



**OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE BARUERI - SP**

Alameda Araguaia, nº 190,

Alphaville

Tel/FAX.: (11) 4195-8274

www.cartoriodebarueri.com.br

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial

RECIBO-PROTOCOLO/PRENOTAÇÃO Nº507699

**Portador/Apresentante: VANDERLEI RIBEIRO DA
SILVA**

Cel: 11989752458 Fone: 1131507000

E-Mail: kmomose@mmsoc.com.br

Outorgado: BRMALLS PARTICIPACOES SA

**Outorgante: PROFFITO HOLDING PARTICIPACO
ES SA**

Natureza: INSTR PARTICULAR FINANCIAMENTO

Depósito Prévio: R\$ 177.294,04

Aut.: 050695F6EE06E178A6FF3E51BA522BE0

Data prevista p/ entrega: 05/04/2021

ATENÇÃO:

Título prenotado em 22/03/2021, com prioridade
garantida até 20/05/2021, data em que cessarão
automaticamente os efeitos da prenotação.

(arts. 186 e 205 da Lei nº 6.015/73, de 31 de Dezembro de 1973)

Barueri, 22 de Março de 2021 - 14:21:06.

PARA RETIRADA DE DOCUMENTOS
APRESENTE ESTE PROTOCOLO NO ORIGINAL.

**HORÁRIO DE ATENDIMENTO DAS 09:00 ÀS 13:00
RETIRADA DE TÍTULOS NA DATA PREVISTA**



2º via

Acompanhe o procedimento registral do título
deste protocolo/prenotação através do QRCode
acima ou no site do Registro de Imóveis de Barueri.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS – IMÓVEL TAMBORÉ

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

PROFFITO HOLDING 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 08.741.778/0001-63, neste ato representada na forma de seu estatuto social (adiante designada simplesmente como "Proffito" 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 16 de março de 2021, 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 com Garantia Flutuante, com Garantias Reais Adicionais prestadas por Terceiros, em Série Única da 9ª Emissão da BR Malls Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Emissora emitiu 40.000 (quarenta mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em série única, não conversíveis em ações, da 9ª (nona) emissão da Emissora ("Debêntures"), no montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos 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 16 de março de 2021, protocolizada na Junta Comercial do Estado do Rio

de Janeiro ("JUCERJA") em 16 de março de 2021 sob o nº 00-2021/068331-7;

b) a Fiduciante é a legítima titular do domínio útil e possuidora do empreendimento denominado "Shopping Center Tamboré", construído em parte do imóvel objeto da matrícula n.º 85.415 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo ("Imóvel" e "RGI de Barueri", 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 a fração ideal de 77,940931% (setenta e sete, novecentos e quarenta mil novecentos e trinta e um milionésimos por cento) do Imóvel, correspondente à futura unidade autônoma designada "Shopping Center Tamboré" ("Fração Ideal"), conforme descrita no Anexo I ao presente Contrato, nos termos do presente Contrato, sendo a constituição da presente garantia autorizada nos termos da Cláusula 21, parágrafo terceiro, do estatuto social da Fiduciante, conforme constante no Anexo III da ata de assembleia geral ordinária e extraordinária da Fiduciante realizada em 10 de junho de 2019, arquivada na JUCERJA em 26 de junho de 2019 sob o nº 00003663391, a qual consolidou o estatuto social da Fiduciante; 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, 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, o domínio útil 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) as entidades proprietárias de tais imóveis tenham, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um do capital social, direta ou indiretamente, detido pela Emissora ou de qualquer de suas empresas Controladas (conforme definidas abaixo); (iv) seja enviada a certidão da matrícula do(s) novo(s) imóvel(eis), emitida(s) com antecedência de, no máximo, 30 (trinta) dias, atestando que o(s) imóvel(eis) se encontra(m) livre(s) 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, o Índice de Cobertura Máximo da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) será atendido; e (v) sejam fornecidos todos os documentos e informações razoavelmente solicitados pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, 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(s) imóvel(eis) (em conjunto, os "Critérios de Elegibilidade").

1.3.1. Caso a proposta de substituição se enquadre nos Critérios de Elegibilidade, 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 do envio de notificação pelo Agente Fiduciário informando sobre o 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 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, cujo domínio útil 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 Fração Ideal foi adquirida pela Fiduciante por meio da cisão parcial, conforme Atas das Assembleias Geral Extraordinárias realizadas em 18 de maio de 2017, Instrumentos Particulares de Protocolo e Justificação da Tamboré S.A., datados de 11 de

maio de 2007, e Laudos de Avaliação datados de 16 de maio de 2007, registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob os n.ºs 237.800/07-0 e 237.801/07-3, em 16 de junho de 2007, pelos quais a fração ideal de 77,940931% (setenta e sete, novecentos e quarenta mil, novecentos e trinta e um milionésimos por cento) do Imóvel, correspondente à futura unidade autônoma designada "Shopping Center", foi vertida ao patrimônio da Graúna Holding Participações S.A., antiga denominação social da Fiduciante, conforme Av-49 e Av-56 da matrícula do Imóvel ("Título Aquisitivo").

3.2.1. A matrícula, o Título Aquisitivo e/ou outros documentos representativos da Fração Ideal e 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 o domínio útil fiduciário da Fração Ideal será detida pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

3.2.2. O Imóvel é objeto da incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Shopping Center Tamboré", conforme R-17, alterada pelas Av.23, Av.33 e Av.34, da matrícula n.º 85.415 do RGI de Barueri, cujos direitos e obrigações foram cedidos pela Tamboré S.A. à Fiduciante, sem qualquer ressalva, conforme Av.81 da matrícula do Imóvel. A incorporação imobiliária tem como objeto a construção da unidade autônoma Shopping Center Tamboré, correspondente à integralidade da Fração Ideal objeto da presente Alienação Fiduciária, e de outras unidades autônomas de titularidade de terceiros (a "Incorporação Imobiliária"). Conforme Av.12 da referida matrícula, parte da construção que constituirá a futura unidade autônoma do Shopping Center Tamboré já foi concluída e está devidamente regularizada.

3.2.3. A unidade autônoma Shopping Center Tamboré, assim como as demais unidades autônomas, atuais ou futuras, da Incorporação Imobiliária, está submetida às regras constantes na Convenção Condominial, averbada no Av.19 da matrícula n.º 85.415 do RGI de Barueri e registrada sob o n.º 5.572, do Livro 3, Registro Auxiliar, do mesmo Registro ("Convenção de Condomínio Centro Comercial Tamboré").

3.2.4. As Partes têm ciência que a fração ideal de 0,5044% do Imóvel (não alienada fiduciariamente nos termos deste Contrato), correspondente a futura unidade autônoma "Posto 02", está gravada por hipoteca de 1º e 2º grau, assim como por penhoras decorrentes de ações de execução, conforme R-71, R-73, Av.79 e Av.83 da matrícula do Imóvel.

3.3. A presente Alienação Fiduciária abrange a totalidade da Fração Ideal correspondente à futura unidade autônoma Shopping Center Tamboré 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 desde já autorizado pelo Agente Fiduciário, que a Fiduciante, a seu exclusivo critério, bem como os demais titulares do domínio útil do Imóvel, conforme o caso, poderão realizar as regularizações imobiliárias pertinentes no Imóvel, incluindo, mas não se limitando a, a rerratificação do memorial da Incorporação Imobiliária, com alteração na especificação e instituição de unidades autônomas, inclusive que resultem na divisão da Fração Ideal em uma ou mais unidades autônomas, além de executar futuras expansões e/ou alterações e/ou incorporação de torres comerciais ou residenciais no Imóvel, por si ou por meio de terceiros, assim como alterar convenção de condomínio e/ou alienar a fração ideal de parcela remanescente do Imóvel não alienada fiduciariamente em favor do Fiduciário nos termos deste Contrato e/ou destinar tais áreas do Imóvel para outros usos, desde que seja mantida a garantia sobre o equivalente à Fração Ideal ora dada em garantia, ainda que em mais de uma unidade autônoma, bem como desde que tais atos não reduzam o Valor da Fração Ideal.

3.3.2 Caso os atos descritos na Cláusula 3.3.1 acima reduzam o Valor da Fração Ideal, a Fiduciante deverá comunicar o Agente Fiduciário, que, por sua vez, poderá solicitar à Fiduciante a entrega de novo Laudo de Avaliação da Fração Ideal para fins de atualização do Valor da Fração Ideal.

3.3.3. Para os fins do disposto na Cláusula 3.3.1 acima, a Fiduciante poderá, a qualquer momento, realizar os atos previstos nesta Cláusula 3.3.1 bem como registrar ou averbar, conforme o caso e independentemente da reiteração da anuência do Agente Fiduciário ou dos Debenturistas, quaisquer construções, benfeitorias e/ou similares na matrícula do Imóvel, se comprometendo o Agente Fiduciário a auxiliar a Fiduciante para tanto, adotando as providências que eventualmente se fizerem necessárias.

3.3.4. As Partes acordam ainda que a Fiduciante poderá realizar e praticar todos os atos necessários para o desmembramento e/ou remembramento e/ou a criação de novas unidades autônomas, unificação de matrículas do Imóvel e/ou a retificação da matrícula atual ou eventuais matrículas futuras, na forma prevista nesta Cláusula 3.3 e seguintes, independentemente de reiteração da 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, a ser 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.

3.3.5. Caso ocorra qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 3.3.4 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.

3.3.6. 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 nos termos deste 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 da Fração Ideal comprovadamente deteriorar-se ou tiver seu valor diminuído 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 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 do domínio útil 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 ("Despesas") que incidam ou venham a incidir sobre ela 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 alguma das Despesas que incidam à Fração Ideal, a Fiduciante deverá reembolsá-los em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de comunicação nesse sentido, aplicando-se, 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 das Despesas que incidam sobre a Fração Ideal, inclusive informações decorrentes de questionamentos de tais Despesas 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, observado que tal obrigação poderá ser cumprida por meio do envio de 1 (uma) via digital da certidão da matrícula do Imóvel indicando o registro/averbação da Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente caso este Contrato e ou seus eventuais aditamentos venham a ser assinados digitalmente.

3.12. Na hipótese do domínio útil resolúvel da Fração Ideal dado 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 do domínio útil pleno 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 Fiduciante o pleno domínio útil da Fração Ideal.

3.13. Semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil dos meses de março e setembro de cada ano (cada uma, uma "Data de Apuração"), o Agente Fiduciário, ou quem este indicar, a partir da Data de Apuração de setembro 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) o Valor de Avaliação (conforme definido abaixo) da Fração Ideal dada em garantia das Obrigações Garantidas.

3.13.1. Reforço. Caso o resultado verificado pelo Agente Fiduciário, em qualquer Data de Apuração a partir de setembro 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 BR Malls e/ou outra garantidora das Obrigações Garantidas ao tempo da solicitação (devendo ser observado, nesse caso, o disposto do item (iii) da Cláusula 1.3 acima), conforme o caso, 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. 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 em assembleia a ser realizada nos termos da Cláusula 3.13.4 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 consequente 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 respectivo 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 o Imóvel, 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 do Imóvel, 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 do Imóvel;

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 e do laudêmio, 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, o domínio útil pleno 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 do domínio útil 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 enviadas por escrito emanadas pelo 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 a Fração Ideal 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 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;

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 e taxas em atraso (1) indicados no Anexo IV ao presente Contrato e (2) discutidos nos procedimentos judiciais listados no Anexo V, 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 da Fração Ideal;

j) inexistente, 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) inexistente, 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 Shopping Center Tamboré, e no melhor conhecimento da Fiduciante, não pendem sobre a Fração Ideal 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 à Fração Ideal, 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 à Fração Ideal 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, a 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 o domínio útil da Fração Ideal no Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, deverá aderir à Convenção de Condomínio Centro Comercial Tamboré, sendo que todas as expensas pela consolidação do domínio útil serão arcadas pela Fiduciante, inclusive o imposto sobre transmissão de bens imóveis e o laudêmio 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 à Convenção de Condomínio Centro Comercial Tamboré 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 do domínio útil pleno 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 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 do domínio útil pleno 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, 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 do domínio útil pleno da Fração Ideal, transmitirá tal domínio útil 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 do domínio útil pleno 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 do Leilão" definidas no item "c)" abaixo;
- c) despesas incorridas com a consolidação do domínio útil em nome do Agente Fiduciário são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros ("Despesas do Leilão"):
- 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

el
X
fr

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 do domínio útil pleno 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 leiloada por preço correspondente ao valor da Fração Ideal estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo e das Despesas, pagos para efeito de consolidação do domínio útil pleno 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 leiloada 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 do Leilão, 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 do Leilão, tal lance será recusado pelo Agente Fiduciário. Nessa hipótese, o Agente Fiduciário manter-se-á de forma definitiva no domínio útil pleno e na 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 da Fração Ideal encontram-se e/ou serão locadas para terceiros, sendo que tais locações deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação do domínio útil da Fração Ideal e arrematação em leilão, assim como o Agente Fiduciário ou o arrematante deverá aderir à Convenção de Condomínio Centro Comercial Tamboré, 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 da Convenção de Condomínio Centro Comercial Tamboré.

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 do domínio útil 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 de matrícula do Imóvel, a consolidação do domínio útil 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\$1.214.185.271,00 (um bilhão, duzentos e quatorze milhões, cento e oitenta e cinco mil, duzentos e setenta e um reais), conforme Laudo de Avaliação emitido em dezembro 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 (iii) 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 no vação 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 do Imóvel, 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 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. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

PROFFITO HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon
Rio Janeiro- RJ, CEP 22430-060
At: Sr. Eduardo Langoni e Departamento Jurídico
Telefone:(21) 3138-9900

Correio Eletrônico: eduardo.langoni@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@simplificpavarini.com.br

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Borges de Medeiros, nº 633, 1º andar
22430-060 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Eduardo Langoni e Departamento Jurídico
Telefone.: (21) 3138-9900
Correio Eletrônico: eduardo.langoni@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.

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 em 4 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de março de 2021.

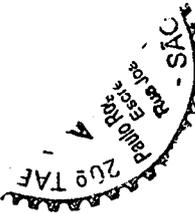
(As assinaturas seguem na próxima página)

* * * * *

DE NOTAS
1110
16 FEB 1968
IZADO
10, 889

1110

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças – Imóvel Tamboré" celebrado entre a Proffito Holding Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a BR Malls Participações S.A.).



PROFFITO HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

149

Nome: LEONARDO COSTA CID FERRAZ
CPF: 220.908.498-50
Cargo: DIRETOR EXECUTIVO

1º TAB
Nome: JOSÉ VICENTE C. D. AVANHA
CPF: 081.301.687-82
Cargo: DIRETOR DE OPERAÇÕES

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

209 TABOLIO

Nome: Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira
CPF: 060.883.727-02
Cargo:

149

Nome: LEONARDO COSTA CID FERRAZ
CPF: 220.908.498-50
Cargo: DIRETOR EXECUTIVO



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: JOSÉ VICENTE C. D. AVANHA
CPF: 081.301.687-82
Cargo: DIRETOR DE OPERAÇÕES

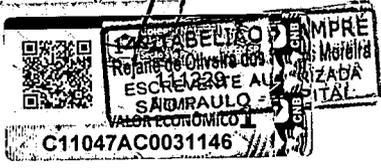
Testemunhas:

Nome: Gabriel Pereira de Souza
RG n°: RG: 38.624.074-7
CPF n°: CPF: 237.910.958-38

Nome: Jair J. dos S. Campos Filho
RG n°: CPF: 364.317.998-79
CPF n°:

Reconheço por semelhança a(s) firma(s):
 LEONARDO COSTA CID FERREIRA
 São Paulo, 22 de Março de 2021. C.Seg: 46760244.13:34:29h
 R\$10,35 SELO(S) C11047AC0031146

Válido somente com selo de autenticidade



20º notário Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
 São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
 tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) JAIR JOSE DOS SANTOS CAMPOS FILHO,
 em documento com valor econômico de R\$ 10,35
 São Paulo, 19 de março de 2021.
 Em Teste da verdade. Cód. [-1230585117044932615602-0031661]



2º notário

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
 São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
 tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) PEDRO PAULO FARNE D AMICO FERNANDES
 DE OLIVEIRA, em documento com valor econômico, dou fé.
 São Paulo, 19 de março de 2021.
 Em Teste da verdade. Cód. [-1229812911425332587867-003981]

Paulo Rogério Feitosa de Rezenda - Escrevente autorizado (0td 1: total R\$ 10,35)
 Selo(s): Selo(s): 1 Ato: C1AB-0137330
 Presente ato somente é válido com selo de autenticidade.

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
 Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
 Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



Reconheço por semelhança a(s) firma(s):
 LEONARDO COSTA CID FERREIRA
 São Paulo, 22 de Março de 2021. C.Seg: 46680228.11:32:25h
 R\$10,35 SELO(S) C11047AC0032996

Válido somente com selo de autenticidade



ANEXO I

DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL ALIENADA FIDUCIARIAMENTE

FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL	77,940931% (setenta e sete, novecentos e quarenta mil novecentos e trinta e um milionésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 85.415 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, correspondente à 100% (cem por cento) da futura unidade autônoma denominada "Shopping Center Tamboré".
MATRÍCULA Nº	85.415 do Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo.
TITULAR	Proffito Holding Participações S.A.
DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL	<p>Unidade Shopping Center: área privativa coberta edificada de 53.124,70m², uma área privativa descoberta de 76.676,010m²; uma área comum descoberta de 1.959,87m², perfazendo uma área total construída coberta mais a descoberta de 131.760,58m², ocupando uma projeção exclusiva de terreno de 122.426,70m², uma projeção de terreno ocupada juntamente com as unidades autônomas Hotel 1 e Hotel 2 de 535,48m², sobre um terreno exclusivo de 3.326,00m², uma participação em comum no terreno de 1.959,87m²; totalizando no todo do empreendimento 124.922,050m² de terreno, correspondente a uma fração ideal de 77,940931%, conforme Instrumento Particular de Memorial de Incorporação Imobiliária Substitutivo, de 20 de novembro de 2.006, averbado no Av-34 da matrícula do Imóvel.</p> <p>A Fração Ideal é foreira à União, conforme RIP 6213 0106862-47.</p>
FORMA DE AQUISIÇÃO	Cisão parcial, conforme Atas das Assembleias Geral Extraordinárias realizadas em 18 de maio de 2017, Instrumentos Particulares de Protocolo e Justificação da Tamboré S.A. datados de 11 de maio de 2007 e Laudo de Avaliação datados de 16 de maio de 2017, registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob os n.ºs 237.800/07-0 e 237.801/07-3, em 16 de junho de 2007, pelos quais a fração ideal de 77,940931% (setenta e sete, novecentos e quarenta mil, novecentos e trinta e um milionésimos por cento) do Imóvel, correspondente à futura unidade autônoma designada "Shopping Center", foi vertida para a Graúna Holding Participações S.A., antiga denominação social da Fiduciante, conforme Av-49 e Av-56 da matrícula do Imóvel.

ANEXO II

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

- I. Principal: 40.000 (quarenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal"), totalizando, portanto, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão;
- II. Data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de março de 2021 ("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 conseqüente 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 – Balcão B3 ("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 (inclusive) e 25 de setembro 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 25 de setembro de 2021 (inclusive) e 25 de março de 2022 (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 25 de março de 2022 (inclusive) e 25 de setembro 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 25 de setembro de 2022 (inclusive) e 25 de março de 2023 (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 no dia 25 dos meses de março e setembro 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 25 de março de 2027 (inclusive) ("Sobretaxa" e em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração");
- V. Forma de pagamento dos 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 25 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo a primeira devida em 25 de setembro de 2021, nos termos da Cláusula 7.12 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: PROFFITO HOLDING PARTICIPACOES S.A.
CNPJ: 08.741.778/0001-63

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. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

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 09:54:31 do dia 08/03/2021 <hora e data de Brasília>.
Válida até 04/09/2021.
Código de controle da certidão: BE8E.7D15.74F1.15CE
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO IV

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DE FORO PARA FINS DA CLÁUSULA 4.11(i)(1)

Prefeitura do Município de Barueri/SP:

IPTU e multa: (i) débitos vencidos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 202.298,39, referentes ao exercício de 2020; e (ii) lançamentos ainda não vencidos no valor de R\$ 153.503,92 referentes ao exercício de 2021, todos conforme extrato de débitos emitido pela Prefeitura do Município de Barueri, Estado de São Paulo, em 13 de março de 2021:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI
Tributos Imobiliários
Demonstrativo de Lançamentos e Débitos para Simples Conferência

Chave autenticidade: 8815.5751.0729.3875204-E

Inscrição: 23212.12.82.0001.09.000.2 -

Contribuinte: PROFFITO HOLDING PARTICIPAÇÕES S/A

RESUMO DO DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTOS E DEBITOS - Página 001/003								
Tipo	Natureza	Status	Principal	Correção	Multa	Juros	Honor.	Total
DÍVIDA ATIVA DE IPTU	CASHÊ	PARCELADO	148.731,94	4.793,22	15.349,98	13.946,72	18.188,10	200.919,96
MULTA PARCELA(S) VENCIDA(S)	PARCELAMENTO	PARCELAMENTO	0,00	0,00	2.223,06	0,00	0,00	2.223,06
IPTU	CASHÊ	A VENCER	153.503,92	0,00	0,00	0,00	0,00	153.503,92
Total em 15/03/2021			302.235,86	4.793,22	17.573,04	13.946,72	18.188,10	356.736,94

União Federal:

Foro: saldo no valor de R\$627.142,20, com vencimento em 30 de junho de 2020, referente ao exercício de 2020, número do débito 15719222 e RIP 6213 0106862-47, conforme certidão de inteiro teor emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), em 2 de março de 2021.

ANEXO V

PROCEDIMENTOS JUDICIAIS PARA FINS DA CLÁUSULA 4.11(i)(2)

Nº do Processo	Valor	Vara/Turma	Comarca	Órgão	Tributo
1006043- 28.2020.8.26.0068	R\$ 250.000,00	Vara da Fazenda Pública	Barueri	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	IPTU
1015832- 27.2015.8.26.0068	R\$ 24.559,69	Vara da Fazenda Pública	Barueri	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ISS
1500053- 04.2017.8.26.0068	R\$ 47.754,45	Vara da Fazenda Pública	Barueri	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ISS
1500183- 28.2016.8.26.0068	R\$ 45.301,33	Vara da Fazenda Pública	Barueri	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ISS
1500218- 85.2016.8.26.0068	R\$ 45.873,18	Vara da Fazenda Pública	Barueri	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ISS
1503685- 67.2019.8.26.0068	R\$ 94.981,43	Vara da Fazenda Pública	Barueri	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	ISS