# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS E CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RENDIMENTOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.431.747/0001-06, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento datado de 27 de maio de 2026, neste ato representado por sua instituição administradora **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Fiduciante**", "**Devedor**" ou "**Fundo Hedge**");

**B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima aberta com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o código CVM nº 60, categoria "S1", e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiduciária**" ou "**Securitizadora**"); e

**HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento, neste ato representado por sua instituição administradora **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**HPDP11**" ou "**Interveniente Anuente**").

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) Em 31 de julho de 2026, a **SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco Belvedere, 1º andar, Sala Q, Jardim São Luis, CEP 05.804-900, inscrita no CNPJ sob o nº 00.385.455/0001-72 ("**Sol Invest**" ou "**Cedente**"), na qualidade de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

vendedora, e o Devedor, na qualidade de compradora, celebraram o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra", conforme aditado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" celebrado em 25 de setembro de 2026 entre as mesmas partes, que substituiu integralmente o seu Anexo 3.2 ("**Contrato de Venda e Compra**" ou "**CCV**"), por meio do qual foi prometida a venda para o Devedor da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do "Shopping Jaraguá Araraquara", situado no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, à Avenida Alberto Benassi, nº 2.270, objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo ("**1º RGI de Araraquara**" e "**Imóvel**"), pelo preço total de R$ 216.295.028,50 (duzentos e dezesseis milhões, duzentos e noventa e cinco mil, vinte e oito reais e cinquenta centavos) ("Preço"), do qual a parcela de R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais) ("Parcela 2") é paga por meio da Operação de Securitização;

b) nos termos do Contrato de Venda e Compra, por solicitação e em benefício exclusivo do Devedor, a Cedente concordou em ceder, sem qualquer coobrigação, e a Fiduciária adquirir a totalidade do crédito correspondente à Parcela 2 e seus respectivos acessórios ("**Créditos Imobiliários**"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Sem Coobrigação e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Cedente, a Fiduciária e o Devedor ("**Contrato de Cessão**");

c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM 60 e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei nº 14.430**"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("**Lei nº 9.514**");

d) mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, a Fiduciária irá emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), e vinculará a CCI aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 3ª emissão, em 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira) série no montante de R$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) ("**Série 1**") e a 2ª (segunda) série no montante de R$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais) ("**Série 2**"), totalizando R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais) ("**CRI**" e "**Emissão**"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado nesta data entre a Fiduciária e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**");

e) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", combinado com o artigo 27, inciso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

I, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, a ser realizada pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("**Coordenador Líder**"), nos termos do "Contrato de Estruturação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 2 (duas) Séries, da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização e Outras Avenças", celebrado nesta data entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e o Devedor ("**Contrato de Estruturação e Distribuição**");

f) a Fiduciante é detentora de cotas de emissão do fundo de investimento imobiliário **HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 ("**HPDP11**" ou "**Fundo**");

g) como condição para a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários e em garantia do fiel, pontual e integral pagamento (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas, indenizações e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (ii) do adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, incluindo as obrigações de indenização relacionadas à operação; e (iii) do pagamento dos tributos, das despesas, dos custos de cobrança e de todos e quaisquer outros custos ou despesas incorridos pela Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário para a constituição, manutenção e excussão das Garantias (conforme definidas no Termo de Securitização) ou para a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI ("**Obrigações Garantidas**", nos termos da Cláusula 8.1 do Termo de Securitização), ficou pactuado que seria outorgada, dentre outras garantias, a presente Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária de Rendimentos (conforme abaixo definidas);

h) a garantia a ser constituída pela Fiduciante nos termos deste Contrato é parte de uma operação estruturada, a qual se dará em conformidade com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;

i) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "**Documentos da Operação**"): (i) o Contrato de Cessão; (ii) os Contratos de Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão); (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Estruturação e Distribuição; (vi) o Contrato de Venda e Compra (inclusive o seu Anexo 3.2); e (vii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e seus eventuais aditamentos; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

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

RESOLVEM as Partes celebrar este "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato**" ou "**AF de Cotas**"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**III – CLÁUSULAS**

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere à Fiduciária de forma irretratável e irrevogável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("**Lei nº 4.728**"), e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas de sua titularidade, de emissão do Fundo ("**Cotas**" ou "**Cotas Alienadas**"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, bem como quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Cotas, todos os valores e bens recebidos ou, de qualquer outra forma, distribuídos à Fiduciante a título de qualquer permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição de qualquer das Cotas, de quaisquer bens ou títulos nos quais as Cotas venham a ser convertidas, incluindo qualquer valor mobiliário ou título negociável, quaisquer outros direitos relacionados à participação da Fiduciante no Fundo e, ainda, todos os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens ou direitos eventualmente adquiridos pela Fiduciante com o produto da realização das Cotas ("**Alienação Fiduciária de Cotas**"). A Fiduciante, ainda, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, a integralidade dos Rendimentos HPDP11, presentes e futuros, decorrentes das Cotas Alienadas e das Novas Cotas ("**Cessão Fiduciária de Rendimentos**"), os quais deverão ser creditados diretamente na conta corrente nº 033395690, agência nº 0001, do Banco BTG, de titularidade da Fiduciária, vinculada ao Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 10.5 do Termo de Securitização ("**Conta Centralizadora**"). Para os fins deste Contrato, "Rendimentos HPDP11" tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Securitização, na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão e no item 7.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, correspondendo à integralidade dos rendimentos, amortizações e demais proventos, presentes e futuros, decorrentes das Cotas Alienadas. Para fins exclusivos da apuração do Índice Mínimo de Cobertura, consideram-se apenas os Rendimentos HPDP11 de que trata o item 7.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal.

1.1.1. Integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária de Cotas: (i) quaisquer novas cotas, valores e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, ou aos seus eventuais sucessores legais, no futuro, em caso de amortização de cotas, desdobramento ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

grupamento das Cotas; e (ii) quaisquer cotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Cotas, em razão do cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo o Fundo ("**Novas Cotas**"). As novas cotas do HPDP11 subscritas pela Fiduciante em nova emissão não constituem Novas Cotas e observarão exclusivamente o disposto na Cláusula 1.1.7 abaixo, nos termos da Cláusula 8.12 do Termo de Securitização e do item 7.4.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.1.3. A Fiduciante se obriga a comprovar, em até 10 (dez) dias contados da data da comunicação de que trata a alínea (c) da Cláusula 1.2 abaixo, mediante cópia simples do extrato fornecido pelo escriturador das Cotas, a anotação de registro em seus arquivos da presente garantia fiduciária, referido prazo prorrogado uma única vez, por igual período, exclusivamente caso seja comprovada, pela Fiduciante, à Fiduciária, a demora injustificada do escriturador das Cotas para realizar a referida anotação.

1.1.4. A presente Alienação Fiduciária de Cotas terá por objeto 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, cujo valor total corresponderá ao produto da quantidade de Cotas Alienadas pelo valor patrimonial da cota do Fundo, apurado com base nos informes periódicos por este divulgados na respectiva data de apuração, na forma dos itens 7.3.1 e 7.4.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra ("**Valor da Garantia**"), o qual corresponde ao Valor das Cotas HPDP11 para fins do cálculo do LTV, nos termos da Cláusula 8.12 do Termo de Securitização. O Valor da Garantia será utilizado para fins de determinação do valor da presente Alienação Fiduciária de Cotas.

1.1.5. Verificada redução do valor das Cotas Alienadas que comprometa a suficiência da garantia, a Fiduciante deverá reforçá-la, mediante aportes de novas cotas ou de garantia adicional, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação da Fiduciária, na forma do item 7.4.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.1.6. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a emissão de Novas Cotas, a Fiduciante obriga-se a notificar, por escrito, a Fiduciária, informando a ocorrência de tal evento, bem como a, juntamente com o Fundo e a Fiduciária, celebrar aditamento a este Contrato para fins de formalização da alienação fiduciária das Novas Cotas e cessão fiduciária dos direitos delas decorrentes, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores. A Fiduciante deverá apresentar tal instrumento de aditamento para registro nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes nos prazos indicados neste Contrato, bem como proceder com os demais registros previstos neste Contrato. Todos os custos envolvidos nos registros de aditamentos deverão ser suportados pela Fiduciante.

1.1.7. Em caso de nova emissão de cotas do HPDP11 subscritas pela Fiduciante, as referidas novas cotas permanecerão livres de gravame decorrente da Alienação Fiduciária de Cotas, ressalvada a hipótese em que, em razão de tal evento, o LTV Máximo ou o Índice Mínimo de Cobertura restarem prejudicados, caso em que a Alienação Fiduciária de Cotas estender-se-á automaticamente e independentemente de qualquer formalidade adicional à quantidade de novas cotas suficiente ao reenquadramento, ficando a Fiduciante obrigada a celebrar aditamento a este Contrato, com caráter meramente declaratório do ônus já constituído, no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação da Fiduciária, na forma da Cláusula 8.12 do Termo de Securitização e do item 7.4.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.1.8. Sem prejuízo do disposto acima, as Partes acordam que quaisquer Novas Cotas e as novas cotas alcançadas pela Alienação Fiduciária de Cotas na forma da Cláusula 1.1.7 acima serão automaticamente consideradas alienadas em favor da Fiduciária até a integral quitação das Obrigações Garantidas, sendo que a celebração de aditamento a este Contrato na forma e prazos estabelecidos nas Cláusulas acima será considerada, para todos os fins e efeitos de direito, como meramente declaratória do ônus já constituído nos termos deste Contrato de forma a expressamente registrar a alienação sobre as Cotas.

1.1.9. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme previsto no inciso X do art. 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o valor em garantia será considerado o Valor da Garantia mencionado na Cláusula 1.1.4 acima, e, sob nenhuma hipótese, esse valor será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, inclusive quanto ao Preço Mínimo de Excussão previsto na Cláusula 5.1.3 abaixo. Adicionalmente, a Fiduciante deverá enviar até o dia 31 de março de cada ano, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, cópia do regulamento do Fundo atualizado, bem como o envio do extrato das Cotas na B3, para verificação do número e valor atualizado das Cotas.

1.1.10. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, a Fiduciária e o Agente Fiduciário poderão, às expensas do Patrimônio Separado ou da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, sem exigência de Assembleia Especial de Investidores.

1.1.11. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade das Cotas, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar as Cotas com terceiros e/ou se sobre elas constituir quaisquer ônus ou gravames.

1.1.12. Pela constituição da Alienação Fiduciária de Cotas não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante.

1.1.13. Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente garantia e das demais garantias da Emissão, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.1.14. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente das Cotas no âmbito do presente Contrato, ressalvada a liberação parcial prevista na Cláusula 6.3 abaixo.

1.2. Registro. A Fiduciante se obriga, neste ato, às suas expensas: (a) a apresentar o presente Contrato para registro no cartório de registro de títulos e documentos da Cidade de São Paulo,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura; (b) a enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário cópia do presente Contrato devidamente registrado no Cartório de RTD, conforme a alínea (a) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do referido registro; (c) a comunicar e solicitar ao escriturador das Cotas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura, a anotação de registro da presente Alienação Fiduciária de Cotas nos respectivos arquivos, bem como a enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário cópia da solicitação de anotação do gravame ao escriturador das Cotas do Fundo, no mesmo prazo, observado o modelo constante do Anexo II a este Contrato; e (d) a adotar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, perante a instituição administradora do HPDP11 e o escriturador das Cotas, todas as providências necessárias à alteração dos dados de pagamento, de modo que os Rendimentos HPDP11 sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, na forma do item 7.4.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 5.2.2 do Contrato de Cessão.

1.2.1. A Fiduciante deverá apresentar, no Cartório de RTD, todo e qualquer documento que se faça necessário para a formalização e efetivação do registro da presente Alienação Fiduciária de Cotas, conforme eventualmente exigidos pelo Cartório de RTD, obrigando-se a Fiduciária a fornecer à Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis, todo documento relacionado à Fiduciária que venha a ser solicitado pelo Cartório de RTD.

1.2.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 1.2 e 1.2.1 acima, a Fiduciante fica desde já obrigada a tomar todas as medidas necessárias para o registro do presente Contrato perante o Cartório de RTD e anotação de registro da presente garantia pelo escriturador das Cotas em arquivo competente, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo Cartório de RTD e/ou pelo escriturador das Cotas, sob pena de configuração de mora com relação à obrigação de registro do presente Contrato e, consequentemente, da hipótese de vencimento antecipado não automático prevista na Cláusula 7.3(ii) do Termo de Securitização e na Cláusula 4.1.2(ii) do Contrato de Cessão.

1.3. Registro no SOG. A Fiduciante deverá, às suas expensas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data, registrar o gravame decorrente do presente Contrato no Sistema de Ônus e Gravames ("**SOG**"), operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), devendo, para tanto, comunicar o prestador de serviço de custódia das Cotas do Fundo ("**Custodiante**") para que este proceda ao registro em questão.

1.3.1. A Fiduciante se obriga a comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data máxima para o cumprimento da obrigação estabelecida na Cláusula 1.3 acima, mediante envio de extrato e-SOG e de certidão de ônus e gravames emitida pela B3.

1.3.2. A Fiduciante se compromete a enviar cópia do extrato e-SOG e de certidão de ônus e gravames emitida pela B3 sempre que solicitado pela Fiduciária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do envio da solicitação, durante toda a vigência deste Contrato.

1.3.3. A Fiduciante deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, obter junto ao Custodiante e à B3 e enviar à Securitizadora cópia do extrato das Cotas Alienadas, comprovando, em até 2 (dois) Dias Úteis após o respectivo registro, a evidenciação da presente

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

Alienação Fiduciária de Cotas junto ao Custodiante e à B3, bem como indicando a Securitizadora como titular fiduciário das Cotas Alienadas.

1.4. Guarda dos Documentos. As Partes estabelecem que a Fiduciária será a responsável pela custódia e guarda de 1 (uma) via eletrônica deste Contrato e de eventuais aditamentos que venham a ser celebrados.

1.5. Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura. A partir do 4º (quarto) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária apurará, mensalmente, em cada Data de Verificação, o Índice Mínimo de Cobertura, na forma do item 7.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização, correspondente à razão entre (a) a soma dos Direitos Creditórios NOI demonstrados no Relatório Gerencial relativo ao mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação e dos Rendimentos HPDP11 creditados na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal; e (b) o PMT dos CRI, que deverá ser de, no mínimo, 1,25x (um inteiro e vinte e cinco centésimos). Caso o Índice Mínimo de Cobertura não seja atendido por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses, consecutivos ou não, dentro de um período de 12 (doze) meses, o Devedor ficará obrigado a adotar, a seu exclusivo critério, um dos seguintes procedimentos, de modo a recompor o Índice Mínimo de Cobertura ("**Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura**"): (i) reforço da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a apresentação à Fiduciária de novos direitos creditórios, sujeitos à aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; (ii) reforço de garantias, mediante a constituição de nova garantia em favor da Fiduciária, inclusive alienação fiduciária adicional de cotas do HPDP11, mediante aditamento a este Contrato, sujeito à aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; ou (iii) realização de Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice em montante estritamente suficiente à recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, na forma da Cláusula 8.8.5 do Termo de Securitização e do item 7.6.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.5.1. A Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura deverá ser implementada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da Fiduciária, a qual deverá informar o montante adicional de direitos creditórios ou o valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, conforme aplicável. Não sendo promovida a Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura no referido prazo, a Fiduciária convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre o pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 7 do Termo de Securitização e da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão, na forma da Cláusula 8.8.6 do Termo de Securitização e do item 7.6.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.5.2. Na hipótese de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura mediante Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, a amortização será aplicada proporcionalmente entre as Séries na razão dos respectivos saldos devedores do Valor Nominal Unitário dos CRI na data em que efetivada, e não será devido pelo Devedor qualquer Prêmio, desde que o desenquadramento não tenha decorrido de dolo comprovado do Devedor, na forma

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

das Cláusulas 6.5 e 8.8.7 do Termo de Securitização e dos itens 5.5 e 7.6.7 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.5.3. Apurado LTV superior ao LTV Máximo na respectiva Data de Verificação do LTV, o Devedor deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido, e a seu exclusivo critério, (i) realizar Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice em montante suficiente ao reenquadramento do LTV Máximo, sendo tal amortização realizada de forma proporcional entre as Séries, considerando os respectivos saldos devedores dos CRI da Série 1 e da Série 2 na Data de Pagamento imediatamente subsequente, hipótese em que não será devido Prêmio, desde que o desenquadramento não tenha decorrido de dolo comprovado do Devedor; ou (ii) constituir garantia adicional, real ou fidejussória, incluindo a alienação fiduciária de cotas adicionais de emissão do HPDP11, observados os mesmos termos e condições deste Contrato, em montante suficiente ao reenquadramento do LTV Máximo, sujeita à aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 8.12.2 do Termo de Securitização e do item 7.3.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

1.6. Custos. Os custos relativos aos registros e atualizações da garantia objeto deste Contrato, deverão ser arcados exclusivamente pela Fiduciante.

1.7. Exercício do Direito de Voto. Enquanto (i) as Obrigações Garantidas estiverem sendo regularmente cumpridas; e (ii) não houver sido enviada pela Fiduciária notificação acerca da intenção de exercer qualquer direito a ela assegurado neste Contrato ou na lei aplicável, a Fiduciante poderá exercer livremente o direito de voto inerente às Cotas Alienadas nas assembleias de titulares de cotas do Fundo, de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato e das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante obriga-se a não aprovar, votar favoravelmente ou abster-se de votar em deliberações que envolvam: (a) alteração da política de investimento do Fundo; (b) liquidação, incorporação, fusão, cisão ou transformação do Fundo; (c) substituição do administrador ou gestor do Fundo; (d) alienação, substituição ou oneração, direta ou indireta, do Shopping Parque Dom Pedro, ou constituição de qualquer garantia real ou fidejussória sobre referido ativo; (e) aquisição de ativos que não fazem parte do patrimônio do Fundo na Data de Emissão ou assunção de obrigações que alterem substancialmente a composição patrimonial, a estratégia de investimento ou o perfil de risco do Fundo; e (f) contratação, assunção, renovação ou prorrogação, pelo Fundo, de qualquer Endividamento Financeiro do HPDP11 (conforme definido no Termo de Securitização), ou prestação, pelo Fundo, de garantia real ou fidejussória de qualquer natureza em favor de terceiros, nos termos da Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização e do item 7.9.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; em qualquer caso, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores (observado, quanto ao item (f), o Quórum Qualificado previsto na Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização), ressalvadas, nos itens (d) a (f), as Aquisições a Prazo Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização), observados integralmente os requisitos da respectiva definição, na forma dos itens 7.4.1 e 7.4.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 5.2.1 do Contrato de Cessão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

1.8. Regime Fiduciário. Os valores e direitos decorrentes da Alienação Fiduciária de Cotas e da Cessão Fiduciária de Rendimentos, inclusive os Rendimentos HPDP11 depositados na Conta Centralizadora, integram os Bens sob Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, na extensão da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização e nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, estando destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das obrigações da Fiduciária relativas à Emissão, na forma da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, observada a liberação mensal de recursos ao Fiduciante prevista nas Cláusulas 8.8.3 e 8.8.4 do Termo de Securitização e nas Cláusulas 5.11 e 5.11.1 do Contrato de Cessão.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas a seguir, sendo que tal descrição visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas:

**Créditos Imobiliários**

(i) Valor dos Créditos Imobiliários: R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ii) Séries: A operação será estruturada em 2 (duas) séries, totalizando R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), sendo a Série 1 no montante de R$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), sem carência de juros, e a Série 2 no montante de R$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais), com carência parcial de juros, sendo pagos 28,57% (vinte e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) dos juros remuneratórios durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses e incorporados ao saldo devedor os 71,43% (setenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) remanescentes, observada, para ambas as séries, carência de 36 (trinta e seis) meses para amortização do principal, sem subordinação entre si;

(iii) Data de Vencimento: 20 de setembro de 2041, correspondente a 5.474 (cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, do Anexo II do Contrato de Cessão e da Cláusula 4.1(viii) do Termo de Securitização;

(iv) Periodicidade de Pagamento: os Créditos Imobiliários serão pagos mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 16 de outubro de 2026, conforme o Cronograma de Pagamentos do item 2.7 e dos Anexos I-A e I-B (Seção I) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

(v) Atualização Monetária: não incidirá atualização monetária;

(vi) Juros Remuneratórios: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, a partir da primeira data de integralização dos CRI, calculados de acordo com a fórmula prevista no item 2.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

(vii) Local de Pagamento: São Paulo, SP;

(viii) Encargos Moratórios: o não pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Venda e Compra, automaticamente acarretará a aplicação de (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

2.2. Demais Características. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e no Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, para todos os fins e efeitos de direito.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1. Declarações da Fiduciante. A Fiduciante, nesta data, presta as seguintes declarações à Fiduciária:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, legais, regulatórias, de terceiros e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração;

(ii) os representantes legais da Fiduciante que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;

(iii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato;

(iv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados;

(v) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vi) este Contrato, incluindo seus anexos, é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;

(vii) se responsabiliza pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade e regularidade das Cotas, de acordo com as condições descritas neste Contrato;

(viii) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização que não tenha sido obtido; (d) não infringem qualquer contrato de que seja parte; e (e) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

(ix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(x) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, corretas, completas, suficientes e atuais;

(xi) a constituição da presente Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos não caracteriza (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 1.361 e seguintes do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("**Código de Processo Civil**"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

(xii) renuncia, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral validade, eficácia, exequibilidade e alienação das Cotas;

(xiii) a celebração deste Contrato é compatível com a sua capacidade econômica, financeira e operacional;

(xiv) a Fiduciante é única e legítima titular e proprietária das Cotas, as quais estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas, encargos ou litígios, exceto pela presente propriedade fiduciária constituída em favor da Fiduciária, bem como não existe qualquer constrição judicial, administrativa ou arbitral incidente sobre as Cotas Alienadas;

(xv) os documentos e informações fornecidos no âmbito deste Contrato são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes;

(xvi) foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a validade e exequibilidade das Cotas, nos termos da legislação aplicável;

(xvii) as Cotas foram devidamente subscritas ou adquiridas pela Fiduciante e estão devidamente integralizadas e registradas em seu nome, não havendo qualquer infração a direitos, direito de preferência ou de qualquer outra natureza, de qualquer cotista do Fundo, não existindo qualquer obrigação pendente de integralização ou chamada de capital relacionada às Cotas Alienadas;

(xviii) a Fiduciante possui plenos poderes para entregar e alienar fiduciariamente as Cotas à Fiduciária, nos termos previstos no presente Contrato;

(xix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e para a constituição da presente garantia, exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de RTD e pela anotação do gravame junto ao escriturador das Cotas e ao SOG;

(xx) inexiste violação ou denúncia decorrente de inquérito instaurado por autoridade competente para apurar indício de violação de qualquer dispositivo de lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as leis anticorrupção e de prevenção à lavagem de dinheiro;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

(xxi) não existe qualquer reivindicação, demanda, ação judicial ou arbitral, inquérito ou processo pendente ou iminente, ou procedimento administrativo que possa afetar a titularidade, livre disposição, validade ou liquidez das Cotas Alienadas;

(xxii) exceto conforme disposto no presente Contrato, não há, com relação às Cotas, quaisquer bônus de subscrição, opções, fianças, subscrições, direitos, reservas, compromissos ou quaisquer outros contratos que restrinjam a transferência ou disposição das referidas Cotas por meio deste Contrato;

(xxiii) não se utiliza das Cotas ou do presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xxiv) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão;

(xxv) a Fiduciante declara que, na presente data, não possui conhecimento de qualquer fato, circunstância, evento, passivo, contingência, litígio, restrição, procedimento administrativo, arbitral ou judicial, nem de qualquer condição operacional, econômica, financeira, regulatória ou patrimonial que possa resultar em efeito adverso relevante sobre (a) o valor econômico das cotas de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA – HPDP11; (b) a titularidade, validade, liquidez, negociabilidade ou livre disposição das Cotas Alienadas; (c) a exploração, operação, desempenho econômico ou capacidade de geração de receitas do Shopping Parque Dom Pedro; ou (d) a suficiência, liquidez, exequibilidade ou valor econômico da presente Alienação Fiduciária de Cotas, ressalvados exclusivamente os fatos, contingências e informações previamente divulgados aos investidores ou expressamente informados à Fiduciária e ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão; e

(xxvi) na presente data, o HPDP11 não possui Endividamento Financeiro do HPDP11 nem obrigações decorrentes de aquisição de ativos com pagamento a prazo, e a fração ideal do Shopping Parque Dom Pedro integrante de seu patrimônio encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou garantias reais de qualquer natureza.

3.1.1. A Fiduciante se compromete a indenizar e a manter a Fiduciária e o Agente Fiduciário indenes contra todos e quaisquer prejuízos em que estes venham a incorrer em decorrência da falsidade, inexatidão, incompletude, insuficiência e desatualização de quaisquer das declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante, mediante o pagamento de perdas e danos.

3.2. Declarações da Fiduciária. A Fiduciária, nesta data, declara e garante às demais Partes que:

(i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

(iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtido; e

(iv) seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciária as obrigações estabelecidas neste Contrato.

**4. CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

4.1. Obrigações da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

(i) obter, manter e renovar, quando necessário ou recomendável, e cumprir os termos e condições de todas as autorizações requeridas pela lei aplicável ou por qualquer documento ou contrato necessário para (a) possibilitar a execução das obrigações previstas neste Contrato; e (b) assegurar a higidez, validade, manutenção em vigor e exequibilidade deste Contrato;

(ii) proceder com a formalização da Alienação Fiduciária de Cotas, ora constituída, em favor da Fiduciária, incluindo o registro deste Contrato e de seus anexos e/ou aditamentos nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e no SOG, às suas expensas;

(iii) a título gratuito ou oneroso, não ceder, vender, comprometer-se a vender, resgatar, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, instituir usufruto, dar em pagamento, constituir quaisquer ônus ou de qualquer outra forma transferir, negociar e/ou outorgar qualquer opção de compra ou venda das Cotas para terceiros, salvo mediante o consentimento prévio e expresso por escrito da Fiduciária, exceto pela garantia fiduciária constituída nos termos do presente Contrato;

(iv) fornecer à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação, qualquer informação ou documento adicional relacionado a este Contrato que a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário possa vir a solicitar, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente;

(v) a qualquer tempo e às suas próprias expensas, prontamente tomar todas as medidas que venham a ser necessárias ou legalmente exigidas, ou que a Fiduciária possa razoavelmente vir a solicitar, para constituir, conservar a validade, formalizar, aperfeiçoar e preservar a Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo a celebração de qualquer documento ou contrato adicional;

(vi) comunicar, por escrito, à Fiduciária em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, qualquer fato, circunstância, ato, omissão ou evento que deprecie ou possa depreciar a higidez, segurança, liquidez, certeza ou valor das Cotas Alienadas, dos Rendimentos HPDP11 ou da presente garantia, ou que resulte na inveracidade de qualquer declaração prestada neste Contrato, incluindo, sem limitação: (a) qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo, procedimento regulatório ou bloqueio judicial envolvendo as Cotas Alienadas; (b) alteração relevante da composição patrimonial do Fundo; (c) alienação, oneração, desapropriação ou perda, total ou parcial, do Shopping Parque Dom Pedro; (d) redução relevante do valor econômico do Fundo ou das Cotas Alienadas; (e)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

deterioração relevante do NOI ou dos indicadores econômico-financeiros utilizados para monitoramento da Emissão; (g) alteração da política de investimento, reorganização, incorporação, fusão, cisão, liquidação ou substituição do administrador ou gestor; (h) qualquer evento que venha afetar materialmente a liquidez, negociabilidade, exequibilidade ou valor econômico das Cotas Alienadas; e (i) a contratação, assunção, renovação ou prorrogação, pelo Fundo, de qualquer Endividamento Financeiro do HPDP11, a celebração de qualquer Aquisição a Prazo Permitida, ou a constituição de qualquer garantia real ou fidejussória pelo Fundo, ainda que, sob sua esfera de influência, a Fiduciante tenha votado contrariamente;

(vii) defender de forma tempestiva e eficaz, às suas custas, os direitos da Fiduciária sobre as Cotas com relação à Alienação Fiduciária de Cotas ora constituída, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros;

(viii) não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que afete a eficácia deste Contrato ou o exercício, pela Fiduciária, de seus direitos previstos neste Contrato;

(ix) manter a presente Alienação Fiduciária de Cotas sempre existente, válida, eficaz, exequível e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e as Cotas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos ou gravames, exceto pela Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato, bem como adotar todas as medidas necessárias para preservar a liquidez, exequibilidade, suficiência e valor econômico das Cotas Alienadas;

(x) manter, durante toda a vigência deste Contrato, todas as autorizações societárias e governamentais aqui previstas sempre válidas e eficazes;

(xi) manter, até a quitação das Obrigações Garantidas, a titularidade da integralidade das Cotas Alienadas;

(xii) pagar, ou envidar seus melhores esforços para fazer com que o contribuinte definido pela legislação tributária pague, antes da incidência de quaisquer multas, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos, contribuições, multas, penalidades, juros ou custos e outros pagamentos governamentais ou não governamentais presentes ou futuros incidentes sobre as Cotas;

(xiii) não praticar e nem aprovar qualquer ato que possa prejudicar, modificar, restringir, depreciar, diminuir, resultar na perda ou afetar negativamente os direitos outorgados à Fiduciária por meio deste Contrato;

(xiv) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, as declarações e garantias apresentadas neste Contrato;

(xv) cumprir todas as instruções emanadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário para o cumprimento do presente Contrato, prestar toda assistência e celebrar quaisquer documentos adicionais que venham a ser comprovadamente necessários e solicitados pela Fiduciária para a preservação das Cotas e/ou excussão da garantia;

(xvi) ser responsável pelo pagamento de todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses da Fiduciária nos termos do Termo de Securitização e deste Contrato;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

(xvii) manter, na sua sede, registros completos e precisos sobre as Cotas e permitir à Fiduciária inspecionar os respectivos documentos e todos os seus registros pertinentes, mediante aviso prévio entregue com 1 (um) Dia Útil de antecedência;

(xviii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições regulamentares e legais em vigor; e

(xix) custear diretamente ou reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares de CRI, mediante solicitação por escrito, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos comprovados que venham a ser necessários para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI e da Fiduciária ou a transferência do produto da execução da presente garantia.

(xx) informar à Fiduciária, na medida em que permitido pela legislação aplicável, no prazo de até 15 (quinze) dias contados de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer fato que possa afetar de forma relevante as Cotas Alienadas, os Rendimentos HPDP11, o Fundo ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(xxi) cumprir integralmente todas as demais obrigações decorrentes deste Contrato e dos Documentos da Operação;

(xxii) não aprovar, votar favoravelmente, permitir ou deixar de impedir, quando estiver sob sua esfera de influência, qualquer deliberação do Fundo que resulte em redução relevante do valor econômico das Cotas Alienadas, na contratação ou assunção de Endividamento Financeiro do HPDP11 (ressalvadas as Aquisições a Prazo Permitidas) ou que altere substancialmente a composição patrimonial, política de investimento ou perfil de risco do Fundo, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, observada a deliberação dos titulares dos CRI; e

(xxiii) a Fiduciante obriga-se a, durante todo o prazo dos CRI, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores: (i) não alienar, onerar ou de qualquer forma dispor das Cotas objeto da presente Alienação Fiduciária de Cotas, em quantidade correspondente à Fração Mínima de Cotas, conforme definido abaixo; (ii) manter as Cotas objeto da presente Alienação Fiduciária de Cotas, incluindo novas emissões de cotas, em quantidade correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo HPDP11 ("**Fração Mínima de Cotas**"); (iii) manter, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total de cotas emitidas pelo HPDP11, incluindo nesta quantidade a Fração Mínima de Cotas, sendo certo que não poderá alienar ou de qualquer forma dispor de cotas do HPDP11 considerando a diferença entre a Fração Mínima de Cotas e o mínimo dos 50% (cinquenta por cento) do total de cotas emitidas pelo HPDP11; e (iv) assegurar que o HPDP11 mantenha como seu principal ativo o Shopping Parque Dom Pedro, abstendo-se de aprovar, direta ou indiretamente, sua alienação, substituição, oneração, a constituição de qualquer garantia real ou fidejussória sobre o referido ativo, a contratação ou assunção, pelo HPDP11, de qualquer Endividamento Financeiro do HPDP11, na forma vedada pelo item 7.9.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, ou qualquer alteração relevante da composição patrimonial do HPDP11 (ou seja, a aquisição de ativos que não fazem parte do patrimônio do HPDP11, na Data de Emissão), ressalvadas as Aquisições a Prazo Permitidas e, em qualquer caso, a aquisição de fração ideal adicional do Shopping Parque Dom Pedro ou de área contígua destinada à sua expansão, que possa modificar

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

o perfil de risco, a qualidade creditícia ou os fundamentos econômicos considerados pelos investidores para a aquisição dos CRI, sem prévia e expressa autorização da Fiduciária, aprovada em Assembleia Especial de Investidores.

**5. CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA**

5.1. Excussão. Verificada a ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado automático prevista na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização e na Cláusula 4.1.1 do Contrato de Cessão, ou de qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático prevista na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização e na Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão, com a exigência do pagamento antecipado obrigatório na forma ali prevista, sem que o Devedor tenha pago o Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório e os demais valores devidos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária, nos termos da Cláusula 7.4 do Termo de Securitização e da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão, a Fiduciária ficará, desde já, autorizada, para todos os fins e efeitos, a excutir, total ou parcialmente, a presente garantia, independentemente de qualquer outra formalidade ou notificação prévia à Fiduciante.

5.1.1. Na hipótese de excussão da garantia, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério: (i) vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, as Cotas Alienadas, exclusivamente na forma da Cláusula 5.1.4 abaixo, por preço não inferior ao Preço Mínimo de Excussão apurado na forma da Cláusula 5.1.3 abaixo, mediante comunicação prévia à Fiduciante, entregando à Fiduciante o eventual saldo remanescente após o pagamento integral das Obrigações Garantidas e das despesas incorridas na excussão; ou (ii) consolidar a propriedade das Cotas Alienadas em seu nome, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, tudo por valor não inferior ao Preço Mínimo de Excussão apurado na forma da Cláusula 5.1.3 abaixo.

5.1.2. Os valores auferidos com a excussão da garantia serão utilizados, integralmente, para amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 10.6 do Termo de Securitização, sendo eventual saldo remanescente liberado em favor da Fiduciante.

5.1.3. Preço Mínimo de Excussão. As Partes convencionam, desde já, que o valor das Cotas Alienadas para fins de excussão desta garantia, inclusive para os fins de eventual ação judicial, corresponderá ao Valor da Garantia, apurado na data da excussão ("**Preço Mínimo de Excussão**").

5.1.4. Forma de Alienação. Consolidada a propriedade das Cotas Alienadas em seu nome, a Fiduciária promoverá a alienação das Cotas Alienadas exclusivamente por meio de negociação no mercado organizado administrado pela B3, inclusive mediante leilão realizado no âmbito da própria B3 ou operação de bloco, observado, em qualquer hipótese, o Preço Mínimo de Excussão. As Partes reconhecem que as cotas do Fundo somente podem ser negociadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, sob pena de comprometimento do tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos seus cotistas, sendo vedada, por essa razão, a alienação das Cotas Alienadas mediante leilão privado, venda direta ou qualquer outra forma de negociação fora de mercado organizado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

5.1.4.1. As ordens de venda serão emitidas com preço limitado igual ou superior ao Preço Mínimo de Excussão, facultado à Fiduciária fracionar a alienação em lotes e ao longo de mais de um pregão, de modo a mitigar o impacto sobre a cotação, considerando o volume médio diário negociado das cotas do Fundo.

5.1.4.2. Caso, decorridos 20 (vinte) pregões contados do início da alienação, não tenha sido possível alienar a totalidade das Cotas Alienadas por preço igual ou superior ao Preço Mínimo de Excussão, a Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, poderá, a seu exclusivo critério, (i) prosseguir com a alienação em mercado organizado por preço inferior ao Preço Mínimo de Excussão, mediante comunicação prévia à Fiduciante com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis; ou (ii) permanecer, de forma definitiva, com a titularidade das Cotas Alienadas remanescentes, recebendo-as em pagamento das Obrigações Garantidas pelo Preço Mínimo de Excussão, observado o disposto na Cláusula 5.1.6 abaixo.

5.1.4.3. A Fiduciária conduzirá a excussão de modo a não comprometer o enquadramento do Fundo nem o tratamento tributário aplicável aos seus cotistas, abstendo-se de adotar qualquer forma de alienação incompatível com a negociação exclusiva em mercado organizado.

5.1.5. A Fiduciária poderá excutir a presente garantia quantas vezes forem necessárias ao cumprimento das Obrigações Garantidas, inclusive parcialmente, sem que a excussão parcial importe renúncia ao direito de excutir o remanescente. A excussão parcial da presente garantia não importará novação, remissão, quitação, renúncia ou extinção das Obrigações Garantidas não satisfeitas, permanecendo íntegros os direitos da Fiduciária e dos titulares dos CRI relativamente ao saldo remanescente e às demais garantias da Emissão.

5.1.6. Caso o produto da excussão não seja suficiente para liquidar as Obrigações Garantidas inadimplidas, a Fiduciante permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente e respectivos encargos moratórios até sua liquidação integral. Em qualquer hipótese, liquidadas as Obrigações Garantidas, a Fiduciária prestará contas à Fiduciante e restituir-lhe-á, imediatamente, todo o valor que eventualmente sobejar.

5.1.7. A Fiduciária envidará, de boa-fé, seus melhores esforços para realizar a venda das Cotas Alienadas à vista ou no menor prazo de pagamento possível, nos termos acima previstos.

5.1.8. A Fiduciária poderá, para fins de excussão da garantia e às expensas da Fiduciante, contratar empresa especializada para avaliar o valor das Cotas Alienadas, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

5.1.9. A prática, pela Fiduciária, de qualquer ato voltado à venda ou à negociação das Cotas Alienadas não prejudicará nem reduzirá seu direito de adotar quaisquer outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, alternada ou simultaneamente, que visem à satisfação das Obrigações Garantidas, competindo-lhe o direito de usar das ações, recursos e execuções cabíveis.

5.2. Poderes Especiais. A Fiduciante, neste ato, outorga poderes especiais à Fiduciária para, em seu nome e em seu lugar, praticar todos os atos que se façam necessários à excussão da presente garantia, incluindo (i) representá-la perante o Fundo, o Custodiante, o escriturador das Cotas, a B3 e demais partes envolvidas; (ii) receber os rendimentos e demais valores decorrentes das

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

Cotas; (iii) transferir, alienar, ceder ou de qualquer forma dispor das Cotas Alienadas; (iv) praticar todos os demais atos necessários ao aperfeiçoamento e à excussão da garantia. Os Rendimentos HPDP11 deverão ser depositados diretamente na Conta Centralizadora, na forma do item 7.4.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 5.2.2 do Contrato de Cessão; e (v) representar a Fiduciante perante o administrador, gestor, custodiante, escriturador, B3, CVM, Receita Federal do Brasil, cartórios de registro e quaisquer autoridades ou terceiros relacionados ao Fundo; (vi) praticar atos necessários à preservação, proteção, formalização e manutenção da Alienação Fiduciária de Cotas; (vii) requerer registros, averbações, anotações, bloqueios e demais providências necessárias para assegurar a oponibilidade e eficácia da garantia; e (viii) exercer os direitos patrimoniais e políticos inerentes às Cotas Alienadas nas hipóteses previstas neste Contrato.

5.3. Procuração. Em complemento aos poderes conferidos por este Contrato, a Fiduciante outorgará à Fiduciária, nesta data, procuração, por instrumento particular, em caráter irrevogável e irretratável, com prazo de vigência até a integral quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do Anexo I ao presente Contrato, para prática dos atos previstos na Cláusula 5.2 acima.

5.3.1. O mandato outorgado à Fiduciária nos termos das Cláusulas 5.2 e 5.3 acima é conferido na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do negócio, e permanecerá válido e eficaz até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos da Cláusula 4.1.2(i) do Contrato de Cessão e da Cláusula 7.3(i) do Termo de Securitização.

5.3.2. Para os fins e efeitos da excussão de que trata a Cláusula 5.1 acima, a Fiduciante renuncia, neste ato, a qualquer direito que possa obstá-la, anuindo desde já com toda e qualquer alienação, cessão, disposição ou transferência das Cotas Alienadas a terceiros, independentemente de quem seja o novo titular, e comprometendo-se a firmar qualquer documento e a satisfazer qualquer formalidade necessária a tais fins.

5.3.3. A Fiduciante reconhece expressamente que a alienação, cessão ou transferência das Cotas Alienadas conduzida em situação de excussão poderá ocorrer por preço inferior àquele que poderia ser obtido em situação de adimplência, observado, em qualquer caso, o Preço Mínimo de Excussão.

5.3.4. Não obstante o mandato conferido, a Fiduciante obriga-se a cooperar com a Fiduciária em tudo o que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos previstos nesta Cláusula Quinta, incluindo a assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à transferência da propriedade das Cotas Alienadas ao terceiro adquirente.

5.3.5. Todas as despesas necessárias incorridas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário para a excussão da presente garantia, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais, despesas de cartório, custas de publicação, taxas, comissões e tributos, integrarão automaticamente o valor das Obrigações Garantidas.

5.4. Na hipótese de excussão das Cotas Alienadas, a Fiduciante não terá direito de reaver da Fiduciária, do Agente Fiduciário, dos titulares dos CRI ou do adquirente das Cotas Alienadas

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

qualquer valor pago a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os recursos da excussão, ressalvado o saldo que eventualmente sobejar.

5.5. A liberação da garantia objeto deste Contrato somente será realizada mediante expressa autorização prévia da Fiduciária, sendo nulo de pleno direito qualquer ato em sentido contrário. A Fiduciária não obstará a liberação caso as Obrigações Garantidas estejam integral e devidamente cumpridas.

**6. CLÁUSULA SEXTA – VIGÊNCIA E EXTINÇÃO**

6.1. Vigência. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

6.2. Liberação. Quitadas integralmente as Obrigações Garantidas, a Fiduciária obriga-se a firmar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de solicitação da Fiduciante, os termos de liberação e quitação necessários ao cancelamento da presente garantia perante o Cartório de RTD, o escriturador das Cotas, o Custodiante e a B3, observado o modelo constante do Anexo III a este Contrato.

6.3. Liberação Parcial. Realizada a Amortização Extraordinária, a Fiduciante poderá solicitar a liberação proporcional da presente garantia, desde que mantidos o LTV Máximo e o Índice Mínimo de Cobertura, sujeita à aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 8.14 do Termo de Securitização, da Cláusula 5.1.10 do Contrato de Cessão e do item 7.14 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

6.4. Resolução da Cessão. Implementada a condição resolutiva prevista (i) na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, a presente Alienação Fiduciária de Cotas será liberada pela Fiduciária uma vez realizado o reembolso previsto na Cláusula 2.3.1(iii) do Contrato de Cessão, na forma da Cláusula 2.3.1(vi) do Contrato de Cessão; ou (ii) no item 11.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, a presente Alienação Fiduciária de Cotas será cancelada, na forma ali prevista.

**7. CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. Título Executivo Extrajudicial. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III e V, do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

7.2. Comunicações. Todos os documentos e comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, para os endereços indicados no preâmbulo deste Contrato ou em outros endereços posteriormente comunicados por escrito às demais Partes.

7.3. Divisibilidade. A nulidade ou inexequibilidade de qualquer disposição deste Contrato não afetará a validade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

7.4. Sucessão. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as Partes e seus eventuais sucessores ou cessionários.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

7.5. Novação. O não exercício, pela Fiduciária, de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício.

7.6. Cumulatividade. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos e não exclusivos de outros direitos legais.

7.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes.

7.8. Dia Útil. Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento, bem como às demais obrigações previstas neste Contrato, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

7.9. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, devendo as assinaturas ser realizadas mediante certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

7.9.1. Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Contrato por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este Contrato como válido, eficaz, vinculante e exequível, ficando ratificados todos os atos praticados no seu âmbito e os efeitos por ele produzidos desde a data ao final indicada.

7.10. Cessão pelas Partes. As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, ressalvada a cessão, pela Fiduciária, de seus direitos e obrigações nas hipóteses previstas na Cláusula 10.5 do Contrato de Cessão.

7.11. Operação Complexa. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, de forma que nenhum dos instrumentos relacionados aos CRI poderá ser interpretado ou analisado isoladamente, mas em conjunto e de forma sistemática e harmônica.

7.12. Integralidade. Este Contrato, em conjunto com seus Anexos, representa a integralidade do que foi ajustado entre as Partes, substituindo quaisquer entendimentos ou tratativas anteriores a respeito do mesmo objeto.

7.13. Proteção de Dados. As Partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD"), notadamente quanto às informações a que tiverem acesso por meio deste Contrato relacionadas a pessoa natural identificada ou identificável ("Dados Pessoais"), comprometendo-se a adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os Dados Pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou qualquer outra forma de tratamento ilícito.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

7.14. Definições. Os termos iniciados em letra maiúscula empregados neste Contrato e nele não definidos têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra, inclusive no seu Anexo 3.2, conforme aplicável.

7.13.1. As Partes deverão monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade e a de seus funcionários e subcontratados com as respectivas obrigações de proteção de Dados Pessoais no âmbito da Operação, prestando à outra Parte, quando solicitado com razoabilidade e antecedência, as informações pertinentes a tais controles.

7.13.2. A ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares e às Partes deverá ser comunicada por escrito imediatamente após o conhecimento do incidente, considerada sua urgência e materialidade.

7.13.3. Os Dados Pessoais deverão ser tratados como confidenciais pelas Partes, com o mesmo nível de segurança conferido às suas informações sigilosas, inclusive após a extinção deste Contrato.

7.13.4. A Fiduciante consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente o compartilhamento dessas informações com as partes envolvidas.

**8. CLÁUSULA OITAVA – LEI APLICÁVEL E FORO**

8.1. Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Contrato, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 29 de setembro de 2026, entre Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada e B.Sec Companhia de Securitização)

**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Fiduciante

representado por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

**B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Fiduciária

_____ _____

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

ANEXO I

MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06, neste ato representado por sua instituição administradora **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes identificados na página de assinaturas deste instrumento ("**Outorgante**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.3 do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [•] de setembro de 2026 entre a Outorgante e a B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("**Outorgada**" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas", respectivamente), nomeia e constitui a Outorgada sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, com poderes para, exclusivamente na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas ou de seu vencimento sem que tenham sido pontualmente quitadas:

(i) representar a Outorgante perante o Fundo, o Custodiante, o escriturador das Cotas, a B3, a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, cartórios de registro de títulos e documentos e quaisquer terceiros ou autoridades, públicas ou privadas, assinando formulários, requerimentos, pedidos e instrumentos necessários;

(ii) receber os Rendimentos HPDP11 e demais valores decorrentes das Cotas Alienadas, dando a respectiva quitação;

(iii) negociar preço, termos e condições e vender, ceder, transferir ou de qualquer forma dispor das Cotas Alienadas, no todo ou em parte, observado o Preço Mínimo de Excussão previsto na Cláusula 5.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, assinando contratos de compra e venda, termos de transferência e de quitação, e aplicando o produto na amortização ou na quitação das Obrigações Garantidas;

(iv) consolidar a propriedade das Cotas Alienadas em seu nome e promover a alienação em mercado organizado, na forma da Cláusula 5.1.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;

(v) praticar todos os demais atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, facultado o substabelecimento, com ou sem reserva de poderes;

(vi) exercer os direitos políticos inerentes às Cotas Alienadas nas hipóteses previstas neste Contrato, inclusive votar em assembleias de cotistas do Fundo;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

(vii) receber, solicitar, acompanhar, acessar e obter do administrador, gestor, custodiante, escriturador, B3 e demais prestadores de serviço do Fundo informações, relatórios, extratos, documentos e registros relacionados às Cotas Alienadas ou à sua excussão;

(viii) requerer e praticar quaisquer atos perante a B3, o Sistema de Ônus e Gravames (SOG), o escriturador, o custodiante ou qualquer entidade de registro, liquidação ou custódia necessários à constituição, manutenção, aperfeiçoamento, substituição, transferência ou excussão da garantia;

(ix) representar a Outorgante perante quaisquer órgãos administrativos, reguladores, judiciais ou extrajudiciais, inclusive CVM, Receita Federal do Brasil, cartórios de registro de títulos e documentos e demais repartições públicas ou privadas, para a prática dos atos necessários ao cumprimento deste mandato; e

(x) firmar notificações, recibos, declarações, requerimentos, termos de transferência, contratos e demais documentos necessários à preservação da garantia e à excussão das Cotas Alienadas.

O presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, por constituir condição do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e vigorará até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, na forma da Cláusula 5.3.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

São Paulo, [•] de setembro de 20[•].

_____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |
| CPF: | CPF: |

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO AO ESCRITURADOR E AO FUNDO

À

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (na qualidade de instituição administradora e de escrituradora das cotas do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

A/C: [=]

Ref.: Anotação de alienação fiduciária e cessão fiduciária sobre cotas de emissão do Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Prezados Senhores,

**HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.431.747/0001-06, neste ato representado por sua instituição administradora, vem, na qualidade de titular de cotas de emissão do Fundo em referência, comunicar e solicitar a anotação, nos registros mantidos por essa instituição, da alienação fiduciária e da cessão fiduciária de rendimentos constituídas sobre 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas de sua titularidade, em favor da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [•] de setembro de 2026, cuja via segue anexa.

Solicitamos, ainda, que **(i)** as cotas gravadas permaneçam bloqueadas para transferência, oneração ou resgate enquanto vigente a garantia; **(ii)** a integralidade dos rendimentos, amortizações e demais proventos decorrentes das cotas gravadas seja creditada exclusivamente na Conta Centralizadora indicada no referido instrumento; e **(iii)** nos seja encaminhado extrato comprobatório da anotação, com cópia à B.Sec Companhia de Securitização e ao agente fiduciário da emissão.

A liberação da anotação ora solicitada somente poderá ser processada mediante instrução escrita da B.Sec Companhia de Securitização.

Atenciosamente,

_____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ciente, em [=] de [=] de 2026:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

_____

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de instituição administradora e de escrituradora das cotas do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

ANEXO III

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO E QUITAÇÃO

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária"), na qualidade de fiduciária e cessionária fiduciária sob o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [•] de setembro de 2026 com HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fiduciante" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas", respectivamente), DECLARA, para todos os fins de direito, que:

(i) as Obrigações Garantidas foram integral e definitivamente cumpridas, nada mais tendo a Fiduciária a reclamar da Fiduciante a esse título;

(ii) em razão disso, ficam extintas a alienação fiduciária e a cessão fiduciária constituídas sobre 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, restituindo-se à Fiduciante a plena propriedade e a posse indireta das cotas, livres de quaisquer ônus decorrentes do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; e

(iii) autoriza o escriturador das cotas, o custodiante, a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e o cartório de registro de títulos e documentos competente a promoverem, independentemente de qualquer outra formalidade, a baixa e o cancelamento das anotações e dos registros do gravame, inclusive no Sistema de Ônus e Gravames - SOG.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

_____

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade (CPF ***.913.778-**)

Ricardo de Santos Freitas (CPF ***.220.368-**)

PEDRO PAULO FARME D'AMOED FERNANDES DE OLIVEIRA (CPF ***.883.727-**)

Matheus Gomes Faria (CPF ***.133.117-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/D79HH-Q2FN4-94KPN-KXTNY.