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

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública, conforme artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei nº 9.514**"), e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, e na melhor forma de direito,

I – PARTES

Pelo presente instrumento, as partes:

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, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pelo Anexo Normativo III à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, e pelo seu regulamento, neste ato representado por sua 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 ("**Fiduciante**" ou "**Devedor**" ou "**HGBS11**");

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob código 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Fiduciária**" ou "**Cessionária**" ou "**Securitizadora**");

E, na qualidade de interveniente anuente,

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, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.212.744.49-5, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Sol Invest**" ou "**Cedente**");

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária, adiante designados como "**Partes**" e, isoladamente, como "**Parte**").

RESOLVEM celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato**" ou "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**"), mediante as cláusulas e condições abaixo redigidas.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

a) Em 31 de julho de 2026, a Cedente, na qualidade de vendedora, e o Devedor, na qualidade de comprador, 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 ("**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 imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo ("**Cartório de Registro de Imóveis**"), onde se encontra edificado o "Shopping Jaraguá Araraquara" (o imóvel, denominado "**Imóvel**"), sendo parte integrante do Contrato de Venda e Compra o seu Anexo 3.2 – Termos e Condições da Operação de Securitização ("**Anexo 3.2**");

b) o Devedor já é titular da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel, adquirida da Cedente nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de dezembro de 2024 no 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Livro 971, folhas 035/048, devidamente registrada em 15 de janeiro de 2025 conforme R.5 e Av.6 da matrícula do Imóvel ("**Escritura 25%**"), sendo certo que o Devedor adquirirá, com os recursos oriundos da integralização dos CRI, a fração ideal remanescente de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel, mediante a celebração da respectiva escritura pública de venda e compra ("**Escritura 75%**"), e, com a aquisição de referida fração ideal, tornar-se-á eficaz, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária do respectivo quinhão de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel, já constituída por meio deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na forma da Cláusula 1.2(ii) abaixo;

c) o Imóvel é dividido, para fins de locação, em áreas locáveis, nelas compreendidos salões comerciais, cinema, quiosques, entre outros, onde são exploradas as atividades de shopping centers;

d) nos termos do Contrato de Venda e Compra, a Cedente concordou em ceder, sem qualquer coobrigação e em caráter de true sale, e a Cessionária adquirir a totalidade do crédito correspondente à Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra e seus respectivos acessórios ("**Créditos Imobiliários**"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Sem Coobrigação e Outras Avenças" ("**Contrato de Cessão**");

e) mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária irá emitir 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 Cessionária e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**");

f) como condição para a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, foi ajustada, dentre outras garantias, a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a totalidade do Imóvel, por meio deste único instrumento particular, com força de escritura pública nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, abrangendo (i) a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel atualmente titularizada pelo Devedor nos termos da Escritura 25% ("**Fração 25%**"); e (ii) a fração ideal remanescente de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel ("**Fração 75%**"), esta sob condição suspensiva, na forma da Cláusula 1.2 abaixo, sem necessidade de escritura pública ou de aditamento para a constituição da garantia sobre a Fração 75% ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**"); e

g) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas**"); (v) o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); (vi) este Contrato; (vii) o "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" ("**Contrato de Estruturação e Distribuição**"); (viii) o Contrato de Venda e Compra, inclusive o seu Anexo 3.2; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e seus eventuais aditamentos.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel, e em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas pelo Devedor, o Fiduciante transfere à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, correspondente a 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do Cartório de Registro de Imóveis, observado, quanto à Fração 75%, o regime de eficácia da Cláusula 1.2 abaixo ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**").

1.1.1. Considerando que, na data de formalização deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fiduciante é titular apenas da Fração 25%, sendo a Fração 75% de titularidade da Cedente, e considerando ainda o disposto no item 7.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, as Partes acordam que a Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída, nesta data, sobre a totalidade do Imóvel, por meio deste único instrumento, observado o regime de eficácia estabelecido na Cláusula 1.2 abaixo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

1.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída, nesta data e por este único instrumento, sobre a totalidade do Imóvel, com a seguinte eficácia:

(i) quanto à Fração 25%, de forma plena, incondicionada e imediatamente eficaz a partir do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis; e

(ii) quanto à Fração 75%, sob condição suspensiva, ficando a eficácia da Alienação Fiduciária de Imóvel sobre tal fração subordinada à aquisição da Fração 75% pelo Fiduciante, que se perfaz com o registro da Escritura 75% na matrícula do Imóvel, independentemente da celebração de qualquer novo instrumento ou aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e sem necessidade de nova deliberação em Assembleia Especial de Investidores ("**Condição de Eficácia**").

1.2.1. Para os fins da Cláusula 1.2(ii) acima, as Partes reconhecem que este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado nesta data, será protocolado no Cartório de Registro de Imóveis em ato anterior ao protocolo da Escritura 75%, de modo a atender à Condição Precedente prevista na Cláusula 2.3(i) do Contrato de Cessão. As Partes reconhecem e, desde já, requerem e autorizam que, não obstante a ordem de prenotação, o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel quanto à Fração 75% se dê em ato imediatamente subsequente ao registro da Escritura 75%, na ordem necessária à observância do princípio da continuidade, obrigando-se o Fiduciante a manter a respectiva prenotação em vigor, praticando todos os atos e cumprindo todas as exigências necessárias, até a efetivação do registro. A condição suspensiva reputa-se automaticamente implementada com a ocorrência da Condição de Eficácia.

1.2.2. A Cedente, na qualidade de interveniente anuente e de legítima proprietária da Fração 75% até a lavratura da Escritura 75%, declara ter pleno conhecimento e anuir expressamente com a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel sobre a Fração 75%, na forma da Cláusula 1.2(ii) acima, reconhecendo que tal constituição atende a solicitação do Devedor, destina-se a garantir obrigação de exclusiva responsabilidade deste, não sendo a Cedente fiduciante, devedora, garantidora ou coobrigada das Obrigações Garantidas, nem responsável pelos Créditos Imobiliários, e não constitui ônus, obrigação, responsabilidade, custo ou despesa da Cedente, nem afeta o seu direito ao recebimento integral do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) na Data do Fechamento (conforme definido no CCV), nos termos das Cláusulas 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7 e 3.2.8 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 5.9 do Contrato de Cessão. Caso a Condição de Eficácia não seja implementada, considerando que o presente instrumento não produzirá seus efeitos em relação à Fração 75%, deverão o Fiduciante e a Fiduciária requerer, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação a ser enviada pela Cedente, o cancelamento da prenotação e de qualquer outro ato relativo à Fração 75% na matrícula do Imóvel, sem custo para a Cedente.

1.3. A transferência da propriedade fiduciária opera-se com o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, produzindo efeitos, quanto à Fração 75%, a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.2(ii) acima, subsistindo sua validade e eficácia até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.4. A excussão, adjudicação, consolidação da propriedade fiduciária, venda, alienação ou realização parcial do Imóvel ou da Garantia não implicará novação, renúncia, quitação, remissão ou extinção das Obrigações Garantidas não satisfeitas, permanecendo a Fiduciária plenamente autorizada a adotar todas as medidas necessárias para cobrança do saldo remanescente das Obrigações Garantidas,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

inclusive mediante a excussão das demais Garantias previstas nos Documentos da Operação, até sua integral liquidação.

1.5. Esta Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída em caráter exclusivamente real, no âmbito da Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída 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 ou para a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI (em conjunto, "Obrigações Garantidas", conforme definidas na Cláusula 8.1 do Termo de Securitização), cujas principais características estão descritas no Anexo II a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.2. A descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos dos Documentos da Operação.

2.3. As obrigações estabelecidas nesta Alienação Fiduciária de Imóvel são existentes, lícitas, válidas, exequíveis e eficazes em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**").

2.4. Caso os Créditos Imobiliários venham a ter suas características alteradas, as Partes ou seus sucessores comprometem-se a realizar o devido aditamento ao presente instrumento, de modo que este passe a refletir as referidas alterações, observados os quóruns dispostos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA

3.1. O Imóvel, ora alienado fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, tem a sua descrição contida no Anexo I deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.1.1. Caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("**Lei de Registros Públicos**"), em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste instrumento por tal motivo.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

3.1.2. O Fiduciante declara ser legítimo proprietário da Fração 25% do Imóvel a justo título e, na Data do Fechamento, será o legítimo proprietário da Fração 75% do Imóvel, também a justo título.

3.2. O Fiduciante se obriga, às suas expensas, a proceder à prenotação do pedido de registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou de qualquer aditamento, no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o protocolo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel se dará em ato anterior ao protocolo da Escritura 75%, na forma da Cláusula 1.2.1 acima, em data que assegure a manutenção da respectiva prenotação até o registro da Escritura 75%, e o de qualquer aditamento no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado de sua assinatura.

3.2.1. O Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a promover o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e/ou eventual aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da respectiva assinatura, prorrogável por mais 30 (trinta) dias corridos caso necessário em razão de mora do Cartório de Registro de Imóveis, desde que o Fiduciante comprove estar sendo diligente e esteja cumprindo, de forma tempestiva, nos termos da legislação aplicável, as eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis e que comprove que a prenotação está mantida.

3.2.2. O Fiduciante deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou de seu aditamento), entregar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, (a) 1 (uma) via digital do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente; e (b) a certidão atualizada da matrícula do Imóvel contemplando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.3. Vigência. A garantia estabelecida pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel vigorará desde o registro do presente instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente até o integral pagamento das Obrigações Garantidas e de seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, devendo esta garantia ser prorrogada em caso de prorrogação das Obrigações Garantidas.

3.4. Foram apresentadas à Fiduciária as certidões atualizadas da matrícula do Imóvel, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

3.5. Ressalvadas deteriorações de seu uso normal, o Fiduciante se compromete a manter o Imóvel em regular estado de manutenção, segurança e utilização, livre de ônus, dúvidas ou dívidas, exceção feita à presente Alienação Fiduciária de Imóvel, aos Contratos de Locação abaixo descritos e aos ônus previamente informados à Fiduciária.

3.5.1. Para os fins do §7º do artigo 27 da Lei nº 9.514, a Fiduciária expressamente dá sua aquiescência a todas as locações do Imóvel, presentes e às futuras celebradas no curso normal dos negócios e em condições de mercado, sem qualquer restrição, as quais passarão a ser entendidas como "Contratos de Locação" para fins deste instrumento, o que também deverá ser respeitado por todo e qualquer eventual e futuro arrematante do Imóvel.

3.5.2. Para os fins da Cláusula 3.5.1 acima, caso a anuência da Fiduciária venha a ser exigida para qualquer ato relacionado com os Contratos de Locação, ainda que desnecessário, a Fiduciária compromete-se a comparecer nos instrumentos respectivos, independentemente de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, e reiterar a ampla e irrestrita autorização conferida ao Fiduciante para tais negócios jurídicos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

3.6. Efetivado o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e implementada a condição suspensiva prevista na Cláusula 1.2(ii) acima, estará constituída e plenamente eficaz a propriedade fiduciária sobre a totalidade do Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e ficando o Fiduciante como possuidor direto do Imóvel, ressalvados os Contratos de Locação, e a Fiduciária como possuidora indireta do Imóvel.

3.7. Enquanto não assinado o termo de quitação cancelando a presente Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel caso obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, e desde que o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.8. Para efeitos do artigo 24, inciso V, da Lei nº 9.514, a posse direta do Imóvel pelo Fiduciante, observados os Contratos de Locação, manter-se-á enquanto o Fiduciante se mantiver adimplente com as Obrigações Garantidas, obrigando-se o Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária de Imóvel.

3.9. A Fiduciária reserva-se ao direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir do Fiduciante comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano ("**IPTU**") e/ou quaisquer outras taxas ou contribuições referentes exclusivamente ao Imóvel, inclusive as condominiais.

3.10. Para fins dos §§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.11. LTV Máximo. A partir da Data de Emissão dos CRI, a razão entre (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (ii) a soma do valor de avaliação do Imóvel, apurado por meio do Laudo de Avaliação, com o Valor das Cotas HPDP11, apurado na forma do item 7.3.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra (*loan to value*) deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) ("**LTV Máximo**"), apurada anualmente pela Cessionária, até o dia 31 de dezembro de cada ano, ("**Data de Verificação do LTV**") até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos itens 7.3 e 7.3.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 8.12.1 do Termo de Securitização.

3.11.1. Apurado LTV superior ao LTV Máximo na respectiva Data de Verificação do LTV, o Fiduciante 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, caso em que será devido, exclusivamente sobre a parcela imputada à Série 2, o Prêmio apurado nos termos das Cláusulas 6.5 e 6.8 do Termo de Securitização e do item 5.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; ou (ii) constituir garantia adicional, real ou fidejussória, incluindo a alienação fiduciária de cotas adicionais de emissão do HPDP11, observados os mesmos termos e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

condições da Alienação Fiduciária de Cotas, em montante suficiente ao reenquadramento do LTV Máximo, sujeita à aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observado o item 7.13 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; tudo na forma do item 7.3.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 8.12.2 do Termo de Securitização.

3.11.2. O Fiduciante obriga-se a fornecer laudo de avaliação do Imóvel ("**Laudo de Avaliação**") a ser elaborado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (c) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; (d) CBRE Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; ou (e) Capright Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.697.132/0001-17 ("**Avaliadores Autorizados**").

3.11.3. O Laudo de Avaliação deverá ser atualizado anualmente por um dos Avaliadores Autorizados, com custos arcados pelo Fiduciante, e entregue à Fiduciária até o último Dia Útil do mês anterior a cada Data de Verificação do LTV, sob pena de configuração de descumprimento de obrigação não pecuniária dos Documentos da Operação, na forma do item 7.3.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 8.12.3 do Termo de Securitização.

3.11.4. Adicionalmente, caso os titulares dos CRI, conforme deliberação tomada em sede de Assembleia Especial de Investidores, entendam que o valor de avaliação do Imóvel apresentado no respectivo Laudo de Avaliação não reflete as condições de mercado de forma adequada, poderão, a seu critério e às suas expensas, solicitar a elaboração de novo laudo por outro Avaliador Autorizado, em até 30 (trinta) dias após a Data de Verificação do LTV, arcando com os custos de elaboração de tal novo laudo. Neste caso, o valor de avaliação do Imóvel para fins da verificação do LTV será a média simples dos dois laudos realizados, ficando suspenso o prazo de cura previsto na Cláusula 3.11.1 acima enquanto pendente a elaboração do segundo laudo, na forma do item 7.3.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 8.12.4 do Termo de Securitização.

3.12. Reforço da Garantia. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.11.1 acima, que regerá exclusivamente o desenquadramento do LTV Máximo, e observados a Cláusula 8.11 do Termo de Securitização e o item 7.13 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, o Fiduciante deverá, caso (i) o Imóvel venha a se deteriorar, ou ter o seu respectivo valor de avaliação diminuído, por qualquer razão, de forma a se tornar inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que deverá ser atestado por meio de Laudo de Avaliação emitido por um dos Avaliadores Autorizados; ou (ii) a presente garantia venha a se tornar, total ou parcialmente, inválida, ineficaz ou inexequível, ou venha a ser suspensa, resolvida ou cancelada (em conjunto, **"Eventos de Reforço**"), solicitar, dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de ocorrência do Evento de Reforço, e desde que as Obrigações Garantidas estejam adimplentes, o reforço da presente garantia com novos bens e direitos ("**Reforço da Garantia**"), sujeito à aprovação prévia pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

3.12.1. Caso o Reforço da Garantia seja aprovado pelos titulares dos CRI, as Partes deverão celebrar o aditamento aos Documentos da Operação para incluir a nova garantia dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da aprovação do Reforço da Garantia pelos titulares dos CRI ou em prazo diverso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

desde que devidamente aprovado, além de qualquer outro requerimento legal necessário para a perfeita constituição e formalização da garantia sobre os bens ou direitos objeto do Reforço da Garantia, sendo certo que a não formalização do Reforço da Garantia nos prazos aqui previstos configurará hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos do item (xi) da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão, do item (xi) da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização e da alínea (k) do item 6.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

3.12.2. Os valores de indenização recebidos em razão de sinistro, bem como as indenizações decorrentes de desapropriação total ou parcial do Imóvel, serão depositados na Conta Centralizadora e destinados, a critério dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, (i) à reconstrução ou recomposição do Imóvel; ou (ii) ao Pagamento Antecipado Facultativo, hipótese em que não será devido Prêmio, na forma da Cláusula 5.6.1 do Contrato de Cessão e do item 7.8.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático previstas nos itens (xxv) e (xxvii) da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização.

3.13. Liberação. A presente Alienação Fiduciária de Imóvel somente será liberada após comprovada a liquidação financeira integral das Obrigações Garantidas, ressalvadas a liberação parcial prevista na Cláusula 3.13.2 abaixo e a implementação da condição resolutiva prevista (i) na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, em que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel 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, em que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel será cancelada, na forma ali prevista.

3.13.1. O cancelamento do registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, com a consequente consolidação para o Fiduciante da plena propriedade do Imóvel, far-se-á à luz de um termo de quitação, que deverá ser firmado e entregue pela Fiduciária ao Fiduciante no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de solicitação do Fiduciante, na forma do item 7.15 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 5.1.11 do Contrato de Cessão, e ser levado para averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis pelo Fiduciante, permanecendo a Fiduciária obrigada a providenciar todas as informações necessárias, bem como fornecer e assinar os documentos que se façam necessários para viabilizar o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

3.13.2. Realizada a Amortização Extraordinária, o Fiduciante poderá solicitar a liberação proporcional da Alienação Fiduciária de Imóvel, na forma e nas condições do item 7.14 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, desde que mantidos o LTV Máximo e o Índice Mínimo de Cobertura, sujeita à aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 5.1.10 do Contrato de Cessão e da Cláusula 8.14 do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Ocorrendo o pagamento antecipado obrigatório ou o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, e não pagas as Obrigações Garantidas no prazo previsto no respectivo instrumento, a Fiduciária estará automática e ipso jure autorizada a proceder à execução da presente garantia, na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

4.2. A Fiduciária deverá, para os fins do artigo 26 da Lei nº 9.514, requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente que intime o Fiduciante a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o valor das Obrigações Garantidas em atraso, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e demais encargos contratuais, dos tributos, das contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

4.2.1. A intimação será feita pessoalmente ao Fiduciante ou ao seu representante legal ou procurador, por solicitação do Cartório de Registro de Imóveis, podendo ser promovida, por solicitação do próprio Cartório, por Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

4.2.2. Purgada a mora no prazo referido na Cláusula 4.2 acima, convalescerá o contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com efeitos previstos no §5º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

4.3. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora, o Cartório de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento pela Fiduciária do imposto de transmissão inter vivos ("**ITBI**") e, se for o caso, do laudêmio, a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514. Os valores desembolsados pela Fiduciária a título de ITBI, laudêmio, custas, emolumentos e demais despesas necessárias à consolidação da propriedade fiduciária serão considerados Obrigações Garantidas e deverão ser integralmente reembolsados pelo Fiduciante.

4.4. As despesas de cobrança e intimação são de responsabilidade do Fiduciante.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, será promovido leilão público extrajudicial do Imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em seu nome, para alienação do Imóvel, na forma do artigo 27 da Lei nº 9.514.

5.2. No primeiro leilão, o Imóvel será oferecido pelo valor de venda para fins de leilão descrito na Cláusula Sexta abaixo. Não sendo o Imóvel arrematado no primeiro leilão, será realizado o segundo leilão em até 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, oportunidade em que será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, considerando o valor do Imóvel constante do mais recente Laudo de Avaliação válido para a Emissão.

5.3. Se, no segundo leilão, não houver lance igual ou superior ao valor mencionado na Cláusula 5.2 acima, considerar-se-á extinta a dívida, e exonerado o Fiduciante da obrigação de que trata o §3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, ficando a Fiduciária obrigada a dar ao Fiduciante, no prazo de 5 (cinco) dias contados do segundo leilão, quitação do débito.

5.4. Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a Fiduciária entregará ao Fiduciante a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, incluindo acessões, benfeitorias, seguros e demais direitos vinculados ao Imóvel, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos previstos na Cláusula 5.2 acima, fato esse que importará em recíproca quitação, nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

5.5. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em seu nome, a Fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias, notificará o Fiduciante para desocupação voluntária do Imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da notificação, sob pena de reintegração de posse pela Fiduciária, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514.

5.6. Os procedimentos previstos nesta Cláusula Quinta observarão o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais aplicáveis, sem prejuízo dos direitos de purga de mora conferidos ao Fiduciante e das disposições que garantam a ampla defesa.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Para fins do disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514, as Partes atribuem ao Imóvel, para efeitos de leilão a que se refere o artigo 27 da Lei nº 9.514, o valor de R$ 288.000.000,00 (duzentos e oitenta e oito milhões de reais) ("**Valor de Venda para Fins de Leilão**"), que corresponde ao valor de avaliação do Imóvel apurado no Laudo de Avaliação vigente na data de formalização deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

6.1.1. O Valor de Venda para Fins de Leilão será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA/IBGE**"), ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que o valor atualizado será considerado como o valor mínimo de referência para fins do primeiro leilão previsto na Cláusula 5.2 acima.

6.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, o Valor de Venda para Fins de Leilão poderá ser revisto a qualquer tempo com base em Laudo de Avaliação atualizado, emitido por um dos Avaliadores Autorizados, mediante aditamento a este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sem necessidade de nova deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

6.1.3. Caso o Valor de Venda para Fins de Leilão, atualizado ou revisto na forma das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, seja inferior ao valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do ITBI exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão, nos termos do parágrafo único do artigo 24 da Lei nº 9.514.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS E DECLARAÇÕES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante, durante toda a vigência da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, obriga-se a:

(i) manter o Imóvel em bom estado de conservação, uso, funcionamento e utilização, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal;

(ii) manter em dia o pagamento de todos os tributos, taxas, contribuições, encargos e emolumentos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, inclusive IPTU, taxas condominiais e demais encargos ordinários e extraordinários, apresentando os respectivos comprovantes à Fiduciária sempre que solicitado;

(iii) promover, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da oferta pública dos CRI ou da contratação de nova apólice, o endosso das apólices de seguro patrimonial e de perda de receita relativas ao Imóvel, indicando a Fiduciária como única beneficiária do pagamento de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

qualquer indenização devida nos termos das respectivas apólices ("**Apólice de Seguro**"), bem como manter tais apólices vigentes, com coberturas e limites compatíveis com a prática de mercado para empreendimentos de mesma natureza, incluindo cobertura contra incêndio, raio, explosão de gás, vendaval, granizo, danos elétricos e demais riscos usualmente cobertos para imóveis destinados a shopping centers, em valor suficiente para reposição integral do Imóvel e com limite de cobertura não inferior ao valor de reconstrução do Imóvel apurado no Laudo de Avaliação, durante todo o prazo dos CRI, sendo certo que qualquer contratação, renovação, substituição ou endosso de apólice de seguro relativa ao Imóvel realizada após a data de encerramento da oferta pública dos CRI deverá, desde sua celebração, contemplar a indicação da Fiduciária como beneficiária do pagamento de qualquer indenização, apresentando cópia da Apólice de Seguro e do respectivo endosso à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, no mesmo prazo, tudo nos termos da Cláusula 8.6 do Termo de Securitização, da Cláusula 5.6 do Contrato de Cessão e do item 7.8 e da alínea (o) do item 6.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, sendo os recursos de qualquer indenização paga sob a Apólice de Seguro depositados na Conta Centralizadora e destinados na forma da Cláusula 3.12.2 acima;

(iv) não alienar, ceder, transferir, prometer transferir, transacionar, dar em garantia, dar em locação (salvo pelos Contratos de Locação e por novas locações, renovações, revisões, aditamentos e rescisões celebrados no curso normal dos negócios do Shopping Jaraguá Araraquara, observadas as normas gerais do Shopping Jaraguá Araraquara), permutar ou de qualquer outra forma dispor do Imóvel, no todo ou em parte, ou constituir qualquer ônus, gravame ou restrição sobre o Imóvel, ou praticar qualquer ato que possa resultar na redução da eficácia, liquidez ou exequibilidade da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Fiduciária, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;

(v) não realizar obras, ampliações ou modificações no Imóvel que impliquem alteração de sua destinação ou que possam resultar em redução relevante do valor do Imóvel, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Fiduciária, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ressalvadas as obras de manutenção, conservação e reparação e os investimentos ordinários necessários à operação regular do Shopping Jaraguá Araraquara;

(vi) permitir o acesso da Fiduciária, do Agente Fiduciário e/ou de terceiro por elas indicado ao Imóvel, mediante aviso prévio com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, para fins de vistoria, avaliação ou verificação do estado do Imóvel;

(vii) apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua solicitação, quaisquer informações ou documentos relativos ao Imóvel ou ao cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(viii) comunicar imediatamente à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a ocorrência de qualquer sinistro, ação judicial, notificação extrajudicial, procedimento administrativo, ato ou fato que possa afetar, direta ou indiretamente, o Imóvel, a Alienação Fiduciária de Imóvel ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(ix) cumprir toda a legislação aplicável ao Imóvel, incluindo, mas não se limitando à legislação ambiental, sanitária, de segurança do trabalho, de defesa do consumidor e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei Anticorrupção**"); e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

(x) cumprir todas as demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.2. Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, na presente data:

(i) é fundo de investimento imobiliário validamente constituído sob a forma de condomínio de responsabilidade limitada, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelo Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, representado por sua instituição administradora, cujo regulamento autoriza expressamente a contratação da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, nos termos do artigo 7º, inciso VI, na redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023, e do artigo 12, inciso II, da Lei nº 8.668, estando devidamente autorizado a celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e a cumprir todas as obrigações aqui previstas;

(ii) a celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem qualquer disposição de seu regulamento ou de qualquer contrato, instrumento ou acordo do qual o Fiduciante seja parte; e (b) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar, ordem judicial ou administrativa a que esteja sujeito;

(iii) todas as autorizações, aprovações, licenças e demais atos necessários à celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao cumprimento das obrigações aqui previstas foram devidamente obtidos e encontram-se em pleno vigor e efeito;

(iv) as informações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel são verdadeiras, corretas, consistentes, precisas e suficientes;

(v) é legítimo proprietário da Fração 25% do Imóvel, a qual, na presente data, encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, exceção feita à presente Alienação Fiduciária de Imóvel e aos Contratos de Locação;

(vi) obriga-se a implementar todos os atos necessários para aquisição e registro da Fração 75% em seu nome na Data do Fechamento, observados os Documentos da Operação, a qual, na Data do Fechamento, estará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, exceção feita à presente Alienação Fiduciária de Imóvel e aos Contratos de Locação, bem como aos "Créditos Shopping CRI Habitasec" (conforme definidos no Contrato de Cessão), correspondentes aos aluguéis mínimos mensais devidos por certos locatários do Shopping Jaraguá Araraquara, que se encontram cedidos à Habitasec Securitizadora S.A. e vinculados, como lastro, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., e assim permanecerão até a implementação da Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec (conforme definida no Contrato de Cessão), que constitui Condição Precedente prevista na alínea (j) da Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão;

(vii) a constituição da presente Alienação Fiduciária de Imóvel não caracteriza (a) fraude contra credores, nos termos dos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (c) fraude fiscal, conforme previsto no artigo 185 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;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

(viii) não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral cuja decisão adversa possa comprometer de forma relevante o cumprimento das Obrigações Garantidas ou a validade, eficácia ou exequibilidade da presente Alienação Fiduciária de Imóvel;

(ix) no melhor de seu conhecimento, o Imóvel encontra-se em situação regular perante os órgãos competentes, incluindo situação fiscal, ambiental, sanitária, de segurança do trabalho e de licenciamento urbanístico, ressalvados os itens constantes do Anexo 6.1 (xxii) do CCV 25% (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), transcrito como anexo do Contrato de Venda e Compra;

(x) cumpre, e obriga-se a fazer com que sua instituição administradora, sua gestora, seus prestadores de serviços e demais representantes cumpram, a Lei Anticorrupção, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e demais legislações anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis; e

(xi) no melhor de seu conhecimento, não existem, investigações, inquéritos ou procedimentos que possam resultar na instauração de processo judicial, administrativo ou arbitral que possa comprometer de forma relevante o cumprimento das Obrigações Garantidas ou a validade, eficácia ou exequibilidade da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

8.2. Toda e qualquer alteração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel somente será válida e eficaz mediante instrumento escrito assinado pelas Partes.

8.3. A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento pela outra Parte de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel constituirá mera liberalidade, não configurando renúncia a qualquer direito ou novação.

8.4. A invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de qualquer disposição deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não afetará a validade, eficácia ou exequibilidade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

8.5. Todas as notificações, avisos e comunicações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser feitas por escrito e enviadas para os endereços indicados no preâmbulo, ou para outros que venham a ser indicados por escrito pelas Partes.

8.6. Todas as despesas e encargos incorridos com a formalização, registro, aditamento e execução deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo emolumentos cartorários, tributos e honorários advocatícios, correrão por conta exclusiva do Fiduciante. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.3 acima, que observa o §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, o Fiduciante obriga-se a adiantar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua solicitação, os valores de ITBI e, se for o caso, de laudêmio devidos para o registro da consolidação da propriedade, ou a reembolsá-la no mesmo prazo caso já tenham sido pagos, sendo integralmente do Fiduciante o ônus econômico de tais tributos.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

8.8. As Partes concordam que a assinatura eletrônica deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel é válida e eficaz para todos os fins de direito, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, produzindo todos os efeitos legais em relação às Partes e a terceiros, obrigando-se as Partes a firmar este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel por meio de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, na forma exigida nos demais Documentos da Operação, inclusive para o registro de instrumento particular com força de escritura pública perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514.

CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO

9.1. Este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ressalvadas as ações para as quais a lei estabeleça o foro da situação do Imóvel.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel eletronicamente, em 1 (uma) via, 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/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

(Página de Assinaturas)

_____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fiduciante

_____

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

_____

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: Imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, onde se encontra edificado o Shopping Jaraguá Araraquara, situado no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, na Avenida Alberto Benassi, nº 2.270, com as seguintes características, conforme a matrícula: gleba de terras, de forma irregular, constituída pela parte "B" e pela Área "A" desmembrada da parte "A" da Chácara São Marcos, em Araraquara, com a superfície de 111.637,80 metros quadrados que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no ponto 15, localizado na intersecção desta área com o alinhamento predial da Avenida Alberto Benassi e com a propriedade de João Carlos Di Genio (M.60.153); daí segue pela linha de frente, no alinhamento predial da Avenida Alberto Benassi com o azimute de 270°40'36" e distância de 120,99 metros até encontrar o ponto 16; daí deflete à direita e segue com o azimute de 359°58'07" e distância de 188,56 metros confrontando com o prédio nº 2.350 da Avenida Alberto Benassi de propriedade de CIBRAPAR - Veículos Ltda (M.56.381) até encontrar o Ponto 17; daí deflete à esquerda e segue com o azimute de 269°47'46" e distância de 66,14 metros confrontando ainda com a propriedade de CIBRAPAR - Veículos Ltda (M.56.381) até encontrar o Ponto 11, de coordenadas Y=10.218,9590m e X=20.066,6940m; deste deflete à esquerda e segue com a mesma confrontação em linha reta com azimute de 181°21'41", por uma distância de 40,0317m até o ponto 12 com coordenadas Y=10.178,9386m e X=20.065,7430m; deste segue com a mesma confrontação em linha reta com azimute de 90°01'71", por uma distância de 26,7049m até o ponto 13 com coordenadas Y=10.178,9281m e X=20.092,4479m; deste segue com a mesma confrontação em linha reta com azimute de 179°52'33", por uma distância de 163,0394m até o ponto 01 com coordenadas Y=10.015,8891m e X=20.092,8013m, localizado no alinhamento predial da Avenida Padre Francisco de Salles Colturato - Ramal de Acesso Heitor de Souza Pinheiro (lado esquerdo, sentido Rod. Washington Luiz/Centro); deste segue com azimute de 270°59'32", por uma distância de 87,1836m até o ponto 02 com coordenadas Y=10.017,3988m e X=20.005,6308m; segue em linha reta com azimute de 299°29'32", por uma distância de 17,4998m até o ponto 03 com coordenadas Y=10.026,0140m e X=19.990,3986m; segue em curva à esquerda de R=42,70m, AC=57°00'; por uma distância desenvolvida de 42,4796m até o ponto 04 com coordenadas Y=10.026,7197m e X=19.949,6554m; segue em linha reta com azimute de 242°29'33", por uma distância de 17,5000m até o ponto 05 com coordenadas Y=10.018,6371m e X=19.934,1338m; segue em linha reta com azimute de 270°59'32" por distância de 41,4000m até o ponto 06 com coordenadas Y=10.019,3540m e X=19.892,7400m, sendo que do ponto 01 ao ponto 06 confronta pelo alinhamento predial com a avenida Padre Francisco Salles Colturato - Ramal de Acesso Heitor de Souza Pinheiro; segue em linha reta com azimute de 0°34'59", por uma distância de 373,1921m até o ponto 07 com coordenadas Y=10.392,5268m e X=19.896,5381m, confrontando com área de propriedade de INCOMBI-Industria e Comércio de Máquinas Biagioni (M.94.884); deste segue confrontando com a Estrada Municipal ARA - 248 em linha reta com azimute de 97°43'34", por uma distância de 175,3117m até o ponto 08 com coordenadas Y=10.368,9586m e X=20.070,2584m; deste segue confrontando com a Alameda Altos do Jaraguá - Via Projetada - antiga Estrada Municipal ARA - 248 em linha reta com azimute de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

181°21’41”, por uma distância de 8,0999m até o ponto 09 com coordenadas Y=10.360,8610m e X=20.070,0660m; segue em linha reta com azimute de 181°21’41”, por uma distância de 6,7200m até o ponto 10 com coordenadas Y=10.354,1429m e X=20.069,9063m, confrontando com a Área Verde “2” do Loteamento Nascente do Jaraguá de propriedade da Municipalidade de Araraquara; deste deflete à esquerda e segue com o azimute de 100°49’35” e distância de 191,19 metros confrontando com a Área Verde 2 do Loteamento Nascente do Jaraguá de propriedade do Município de Araraquara - M.101.413) até encontrar o Ponto 14; daí finalmente deflete à direita e segue com o azimute de 180°44’57” e distância de 289,05 metros confrontando com a propriedade de João Carlos Di Genio (M.60.153) até encontrar novamente o Ponto 15, início desta descrição”. Neste terreno existe um prédio comercial com uma área construída de 19.162,80 metros quadrados sob número 2.270 da Avenida Alberto Benassai.

Área do terreno: 111.637,80 m^2.

Área construída: 19.162,80 m^2 (conforme averbado na matrícula).

Confrontações: as constantes da descrição perimétrica acima, transcrita da matrícula nº 134.508.

Cadastro Municipal (IPTU): 20.094.002.00.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Em atendimento ao disposto no artigo 24 da Lei nº 9.514, as Partes descrevem, a seguir, as principais características das Obrigações Garantidas pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel:

(i) Valor Total da Emissão: R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), sendo (a) R$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) referentes à Série 1; e (b) R$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais) referentes à Série 2, todos com base na Data de Emissão.

(ii) Quantidade de CRI: 64.800 CRI da Série 1 e 151.200 CRI da Série 2, todos com Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

(iii) Data de Emissão: 25 de setembro de 2026.

(iv) Data de Vencimento: Créditos Imobiliários, CCI e CRI: 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, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado, vencimento antecipado, Pagamento Antecipado Facultativo ou Pagamento Antecipado Obrigatório previstas nos Documentos da Operação.

(v) 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 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(vi) Amortização do Principal: mensal, após o período de carência de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo VII do Termo de Securitização.

(vii) Carência de Juros: (a) para os CRI da Série 1, não haverá carência de juros, sendo os Juros Remuneratórios pagos mensalmente a partir do primeiro mês subsequente à Data de Emissão; e (b) para os CRI da Série 2, haverá carência de juros de 71,43% (setenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses contados da Data de Emissão dos CRI, sendo a parcela dos Juros Remuneratórios não paga incorporada ao saldo devedor mensalmente.

(viii) Encargos Moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e 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.

(ix) Regime Fiduciário: a Cessionária instituirá regime fiduciário, na forma dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, sobre (a) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (b) a Conta Centralizadora e todos os recursos nela depositados, presentes e futuros; (c) o Fundo de Reserva e o Fundo de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

Despesas; (d) todos os valores e direitos decorrentes das Garantias; e (e) todos os demais valores, direitos e bens que venham a ser vinculados aos CRI, presentes e futuros, na forma da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8

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-**)

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

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

Rodrigo Octavio Ulson Quercia (CPF ***.492.518-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8

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/253QS-9GHXG-8CVW7-ZAYU8.