar qualquer reestruturação societária que acarrete na perda ou redução da sua atual participação societária indireta que detém sobre o ativo da presente Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade da Fração Ideal no Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá aderir às Convenções de Condomínio, sendo que todas as expensas pela consolidação da propriedade serão arcadas pela Fiduciante, inclusive o imposto sobre transmissão de bens imóveis e por força da mora, a Fração Ideal deverá ser alienada pelo Agente Fiduciário a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- b) sem prejuízo do direito de preferência da Fiduciante, eventuais coproprietários do Imóvel deverão ser previamente notificados das datas, horários e locais dos leilões públicos para que possam, em caso de interesse, exercer seu direito de preferência na aquisição da Fração Ideal, nos termos do artigo 504 do Código Civil Brasileiro;
- c) a obrigação do adquirente/arrematante da Fração Ideal em aderir às Convenções de Condomínio deverá estar expressamente indicada nos editais;
- d) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, devendo a Fração Ideal ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo, ou pelo valor atualizado das Obrigações Garantidas, o que for maior, sendo assegurado o exercício do direito de preferência da Fiduciante na aquisição da Fração Ideal do Imóvel até a data do primeiro leilão, observado o disposto na alínea "e" abaixo, conforme previsto no parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei 9.514;
- e) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "d" acima, a Fração Ideal será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até

então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei 9.514, observado que, caso o valor da Fração Ideal estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Valor da Fração Ideal para ITBI"), tal Valor da Fração Ideal para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda Fração Ideal leiloada no primeiro leilão. Neste caso, continuará assegurado ao Fiduciante o exercício do direito de preferência da Fiduciante na aquisição da Fração Ideal do Imóvel, conforme previsto no parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei 9.514, até a data do segundo leilão;

f) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Fração Ideal, sendo certo que, as datas, horários e locais dos leilões públicos serão comunicados à Fiduciante mediante correspondência entregue conforme a Cláusula 7.9 abaixo, inclusive por endereço eletrônico; e

g) o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, já como titular da propriedade plena da Fração Ideal, transmitirá tal propriedade e a posse da Fração Ideal ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor da Fração Ideal é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias ("Valor da Dívida"):

b.1) Valor Total das Obrigações Garantidas (conforme descrita no Anexo II ao presente Contrato), nele incluídas aos valores não pagos acrescidos dos respectivos encargos moratórios até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas, serviços e utilidades referentes a Fração Ideal, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.3) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

- b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
 - b.6) custeio dos reparos necessários à reposição da Fração Ideal em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições ao Agente Fiduciário ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e
 - b.7) as "Despesas" definidas no item "c)" abaixo;
- c) despesas incorridas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros ("Despesas"):
- c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
 - c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;
 - c.3) a comissão do leiloeiro;
 - c.4) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da Alienação Fiduciária; e
 - c.5) todos os tributos, impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre a Fração Ideal objeto do leilão, cuja posse tenha sido transferida para o credor, nos termos desta Cláusula Quinta, até a data em que o Agente Fiduciário vier a ser imitado na posse da Fração Ideal.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal indicado na Cláusula 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor da Dívida, seja no primeiro ou segundo leilão, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.3.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Fração Ideal no Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a Fração Ideal leiloadas por preço correspondente ao valor da Fração Ideal estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo e das Despesas, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária da Fração Ideal no Agente Fiduciário, incumbindo, também, à Fiduciante, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da Fração Ideal leiloadas de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 5.1 acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as Despesas, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias contados da data de venda da Fração Ideal, o Agente Fiduciário entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo;

b) caso o maior lance oferecido seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as Despesas, tal lance será recusado pelo Agente Fiduciário. Nessa hipótese, o Agente Fiduciário manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse da Fração Ideal, dando plena e integral quitação à Fiduciante pelo valor das Obrigações Garantidas, sendo as Obrigações Garantidas consideradas extintas, e o Agente Fiduciário estará exonerado da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia relativa às Obrigações Garantidas.

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, o Agente Fiduciário disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas executadas.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 5.4, alínea "b" e "b.1", acima, conforme aplicável.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, o Agente Fiduciário colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de venda da Fração Ideal, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias.

5.6. O Agente Fiduciário tem conhecimento de que as instalações do Imóvel encontram-se e/ou serão locadas para terceiros, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação da propriedade da Fração Ideal e arrematação em leilão, assim como o Agente Fiduciário ou o arrematante deverá aderir às Convenções de Condomínio, de forma que no edital deverá expressamente constar a existência das locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das locações e das Convenções de Condomínio.

5.6.1. O disposto na Cláusula 5.6 acima aplica-se ainda a toda e qualquer locação que vier a ser constituída sobre a Fração Ideal até a data de consolidação da propriedade da Fração Ideal no Agente Fiduciário, para fins de venda em leilão público extrajudicial.

5.7. Observado o disposto na Cláusula 5.6 acima, em não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seu cessionário

ou sucessor, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão das matrículas do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Fração Ideal no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DA FRAÇÃO IDEAL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que o valor total da Fração Ideal, para efeitos de venda em leilão público, nos termos do artigo 24, VI, da Lei 9.514, é de R\$306.968.400,00 (trezentos e seis milhões, novecentos e sessenta e oito mil e quatrocentos reais), conforme Laudo de Avaliação emitido em junho de 2020, observado o disposto da Cláusula 6.1.1 abaixo ("Valor de Avaliação Inicial").

6.1.1. Fica desde já acordado que o valor de avaliação da Fração Ideal, para efeitos deste Contrato, será o valor a ela atribuído nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora ("Valor de Avaliação"), observado o disposto na Cláusula 6.1.2 abaixo.

6.1.2. O Agente Fiduciário poderá solicitar atualização do Valor de Avaliação, conforme resultado obtido em Laudo de Avaliação do valor de mercado da Fração Ideal, que não poderá ser solicitada em prazo inferior a 12 (doze) meses contados da última avaliação, exceto (i) se tiver ocorrido algum sinistro na Fração Ideal que possa impactar materialmente o valor do mesmo, (ii) se tiver ocorrido ou estiver em curso um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) ou (iii) se houver o descumprimento do Índice de Cobertura Máximo da Alienação Fiduciária, verificado a partir das demonstrações financeiras semestrais da Emissora juntamente com os demais imóveis dados em garantia das Obrigações Garantidas. As Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento do respectivo Laudo de Avaliação pelo Agente Fiduciário, para formalizar uma atualização do Valor de Avaliação na ocorrência de uma das hipóteses descritas nos itens (i), (ii) ou (ii) acima, conforme verificada na respectiva avaliação, sendo certo que, caso tal aditamento não seja celebrado, em caso de excussão da presente garantia, o valor da Fração Ideal para fins de alienação deverá ser o (a) Valor de Avaliação Inicial, ou (b) o Valor de Avaliação previsto no aditamento mais recente, caso exista tal aditamento.

6.1.3. Caso a Fiduciante não celebre o aditamento a este Contrato no prazo

previsto na Cláusula 6.1.2 acima, a Fiduciante desde já nomeia e constitui o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu bastante procurador para fins de assinatura do respectivo aditamento, podendo tomar todas as demais providências necessárias ao bom e fiel cumprimento deste mandato, nos termos do artigo 654 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. O disposto na Cláusula 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.4. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.5. Além dos casos previstos nesta Alienação Fiduciária e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencer-se-ão antecipadamente nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

7.6. A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o sr. oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

7.7. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.8. Na hipótese de desapropriação total ou parcial da Fração Ideal, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.8.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, as Obrigações Garantidas continuarão obrigadas pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato ou proceder ao reforço de garantia, nos termos da Cláusula 3.5 acima.

7.9. 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.

DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon
Rio Janeiro- RJ, CEP 22430-060
At: Sr. Frederico da Cunha Villa e Departamento Jurídico
Tel.:(21) 3138-9900
Correio Eletrônico: frederico.villa@brmalls.com.br
gd_financeiro@brmalls.com.br
gd_juridico@brmalls.com.br

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar
20050-005 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (21) 2507-1949
Correio Eletrônico: spestruturacao@simplicpavarini.com.br

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Borges de Medeiros, nº 633, 1º andar
22430-060 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Frederico da Cunha Villa e Departamento Jurídico
Tel.: (21) 3138-9900
Correio Eletrônico: frederico.villa@brmalls.com.br
gd_financeiro@brmalls.com.br
gd_juridico@brmalls.com.br

7.10. Aplica-se à presente Alienação Fiduciária o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

7.11. Os termos iniciados com letra maiúscula empregados neste Contrato e aqui não definidos terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

7.12. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares, da CVM, da ANBIMA, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e/ou demais reguladores, bem como do Cartório de Registro de Imóveis competente; (ii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) das Obrigações Garantidas; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Companhia ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

7.13. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

7.13.1. Sem prejuízo do exposto na Cláusula 7.13 acima, a Fiduciante poderá providenciar as assinaturas dos representantes legais das Partes signatárias em meio físico neste Contrato e/ou em seus aditamentos, caso isso seja necessário para viabilizar o registro do Contrato e/ou dos aditamentos no Cartório do Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Sem prejuízo das disposições cogentes previstas na legislação processual em vigor, 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 desta Alienação

Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

8.2. Este Contrato é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2020.

(As assinaturas seguem na próxima página)

* * * * *

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Imóvel São Bernardo do Campo" celebrado entre a Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a BR Malls Participações S.A.).

DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Frederico da Cunha Villa
CPF: 029.343.527-81
Cargo: Diretor

Nome: Cláudia da Rosa Côrtes de Lacerda
CPF: 965.075.517-91
Cargo: Diretora

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha
CPF: 606.744.587-53
Cargo: Administrador

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A

Nome: Frederico da Cunha Villa
CPF: 029.343.527-81
Cargo: Diretor

Nome: Cláudia da Rosa Côrtes de Lacerda
CPF: 965.075.517-91
Cargo: Diretora

Testemunhas:

Nome: Natália Xavier Alencar
RG nº: 129785184/DETRAN-RJ
CPF nº: 117.583.547-12

Nome: Matheus Gomes Faria
RG nº: 0115418741/MEXRJ
CPF nº: 058.133.117-69

ANEXO I

DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL ALIENADA FIDUCIARIAMENTE

FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL	60% (sessenta por cento) do São Bernardo Plaza Shopping
MATRÍCULA Nº	144.003, originária da matrícula n.º 143.993, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo
TITULAR	DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.218.096/0001-73.
DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL	Unidade Autônoma de natureza comercial e de serviços, denominada "SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING", que compõe o SETOR SHOPPING 1, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO GERAL SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING", com acesso pelo n.º 624 da Avenida Rotary, com área privativa real de 91.924.600m ² , área comum real de 62.810.002m ² , área real total de 154.734,602m ² , correspondente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,435938 e fração ideal no solo de 85,6833%; contendo 221 lojas e 1.724 vagas de garagem. A unidade é composta de Subsolo, Piso L0, Piso 1 com mezaninos, Piso L2 com mezaninos, Piso L3 com mezaninos e Piso L4, espaço para área de administração, áreas técnicas e operacionais (subestações, geradores e reservatórios de água e casa de bombas), elevadores sociais e de serviço, escadas rolantes e escadarias sociais com porta corta fogo, quiosques, telefones públicos e caixas eletrônicos, sanitários femininos, masculinos e para portadores de necessidades especiais, saídas de emergência, restaurantes, praça de eventos, lojas satélites com mezaninos, lojas âncoras com mezaninos, lojas mini-âncoras com mezaninos, mega-lojas com mezaninos, escadas de emergência, depósitos, áreas de apoio de serviços, tais como segurança e manutenção, vestiários e refeitórios para lojistas, depósitos das áreas técnicas, praça de alimentação contendo espaços para mesas, lojas de fast-food com mezaninos, lojas destinadas a lazer, terraço com vista para a Avenida Rotary, escadarias com porta corta fogo, escadarias rolantes, salas de projeção através do <i>foyer</i> e demais ambientes de apoio para cinema; e confronta, de quem da Avenida Rotary olha de frente para o condomínio, pela frente, com a Avenida Rotary; no lado esquerdo, com a área comum do Setor Torres, com a área de acesso dos Setores Shopping ao Setor Torres, e com a Avenida Albert Schweitzer; no lado direito, com o imóvel objeto da

	<p>Matrícula n.º 76.841 desta Serventia; e, nos fundos, com a unidade do Setor Shopping 2 - São Bernardo Plaza Shopping Bloco 2, com a área da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, com propriedade de Manoel Colho Sobrinho, Carvalho Camilo Assis, Cleisa Vicentini, Maria Cristina Fiori Ferreira, Antonio Albaca, Antonio Honorato da Silva, Tercio Rodrigues, Natalino Balbuglio, Esmeraldo Lourenço Nascimento, José Luiz da Silva, Olivio Boltoto, Benedito Servulo, Dario Martins, Nelson Malavolta, Roberto Oliveira Lima, Luiz Alberto Bento, Francisco Batista Sobrinho, Ovidio Marciliano Berti, Hilario João dos Santos, Sebastião Martins, José Martins de Oliveira, Devanir Giagio, Carmen Horita, Luiza Alvares Roberto, parte com o leito da Rua Candido Catelan e com propriedade de Vanderlei Vitalino da Silva. O SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (SETOR SHOPPING 1), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO GERAL SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING" encontra-se erigido em terreno com 98.853,46 metros quadrados, com frente para a Avenida Rotary e Avenida Albert Schweitzer.</p>
FORMA DE AQUISIÇÃO	<p>Atas de Assembleia Geral Extraordinária datadas de 17 de agosto de 2012, registradas na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º 00002386908 e o n.º 00002386909 em 19 de setembro de 2012 e 3º Aditivo Contratual ao Instrumento Particular de Concessão de Financiamento para Construção com Alienação Fiduciária datado de 21 de maio de 2013, registrados no R-22 da matrícula 76.842 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.</p>

ANEXO II

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

- I. Principal: 50.000 (cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal"), totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão;
- II. Data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 4 de dezembro de 2020 ("Data de Emissão");
- III. Prazo: as Debêntures são títulos representativos de dívida perpétua e terão prazo indeterminado, vencíveis somente em caso de liquidação da Emissora, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, de oferta de aquisição facultativa da totalidade das Debêntures, com consequente cancelamento, das Debêntures desde que permitido na legislação vigente; e vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos acordados na Escritura de Emissão, ocasiões em que a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão;
- IV. Taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de **(a)** 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre a Primeira Data de Integralização (conforme definida na Escritura de Emissão) (inclusive) e 4 de junho de 2021 (exclusive); **(b)** 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre 4 de junho de 2021 (inclusive) e 4 de dezembro de 2021 (exclusive); **(c)** 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre 4 de dezembro de 2021 (inclusive) e 4 de junho de 2022 (exclusive); **(d)** 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis no período entre 4 de junho de 2022 (inclusive) e 4 de dezembro de 2022 (exclusive); e **(e)** o percentual indicado no item (d) acima, acrescido de 1,00 p.p. (um ponto percentual) a cada período semestral, cumulativa e sucessivamente, sempre nas datas de 4 dos meses de junho e dezembro de cada ano (inclusive), limitado a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 4 de dezembro de 2026 (inclusive) ("Sobretaxa" e em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração");

- V. Forma de pagamento de juros (Remuneração): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, sempre no dia 4 dos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo a primeira devida em 4 de junho de 2021, nos termos da Cláusula 7.11 da Escritura de Emissão;
- VI. Encargos moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e
- VII. Local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados pela Emissora (i) no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, eventual prêmio de pagamento antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou (ii) nos demais casos, por meio do Escriturador ou no local da sede da Emissora, conforme o caso.

ANEXO III

CERTIDÃO DA FIDUCIANTE



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S/A.
CNPJ: 14.218.096/0001-73

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:17:45 do dia 11/11/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 10/05/2021.

Código de controle da certidão: **8242.AD28.B98A.07C3**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO IV

LICENÇAS EM FASE DE RENOVAÇÃO PARA FINS DA CLÁUSULA 4.11(h)(ii)

- (a) alvará de funcionamento nº 165/2019, expedido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP em 30 de janeiro de 2019, referente ao Fundo de Promoção e Propaganda do São Bernardo Plaza Shopping (CNPJ nº 15.704.947/0001-50);
- (b) alvará de funcionamento nº 1441/2018, expedido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP em 5 de novembro de 2018, referente ao Consórcio Empreendedor do São Bernardo Plaza Shopping (CNPJ nº 14.424.018/0001-25);
- (c) certificado de licenciamento integrado nº 787497.2017-90, expedido pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação do Estado de São Paulo em 7 de junho de 2017, referente ao Condomínio Geral São Bernardo Plaza Shopping (CNPJ nº 25.353.391/0001-59); e
- (d) certificado de licenciamento integrado nº 1845449.2019-43, expedido pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação do Estado de São Paulo em 25 de junho de 2019, referente à ASCOT SP Administração e Comercialização Ltda. (CNPJ nº 15.760.405/0001-03).

ANEXO V

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS PARA FINS DA CLÁUSULA 4.11(i)(i)

(a) Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP

IPTU: **(i)** parcela no valor de R\$24.487,68 (R\$35.517,06, conforme atualizado), com incidência no ano de 2018; e **(ii)** parcela no valor de R\$2.426.501,97 (R\$2.631.145,51, conforme atualizado), com incidência no ano de 2020; e

CONSVIA: **(i)** parcela no valor de R\$1.583,52 (R\$2.956,99, conforme atualizado), com incidência no ano de 2016; **(ii)** parcela no valor de R\$1.704,48 (R\$2.819,86, conforme atualizado), com incidência no 2017; **(iii)** parcela no valor de R\$1.751,76 (R\$2.559,93, conforme atualizado), com incidência no ano de 2018; **(iv)** parcela no valor de R\$1.828,56 (R\$2.336,40, conforme atualizado), com incidência no ano de 2019; **(v)** parcela no valor de R\$1.877,40 (R\$2.073,38, conforme atualizado);

Sendo todos os débitos indicados neste item (a) conforme Relação de Débitos certidão positiva de tributos nº 153407, emitida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, em 12 de novembro de 2020, em complemento à Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários emitida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, em 22/06/2020.

ANEXO VI

PROCEDIMENTOS JUDICIAIS PARA FINS DA CLÁUSULA 4.11 .11(i)(ii)

Nº do Processo	Vara/Turma	Comarca	Órgão	Tributo
1021513-42.2015.8.26.0564	1ª Vara da Fazenda Pública	São Bernardo do Campo/SP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ICMS
1008409-07.2020.8.26.0564	2ª Vara da Fazenda Pública	São Bernardo do Campo/SP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ITPU

Este documento foi assinado digitalmente por Claudia Da Rosa Cortes De Lacerda, Matheus Gomes Faria, Frederico Da Cunha Villa, Carlos Alberto Bacha e Natalia Xavier Alencar. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 5776-45F1-0A0C-0217.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/5776-45F1-0A0C-0217> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5776-45F1-0A0C-0217



Hash do Documento

F61CBAB302F77F7CDC9A34AE24D33D65AC8189ED8BECE39BC567F2A568FD2B02

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/11/2020 é(são) :

- Cláudia Da Rosa Côrtes De Lacerda (Signatária Dokka e BR Malls) - 965.075.517-91 em 27/11/2020 14:24 UTC-03:00
Nome no certificado: Claudia Da Rosa Cortes De Lacerda
Tipo: Certificado Digital
- Matheus Gomes Faria (Testemunha 2) - 058.133.117-69 em 27/11/2020 14:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Frederico Da Cunha Villa (Signatário Dokka e BR Malls) - 029.343.527-81 em 27/11/2020 13:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Carlos Alberto Bacha (Signatário Simplific Pavarini) - 606.744.587-53 em 27/11/2020 13:46 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Natalia Xavier Alencar (Testemunha 1) - 117.583.547-12 em 27/11/2020 13:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

