INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM COOBRIGAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente "**Contrato de Cessão**", as partes:

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 00.385.455/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.212.744.49-5, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Cedente**" ou "**Sol Invest**");

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 CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Cessionária**" ou "**Securitizadora**"); e

Na qualidade de interveniente anuente,

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDA DE 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 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e 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 CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**Devedor**" ou "**Fundo Hedge**").

(sendo a Cedente, a Cessionária e o Devedor denominados, conjuntamente, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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" ("**Contrato**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

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**") ("**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**"), a ser pago na Data do Fechamento (conforme definida no Contrato de Venda e Compra) da seguinte forma: (i) R$ 295.028,50 (duzentos e noventa e cinco mil, vinte e oito reais e cinquenta centavos), mediante Transferência Eletrônica Disponível diretamente à Cedente ("**Parcela 1**"); e (ii) R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), por meio da Operação de Securitização objeto deste Contrato de Cessão ("**Parcela 2**"), tudo nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Venda e Compra e do respectivo Anexo 3.2 ("**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%**"), passando o Devedor a ser titular da integralidade do Imóvel após a implementação do Contrato de Venda e Compra;

c) 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 e seus respectivos acessórios ("**Créditos Imobiliários**"), não integrando os Créditos Imobiliários a Parcela 1, que será paga diretamente pelo Devedor à Cedente;

d) a Cessionária 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 03 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;

e) mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária irá emitir uma cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("**CCI**"), e, posteriormente, 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

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 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 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 neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), 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 Cessionária ou pelo Agente Fiduciário para a constituição, manutenção e excussão das Garantias ou para a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI ("**Obrigações Garantidas**"), fica pactuado que serão constituídas pelo Devedor as seguintes garantias ("**Garantias**"):

(i) a alienação fiduciária correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas de emissão do **HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 ("**HPDP11**"), bem como todos os direito, bonificações, desdobramentos, grupamentos, novos valores mobiliários e demais ativos que venham a substituir, complementar ou resultar das cotas objeto da garantia, bem como a cessão fiduciária dos respectivos rendimentos e amortizações, a ser constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças" ("**AF de Cotas**");

(ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade do Devedor, correspondentes ao Net Operating Income ("**NOI**") do Shopping Jaraguá Araraquara, presentes e futuros, principais e acessórios, apurados pela soma do resultado (a) das operações de locação, (b) das remunerações por merchandising e uso do mall, (c) do resultado das operações de estacionamento e (d) todos e quaisquer valores decorrentes da exploração comercial do Shopping Jaraguá Araraquara, deduzidos (1) os tributos incidentes, (2) os investimentos de capital (CAPEX), (3) as despesas operacionais do empreendimento não recuperadas dos lojistas, inclusive cotas condominiais, despesas de administração e de comercialização, e (4) os valores que, por sua natureza, pertençam a terceiros, inclusive as contribuições ao fundo de promoção e publicidade e as cotas condominiais de titularidade dos lojistas, na forma do item 7.5 do Anexo 3.2, a ser constituída nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("**CF de Direitos Creditórios**");

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(iii) a alienação fiduciária da integralidade do Shopping Jaraguá Araraquara, 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 1º RGI de Araraquara, em favor da Cessionária, a ser outorgada (a) pelo Devedor, quanto à fração ideal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) por ele atualmente titularizada nos termos da Escritura 25%; e (b) igualmente pelo Devedor, na qualidade de fiduciante, quanto à fração ideal correspondente a 75% (setenta e cinco por cento), sob condição suspensiva cuja eficácia fica subordinada à aquisição de tal fração ideal pelo Devedor, com a intervenção e anuência da Cedente na qualidade de legítima proprietária até a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, tudo nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**"), a ser celebrado entre a Cedente, o Devedor e a Cessionária, observado que a intervenção da Cedente limita-se à anuência em relação à constituição da garantia sobre a fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento), na forma da Cláusula 5.4 abaixo;

(iv) o endosso das apólices de seguros patrimoniais do Shopping Jaraguá Araraquara em favor da Cessionária, incluindo todos os direitos, créditos, indenizações, reembolsos e valores a serem pagos pelas respectivas seguradoras em decorrência de sinistro;

(v) o Fundo de Reserva, conforme abaixo definido; e

(vi) o Fundo de Despesas, conforme abaixo definido.

Os contratos referidos nas alíneas (i) a (iii) acima, quando referidos em conjunto, são doravante denominados "**Contratos de Garantia**".

g) as Partes reconhecem que os "Créditos Shopping CRI Habitasec", correspondentes aos aluguéis mínimos mensais devidos por certos locatários do Shopping Jaraguá Araraquara, encontram-se cedidos à Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº 09.304.427/0001-58 ("**Habitasec**"), e vinculados, como lastro, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec ("**CRI Habitasec**"). Para viabilizar a Operação de Securitização objeto deste Contrato de Cessão, os titulares dos CRI Habitasec, reunidos em Assembleia Geral realizada em 21 de setembro de 2026 ("**AGT Habitasec**"), autorizaram, entre outras matérias, (i) a alienação da fração ideal de 75% do Imóvel pela Cedente ao Devedor; (ii) a redução da cessão dos créditos imobiliários no âmbito do CRI Habitasec, mediante a retrocessão dos Créditos Shopping CRI Habitasec pela Habitasec à Cedente, sob condição suspensiva da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra e da liquidação financeira dos CRI ("**Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec**"); e (iii) a cessão fiduciária, no âmbito dos Documentos da Operação, dos Créditos Shopping CRI Habitasec, em ato simultâneo à Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec, na forma da Cláusula 5.3.2 abaixo. A Cedente obriga-se a promover, até a Data do Fechamento, as providências necessárias à Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec, nos termos das deliberações da AGT Habitasec e do Contrato de Venda e Compra. As Partes reconhecem e declaram que, implementada a Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec e lavrada a Escritura

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Definitiva de Venda e Compra, os Créditos Shopping CRI Habitasec passam à titularidade do Devedor como acessórios da fração ideal por ele adquirida, integrando automaticamente o objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, independentemente de qualquer instrumento adicional além do aditamento previsto na Cláusula 5.3.2 abaixo, ressalvados os valores de competência anterior à Data do Fechamento atribuíveis à Cedente, na forma da Cláusula 5.3.5 abaixo;

h) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Oferta**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("**Coordenador Líder**"), tendo a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, 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 26.843.225/0001-01, atuado como estruturador da Oferta ("**Estruturador**"), 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" ("**Contrato de Estruturação e Distribuição**");

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

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

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

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. A Cedente, por meio deste Contrato de Cessão, cede e transfere à Cessionária, a título oneroso, de forma irrevogável e irretratável, em caráter definitivo, sob condição resolutiva conforme prevista neste Contrato de Cessão e sem qualquer coobrigação pelo adimplemento dos Créditos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Imobiliários (*true sale*), os Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza ("**Cessão de Créditos**"). A presente Cessão de Créditos é realizada sem qualquer coobrigação da Cedente ou responsabilidade pela solvência do Devedor, que em nenhuma hipótese poderá ser responsabilizada por eventual inadimplemento do Devedor com relação aos Créditos Imobiliários cedidos.

1.1.1. Nos termos do artigo 287 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), a presente Cessão de Créditos abrange todos os direitos, privilégios, preferências, acessórios e garantias asseguradas à Cedente em relação aos Créditos Imobiliários.

1.1.2. O Devedor declara que (i) a securitização dos Créditos Imobiliários será implementada mediante expressa requisição nesse sentido do Devedor e para seu exclusivo benefício, com o levantamento de recursos para o pagamento da Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra; e (ii) a Operação de Securitização foi devidamente analisada e encontra-se em conformidade com seu regulamento, política de investimento e demais normas aplicáveis, não resultando em descumprimento de limites de concentração, endividamento, alavancagem ou quaisquer outras restrições legais, regulatórias ou previstas em seus documentos constitutivos.

1.1.3. Nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Venda e Compra, a Cedente reconhece que a Parcela 2 do Preço será considerada integralmente quitada em relação à Cedente na data de integralização dos CRI, mediante o pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária à Cedente, na forma e nos termos da Cláusula 3.1(ii) do Contrato de Venda e Compra, permanecendo a Parcela 1 sujeita ao pagamento direto pelo Devedor à Cedente, na forma da Cláusula 3.1(i) do Contrato de Venda e Compra.

1.2. Posição Contratual. Fica ajustado entre as Partes que o presente Contrato de Cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Venda e Compra.

1.2.1. Observado o disposto na Cláusula 10.12.3 abaixo, a Cedente está ciente que a Operação de Securitização poderá sofrer alterações em razão de decisões tomadas pelos titulares dos CRI, comprometendo-se a avaliar e, se estiver de acordo e desde que não incorra em quaisquer ônus ou obrigações à Cedente, assinar aditivos ao presente Contrato para refletir tais mudanças.

1.2.2. As Partes reconhecem que o Devedor e a Cessionária poderão livremente, desde que com a aprovação dos titulares dos CRI, sem a participação ou anuência da Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros, a correção monetária, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica dos CRI, devendo o Devedor manter a Cedente integralmente indene em relação a quaisquer consequências delas decorrentes.

1.2.3. Por força da vinculação do presente Contrato de Cessão aos CRI, fica estabelecido que a Cessionária deverá manifestar-se, na presente Emissão, conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, salvo disposição em contrário. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

para a Cessionária se manifestar, respeitado o prazo de antecedência de 20 (vinte) dias para 1ª (primeira) e 8 (oito) dias para 2ª (segunda) convocação, previsto no Termo de Securitização.

1.3. Transferência de Titularidade. Os Créditos Imobiliários serão integralmente representados pela CCI, sendo certo que a negociação da CCI será registrada junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

1.3.1. O Anexo II contém a descrição da CCI, incluindo, mas não se limitando: (i) a devida qualificação das partes; (ii) a identificação do Imóvel; (iii) o valor da cessão; e (iv) a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, índice de correção, valor total da CCI, tudo conforme o art. 19 da Lei nº 10.931.

1.3.2. Sempre que ocorrer a alteração da CCI em virtude de aditamento ao Contrato de Venda e Compra, observado o disposto na Cláusula 1.9 abaixo, tal CCI será alterada para refletir os novos termos e condições do Contrato de Venda e Compra. A alteração da CCI, e consequente alteração deste Contrato de Cessão, deverão ser formalizadas mediante a celebração de aditamentos, devendo o Devedor firmar referidos aditamentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de suas respectivas celebrações, às expensas do Devedor. Quaisquer alterações aqui indicadas não acarretarão quaisquer ônus, custos e/ou despesas à Cedente.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa. A Cedente declara neste ato que a presente Cessão de Créditos é boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento de citação ou notificação contra si apresentada por terceiros que possa afetar a validade, a existência, exigibilidade, cobrança ou exercício dos direitos relacionados aos Créditos Imobiliários.

1.5. Existência dos Créditos Imobiliários. A Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários são existentes, válidos, exigíveis e livres de ônus ou gravames, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e o Devedor declara que os Créditos Imobiliários foram corretamente constituídos, são válidos, exigíveis e existentes.

1.6. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, a partir desta data, serão exclusivamente creditados pelo Devedor na conta corrente nº 033395690, agência nº **0001**, do **Banco BTG** (CGE: 66508121 – Divisão SAP: I076), de titularidade da Cessionária e vinculada ao Patrimônio Separado ("**Conta Centralizadora**"), sem qualquer responsabilidade ou coobrigação da Cedente com relação aos aludidos pagamentos. Não sendo considerados válidos, para fins de cumprimento das Obrigações Garantidas, quaisquer pagamentos realizados em conta diversa.

1.7. Emissão dos CRI. A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI, através da CCI, até o vencimento original, antecipado ou resgate antecipado destes. O Devedor obriga-se perante a Cessionária a não realizar qualquer alteração no Contrato de Venda e Compra, em relação à Parcela 2, que venha a reduzir qualquer de seus direitos lá previstos, incluindo o montante dos Créditos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Imobiliários, bem como alterar de qualquer forma o seu fluxo e datas de pagamento sem a prévia e expressa anuência da Cessionária.

1.8. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estarão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, segregando-os do patrimônio comum da Cessionária, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, em conformidade com o Termo de Securitização e a Lei nº 14.430 ("**Regime Fiduciário**"). Desde que as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo) sejam implementadas, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias:

(a) constituirão patrimônio separado, a ser constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, não se confundindo com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos e despesas da Emissão, incluindo (1) emolumentos da B3 relativos à CCI e aos CRI; (2) remuneração da Cessionária pela estruturação da Oferta; (3) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (4) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário, ao escriturador, agente de liquidação, auditor independente do Patrimônio Separado e demais prestadores de serviços da Emissão; (5) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (6) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

(e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados e ao cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.9. Aditamento ao Contrato de Venda e Compra. Observado o disposto na Cláusula 1.2.1 acima, a Cedente poderá aditar o Contrato de Venda e Compra, sem a prévia anuência da Cessionária, com a finalidade de ajustar os valores devidos pelo Devedor que não foram objeto desta Cessão de Créditos, inclusive quanto à Parcela 1; sendo que quaisquer outras alterações relacionadas à Parcela 2 deverão ser precedidas de prévia e expressa anuência da Cessionária, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Em qualquer hipótese, o Devedor obriga-se a encaminhar à Securitizadora,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura, cópia do respectivo aditamento devidamente assinado.

1.10. Anuência do Devedor. O Devedor declara-se, neste ato, ciente:

(i) da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, comparecendo neste instrumento para anuir expressamente com a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil;

(ii) da sua obrigação em efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com a Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, dispensando o envio de notificação pela Cessionária;

(iii) de que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra é condição essencial da Operação;

(iv) conhece e aceita todos os termos da emissão dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;

(v) o Contrato de Venda e Compra é instrumento válido, eficaz e exigível nos termos contratados, do qual decorrem os Créditos Imobiliários que existem, são válidos e eficazes para todos os fins e efeitos de direito;

(vi) não possui, nesta data, qualquer reivindicação, defesa, exceção, compensação, pretensão ou direito oponível à Cedente que possa afetar a existência, validade, exigibilidade ou cobrança dos Créditos Imobiliários;

(vii) a celebração deste Contrato de Cessão, a constituição das Garantias e a assunção das obrigações previstas nos Documentos da Operação são compatíveis com seu regulamento, política de investimento e demais normas aplicáveis ao Devedor, não resultando em qualquer desenquadramento ou violação de limites legais, regulatórios ou internos;

(viii) não tem conhecimento de qualquer fato ou circunstância que possa afetar materialmente sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(ix) não foi condenado definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente; e

(x) a presente cessão não caracteriza: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"); ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor, 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/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

1.11. Anexo 3.2. O Anexo 3.2, parte integrante do Contrato de Venda e Compra, disciplina os termos e condições da Operação de Securitização. As matérias nele disciplinadas e não reproduzidas neste instrumento – em especial a Ordem de Prioridade de Pagamentos (item 9), a liberação mensal de recursos ao Devedor (item 7.6.3), o Laudo de Avaliação e os Avaliadores Autorizados (item 7.3.4), a suspensão dos prazos de cura e os quóruns de instalação e aprovação das medidas de cura submetidas à Assembleia Especial de Investidores (item 7.13) e a liberação parcial de Garantias (item 7.14) – aplicam-se às Partes no âmbito da Operação de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor Nominal. Os Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos correspondem ao crédito de titularidade da Cedente contra o Devedor relativo à Parcela 2 do Preço, no valor nominal de R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.1(ii) do Contrato de Venda e Compra, não integrando os Créditos Imobiliários a Parcela 1, no valor de R$ 295.028,50 (duzentos e noventa e cinco mil, vinte e oito reais e cinquenta centavos), paga diretamente pelo Devedor à Cedente na Data do Fechamento.

2.1.1. Valor da Cessão. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais) ("**Valor da Cessão**"), exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o disposto nas Cláusulas 2.1.3 e seguintes abaixo.

2.1.2. Cumpridas as Condições Precedentes abaixo indicadas, a Cessionária deverá transferir o Valor da Cessão, depositado na Conta Centralizadora, para a conta corrente nº 14495-7, agência nº 0660, do Itaú Unibanco S.A. - 341, de titularidade da Cedente ("**Conta da Cedente**"), em fundos imediatamente disponíveis, na Data do Fechamento (conforme definida no Contrato de Venda e Compra).

2.1.3. O Valor da Cessão será pago conforme Cláusula 2.1.2 acima, na data de integralização dos CRI, e desde que as Condições Precedentes estejam cumpridas. Caso os recursos da integralização dos CRI sejam depositados na Conta Centralizadora após às 15h00 (quinze horas), o Valor da Cessão será pago pela Cessionária em até 1 (um) Dia Útil imediatamente subsequente, contado da integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades para a Cessionária.

2.1.4. Uma vez realizado o pagamento previsto na Cláusula 2.1.2 acima, a Cedente considerará o Valor da Cessão integralmente pago e a obrigação da Cessionária neste sentido integralmente cumprida, sendo certo que o comprovante de depósito servirá como comprovante do cumprimento da obrigação da Securitizadora de pagar o Valor da Cessão.

2.1.4.1. Caso o Valor da Cessão não seja pago exatamente no valor e ao tempo e modo previstos para o pagamento da Parcela 2 no Contrato de Venda e Compra, os eventuais encargos devidos pelo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Devedor à Cedente decorrentes do atraso no pagamento serão devidos exclusivamente pelo Devedor, não podendo a Securitizadora ser responsabilizada.

2.1.4.2. O disposto acima não impede a Cedente de executar contra o Devedor todas as medidas cabíveis e contratualmente previstas em caso de eventual futura inadimplência do Devedor no pagamento das demais parcelas, sendo certo que a excussão de garantias constituídas exclusivamente em relação ao pagamento das demais parcelas em nenhuma hipótese deverá afetar as Garantias ou a Operação de Securitização.

2.1.5. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, fica estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes, ou até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado pelos titulares dos CRI, a Cessionária não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Cedente em relação aos valores correspondentes ao Valor da Cessão que estejam mantidos em depósito com a Cessionária.

2.1.6. O Devedor deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de integralização dos CRI, depositar na Conta Centralizadora: (a) o montante necessário para composição do Fundo de Despesas; e (b) o montante necessário para composição do Fundo de Reserva, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária. As despesas iniciais previstas no Anexo I a este Contrato ("**Despesas Flat**") serão arcadas diretamente pelo Devedor, mediante pagamento aos respectivos prestadores, não integrando o Fundo de Despesas, na forma do item 7.11 do Anexo 3.2.

2.2. Aplicação dos Recursos na Conta Centralizadora. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**"), sendo (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária de instituições financeiras que possua rating mínimo AAA atribuído pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou pela Fitch Ratings Brasil Ltda.,(ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional ou (iii) cotas de fundos de investimento em renda fixa regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que possuam liquidez diária, referenciados DI, fundos que devem investir 95% (noventa e cinco por cento) de seus respectivos patrimônios líquidos em títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional.

2.2.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Cessionária.

2.2.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Cessionária não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos resultantes das aplicações em tais investimentos, exceto na hipótese de má-fé.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

2.3. Condições Precedentes. A disponibilização do Valor da Cessão na Conta da Cedente, nos termos da Cláusula 2.1.2 acima, ocorrerá após o atendimento cumulativo das seguintes condições ("**Condições Precedentes**"):

(a) inexistência de violação às Leis Anticorrupção;

(b) recebimento, pela Cessionária, de uma via eletrônica em formato pdf, em caso de assinatura eletrônica, ou de cópia autenticada, em caso de assinatura física, do Contrato de Venda e Compra e de seus eventuais aditamentos;

(c) perfeita formalização dos Documentos da Operação (exceto Boletim(ins) de Subscrição dos CRI), incluindo a verificação dos poderes dos representantes legais e eventuais aprovações necessárias, feita pelo assessor legal da Operação;

(d) obtenção pelo Devedor de todas as aprovações e autorizações societárias necessárias, incluindo aprovações internas do Fundo Hedge nos termos de seu regulamento datado de 27 de maio de 2026;

(e) evidência do registro do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo;

(f) evidência do registro do AF de Cotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo;

(g) evidência do registro do CF de Direitos Creditórios perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo;

(h) evidência do registro do AF de Cotas perante o sistema de gravame da B3 e do escriturador do HPDP11;

(i) evidência do protocolo para registro dos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (frações de 25% e 75%) perante o 1º RGI de Araraquara;

(j) implementação da Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec, na forma prevista no Contrato de Venda e Compra e nos termos aprovados na AGT Habitasec;

(k) aprovação da Operação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE;

(l) envio de declaração emitida pela Cedente à Cessionária, na forma da minuta constante do Anexo III a este Contrato de Cessão;

(m) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder, a inexistência de contingências que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;

(n) recebimento, pela Cessionária e Coordenador Líder, da versão assinada do parecer legal (Legal Opinion) preparado pelo assessor da Oferta, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora, assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(o) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e os valores e direitos decorrentes das Garantias, na forma da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização;

(p) apresentação do comprovante do registro do Termo de Securitização na B3;

(q) registro automático da Oferta junto à CVM;

(r) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(s) o pagamento da Parcela 1 pelo Devedor; e

(t) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para o pagamento do Valor da Cessão.

2.3.1. Condição Resolutiva. A não verificação da totalidade das Condições Precedentes até a Data do Fechamento (nos termos do Contrato de Venda e Compra, observada a prorrogação de até 30 (trinta) dias prevista na Cláusula 5.1 do Contrato de Venda e Compra) acarretará a resolução automática e de pleno direito deste Contrato de Cessão, independentemente de qualquer interpelação, aviso ou notificação. Nessa hipótese:

(i) a Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Cedente;

(ii) a Cedente seguirá sem arcar com quaisquer despesas, ônus ou obrigações em decorrência deste Contrato;

(iii) o Devedor ficará obrigado a pagar e/ou reembolsar a Securitizadora todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação;

(iv) todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo nos Fundos e eventuais rendimentos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos titulares dos CRI;

(v) o Devedor será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos titulares dos CRI;

(vi) uma vez realizado o reembolso, as Garantias eventualmente constituídas serão liberadas pela Securitizadora e os Créditos Imobiliários serão devolvidos; e

(vii) as obrigações do Devedor perante a Cedente nos termos do Contrato de Venda e Compra seguirão válidas, eficazes e exequíveis para todos os fins de direito, inclusive, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do preço na data fixada no Contrato de Venda e Compra.

2.3.2. Correrão por conta do Devedor, exclusivamente, todos os tributos e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e de títulos e documentos, necessários à formalização deste Contrato de Cessão, incluindo o atendimento das Condições Precedentes acima, bem como o ITBI incidente sobre a lavratura da Escritura Definitiva, nos termos da Cláusula 14.3 do Contrato de Venda e Compra.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO DEVEDOR

3.1. Declarações da Cedente. A Cedente declara e garante, nesta data, que:

(i) ratifica todas as declarações prestadas no âmbito do Contrato de Venda e Compra, incluindo as declarações fundamentais constantes das Cláusulas 7.1(i), 7.1(ii), 7.1(iii), 7.1(xliii), 7.1(xlv), 7.1(xlvii), 7.1(xlviii) e Cláusula 10 do Contrato de Venda e Compra;

(ii) é a legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel, ressalvados os Contratos de Locação em vigor;

(iii) possui capacidade legal para celebrar este Contrato de Cessão, tendo tomado todas as medidas de natureza societária necessárias para autorizar a sua celebração;

(iv) está apta a cumprir com as suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;

(v) não depende economicamente das outras Partes;

(vi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão;

(vii) as discussões sobre o objeto contratual foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa, sendo fruto de ampla negociação entre as Partes;

(viii) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível da Cedente;

(ix) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização que não tenha sido obtida; e (d) não infringem qualquer contrato de que seja parte;

(x) os seus representantes legais que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão.

3.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários. A Cedente declara, nesta data, que:

(i) o Contrato de Venda e Compra consubstancia-se em relação jurídica regularmente constituída, válida e eficaz, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação;

(ii) é legítima titular da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel e os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, ressalvados os Créditos Shopping CRI Habitasec, que serão objeto da Liberação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

dos Créditos Shopping CRI Habitasec até a Data do Fechamento, nos termos aprovados na AGT Habitasec;

(iii) os Créditos Imobiliários existem, são válidos e exigíveis nos termos do artigo 295 do Código Civil;

(iv) inexistem quaisquer ajuizamentos, procedimentos administrativos ou ações judiciais contra a Cedente que afetem negativamente este Contrato de Cessão e a cessão dos Créditos Imobiliários;

(v) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza: (a) fraude contra credores; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução; ou (d) fraude fiscal, bem como não é passível de revogação nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005;

(vi) não está utilizando deste Contrato de Cessão para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens provenientes de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613/1998;

(vii) a cessão dos Créditos Imobiliários não estabelece qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária; e

(viii) a Cedente e o Devedor não são partes relacionadas, em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, de forma que os Créditos Imobiliários não são oriundos de operações entre partes relacionadas.

3.2.1. A responsabilidade da Cedente decorrente das declarações prestadas nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, perante quaisquer das Partes, os titulares dos CRI e o Patrimônio Separado, sujeita-se integralmente ao regime de indenização do Contrato de Venda e Compra, inclusive às Limitações Temporal e de Valor das Cláusulas 12.5 e 12.6 e ao teto agregado da Cláusula 12.6.2.

3.3. Declarações da Cessionária. A Cessionária declara e garante às demais Partes, nesta data, que:

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

(ii) possui registro atualizado junto à CVM; não apresenta pendências junto a esta autarquia; e até a presente data não tem conhecimento de questionamentos judiciais por parte de investidores;

(iii) todos os alvarás, licenças e autorizações necessários ao seu adequado funcionamento foram regularmente obtidos e/ou se encontram válidos;

(iv) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão;

(v) as discussões sobre o objeto contratual foram feitas por sua livre iniciativa;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(vi) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (a) não violam seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento ou decisão judicial; e (c) não exigem consentimento que não tenha sido obtido;

(vii) os seus representantes legais têm poderes estatutários legitimamente outorgados para vincular a Cessionária; e

(viii) os Créditos Imobiliários adquiridos destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

3.4. Declarações da Cessionária e do Devedor. A Cessionária e o Devedor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data de assinatura deste instrumento, que:

(i) é sociedade/fundo devidamente constituído(a) e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, tendo tomado todas as medidas societárias eventualmente necessárias, inclusive as aprovações do Fundo Hedge exigidas por seu regulamento;

(iii) os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados;

(iv) a celebração deste instrumento não acarreta descumprimento de qualquer contrato, norma ou decisão judicial ou administrativa;

(v) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível;

(vi) os princípios norteadores deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(vii) está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento;

(viii) não depende economicamente de qualquer das Partes e não se encontra em estado de necessidade ou sob coação;

(ix) as discussões foram feitas por sua livre iniciativa;

(x) é sujeito de direito sofisticado, com experiência em contratos semelhantes;

(xi) foi informada de todas as condições envolvidas na negociação, tendo sido assistida por advogados;

(xii) cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, na medida em que (i) não foram condenados definitivamente na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo (a.i) trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

ou de proveito da prostituição e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xiii) o Valor da Cessão representa o valor econômico dos respectivos Créditos Imobiliários;

(xiv) o Devedor é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta; e

(xv) têm ciência e concordam com os termos de todos os Documentos da Operação.

3.4.1. Renúncia a Exceções Pessoais. O Devedor declara-se ciente da cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária e renuncia, de forma expressa, irrevogável e irretratável, perante a Cessionária e os titulares de CRI, ao direito de opor-lhes as exceções pessoais que tenha ou venha a ter contra a Cedente, na forma do artigo 294 do Código Civil, inclusive as fundadas em descumprimento de declarações, obrigações de indenizar, vícios, evicção ou pendências relativas ao Imóvel.

3.5. Vigência das Declarações. A Cessionária e o Devedor obrigam-se a manter as declarações prestadas no âmbito desta Cláusula Terceira verdadeiras até o resgate dos CRI e do pagamento integral de todos os valores devidos aos titulares dos CRI.

3.6. Obrigações Adicionais do Devedor. Observadas as demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Contrato de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação, o Devedor se obriga ainda a:

(i) apresentar, nas datas estipuladas nos Contratos de Garantia e no item 7.7 do Anexo 3.2, os relatórios gerenciais para que a Securitizadora possa apurar a razão de garantia, LTV, ou outros índices de cobertura das Garantias, incluindo relatório mensal de desempenho do Shopping Jaraguá Araraquara;

(ii) manter, durante todo o prazo dos CRI, a razão entre (a) o somatório do saldo devedor de todas as suas obrigações financeiras, incluindo os Créditos Imobiliários, acrescido das obrigações decorrentes da aquisição de imóveis e, exclusivamente nos casos em que o Devedor detenha participação superior a 50% (cinquenta por cento) das cotas do respectivo veículo de investimento, do saldo devedor das obrigações financeiras desse veículo, na proporção da participação detida pelo Devedor; e (b) o valor do seu patrimônio líquido, apurado conforme suas demonstrações financeiras, em patamar igual ou inferior a 27,5% (vinte e sete inteiros e cinco décimos por cento) ("**Índice Financeiro**"), observado o prazo de cura de 60 (sessenta) dias contados da apuração do desenquadramento para o respectivo reenquadramento. A apuração do Índice Financeiro será realizada trimestralmente, com base nos relatórios trimestrais divulgados na CVM pelo Devedor e por eventuais fundos que o mesmo detenha, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas do respectivo fundo, que serão encaminhadas pelo Devedor à Securitizadora e ao Agente Fiduciário no prazo de até 90 (noventa) dias contados da respectiva data-base.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(iii) comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer "Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório", no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de tal evento; e

(iv) manter, durante todo o prazo dos CRI, o Laudo de Avaliação atualizado anualmente, elaborado por Avaliador Autorizado, na forma do item 7.3.4 do Anexo 3.2, entregue à Cessionária até o último Dia Útil do mês anterior a cada Data de Verificação do LTV.

CLÁUSULA QUARTA – EVENTOS DE PAGAMENTO ANTECIPADO

4.1. Na ocorrência de quaisquer eventos de vencimento antecipado, observados os prazos de cura estabelecidos, os eventos relacionados na Cláusula 4.1.1 abaixo acarretarão vencimento antecipado automático dos CRI, enquanto os eventos relacionados na Cláusula 4.1.2 abaixo acarretarão vencimento antecipado não automático dos CRI, sendo que, em qualquer dos casos, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente pela Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização, quando se tornarão imediata e automaticamente exigíveis todas as obrigações do Devedor decorrentes do Contrato de Venda e Compra.

4.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Verificada a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, não sanado no respectivo prazo de cura, quando aplicável, o pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários operar-se-á de forma automática, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação ou deliberação em Assembleia Especial de Investidores:

(i) descumprimento, pelo Devedor, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão, no Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data estipulada para o pagamento;

(ii) resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra, nos termos nele previstos;

(iii) decisão judicial, desde que não obtida a suspensão dos efeitos da referida decisão no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua prolação, ou no prazo legal aplicável para obtenção de tal medida, prevalecendo o que ocorrer primeiro, que declare a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Contrato de Cessão, do Contrato de Venda e Compra ou de qualquer dos Contratos de Garantia;

(iv) qualquer procedimento que caracterize liquidação, dissolução ou extinção do Devedor, bem como a aprovação, em assembleia geral de cotistas, de matérias semelhantes;

(v) caso qualquer declaração prestada pelo Devedor nos Documentos da Operação se prove falsa, mediante decisão judicial, desde que o Devedor não obtenha a suspensão dos efeitos da referida decisão no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua prolação, ou no prazo legal aplicável para obtenção de tal medida, prevalecendo o que ocorrer primeiro;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeito o Devedor, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou valor equivalente em outras moedas;

(vii) questionamento judicial ou extrajudicial, pelo Devedor e/ou afiliadas, da validade, eficácia e/ou exequibilidade da cessão dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Cessão, do Contrato de Venda e Compra e/ou da Escritura Definitiva de Venda e Compra, quando celebrada, e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação;

(viii) verificação de estado de insolvência do Devedor; e

(ix) perda, cancelamento ou suspensão do registro ou da autorização do Devedor perante a CVM, ou alteração de seu objeto, política de investimento ou regulamento que o impeça de deter o Imóvel ou de cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Venda e Compra.

4.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Verificada a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, não sanado no respectivo prazo de cura, quando aplicável, a Cessionária deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva ciência, para deliberar sobre o não pagamento antecipado obrigatório do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Após a realização de 3 (três) convocações da referida Assembleia Especial de Investidores, caso: (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado; ou (iii) os Titulares dos CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá exigir, imediatamente e independentemente de notificação, o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado o disposto no Termo de Securitização.

(i) descumprimento, pelo Devedor, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato de Cessão, no Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do inadimplemento ou no prazo de cura específico indicado neste Contrato de Cessão ou nos demais Documentos da Operação, o que for menor;

(ii) qualquer impacto à perfeita constituição, validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, incluindo a não obtenção dos registros dos Contratos de Garantia perante os órgãos competentes nos prazos previstos nos respectivos instrumentos;

(iii) alteração, distrato, extinção ou modificação do Consórcio Shopping Jaraguá Araraquara, do Condomínio Pró-Indiviso ou da estrutura de arrecadação dos recebíveis que afete a validade, constituição ou eficácia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI;

(iv) questionamento judicial, por qualquer terceiro, da validade, eficácia e/ou exequibilidade da cessão dos Créditos Imobiliários oriundos deste Contrato de Cessão, do Contrato de Venda e Compra

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

e/ou da Escritura Definitiva de Venda e Compra, quando celebrada, e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação;

(v) reconhecimento ou declaração judicial, não revertida no prazo legal, que impacte a manutenção do fluxo dos Créditos Imobiliários, a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte;

(vi) descumprimento do LTV Máximo, nos termos do item 7.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, não sanado na forma do item 7.3.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

(vii) descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura por 3 (três) meses consecutivos, nos termos do item 7.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, ou por 6 (seis) meses, consecutivos ou não, dentro de um período de 12 (doze) meses, sem que o Devedor promova a respectiva Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos e prazos previstos no Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

(viii) descumprimento do limite máximo de endividamento do Devedor previsto no item 7.9 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, não sanado no prazo de cura ali estabelecido;

(ix) descumprimento de qualquer das obrigações relativas ao HPDP11 previstas no item 7.4.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e na Cláusula 5.2 deste Contrato de Cessão, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva ciência pelo Devedor;

(x) transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Cessionária, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores;

(xi) caso qualquer das Garantias se torne, total ou parcialmente, inválida, ineficaz ou inexequível e não seja reforçada ou substituída nos termos dos respectivos Contratos de Garantia, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias contados de referido descumprimento;

(xii) constituição de quaisquer ônus, gravames, limitações, restrições, penhor, usufruto, caução, encargos ou alienação sobre o Imóvel, sem a prévia e expressa aprovação da Cessionária, observado o prazo de cura de 15 (quinze) dias contados de referido descumprimento para que o Devedor demonstre o cancelamento ou a liberação de referido ônus, ressalvadas as Garantias constituídas no âmbito dos Documentos da Operação;

(xiii) caso o Devedor venha a ser efetivamente impedido, a qualquer tempo, direta ou indiretamente, de operar qualquer área relevante do Imóvel em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua ocorrência;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, de modo a impedir o regular exercício da atividade comercial do Imóvel, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de tal evento, o Devedor comprove a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

existência de provimento jurisdicional autorizando a continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da respectiva licença, ou ainda caso esteja em curso procedimento administrativo visando à sua obtenção ou renovação;

(xv) não promoção, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da oferta pública dos CRI, do endosso das apólices de seguro patrimonial e de perda de receita relativas ao Imóvel, indicando a Securitizadora como beneficiária do pagamento de qualquer indenização, ou, na hipótese de sinistro anterior ao endosso, a não transferência à Securitizadora dos recursos recebidos a título de indenização no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento; 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 Securitizadora como beneficiária do pagamento de qualquer indenização;

(xvi) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeito o Devedor, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou valor equivalente em outras moedas, não sanado nos prazos previstos nos respectivos instrumentos;

(xvii) protesto de títulos contra o Devedor cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou valor equivalente em outras moedas, à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, validamente comprovado pelo Devedor no prazo de cura de até 15 (quinze) dias contados de referido protesto;

(xviii) não cumprimento de decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra o Devedor em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias contados de referido descumprimento;

(xix) alteração do objeto ou da política de investimento do Devedor que modifique de forma relevante as atividades atualmente por ele desenvolvidas, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios em relação às atividades desenvolvidas, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;

(xx) caso o Devedor deixe de ser gerido pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, ou administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, ou por sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora;

(xxi) caso o HPDP11 deixe de ser gerido pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, ou por sociedades integrantes de seu grupo econômico, sem a prévia e expressa autorização da Cessionária;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(xxii) caso não se implemente a condição suspensiva prevista no item 7.5.1(b) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e na Cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão, ou não seja celebrado e registrado o respectivo aditamento, nos prazos ali previstos;

(xxiii) caso o Devedor deixe de cumprir as obrigações referentes à constituição, manutenção e recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, nos termos dos itens 7.10 e 7.11 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e das Cláusulas 5.7 e 5.8 do Contrato de Cessão;

(xxiv) nas hipóteses de os ativos objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou da Cessão Fiduciária de Rendimentos serem objeto de qualquer outro ônus, gravame, restrição e/ou constrição, ou caso o Devedor aliene, ceda, transfira ou de qualquer forma disponha das cotas do HPDP11 em quantidade que resulte em participação inferior a 50% (cinquenta por cento) do total de cotas emitidas pelo HPDP11, sem que ocorra o devido restabelecimento do LTV Máximo e/ou do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos dos itens 7.3.3, 7.4.1 e 7.6.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

(xxv) decisão judicial determinando: (a) a desapropriação total do Imóvel; ou (b) a desapropriação parcial do Imóvel, que o afete substancialmente, assim entendida a desapropriação de fração igual ou superior a 20% (vinte por cento) de sua área construída ou que reduza a receita locatícia mensal em percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento), desde que a referida decisão judicial não esteja suspensa por força de efeito suspensivo concedido por autoridade competente;

(xxvi) caso qualquer declaração prestada pelo Devedor nos Documentos da Operação se prove ou se revele inconsistente, incorreta ou insuficiente, exceto se sanada no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva ciência pelo Devedor e desde que não afete de maneira adversa e relevante a decisão de investimento dos titulares dos CRI;

(xxvii) ocorrência de sinistro, total ou parcial, que afete substancialmente o Imóvel, ressalvada a recomposição das Garantias, a contento da Cessionária, com os recursos da respectiva indenização securitária; e

(xxviii) contratação, assunção, renovação ou prorrogação, pelo HPDP11, de qualquer Endividamento Financeiro do HPDP11 em desacordo com o item 7.9.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, descumprimento de qualquer dos requisitos da definição de Aquisição a Prazo Permitida, ou constituição de qualquer ônus, gravame ou garantia real sobre a fração ideal do Shopping Parque Dom Pedro integrante do patrimônio do HPDP11 não excetuado na Aquisição a Prazo Permitida.

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, RESGATE, PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO E PAGAMENTO ANTECIPADO OBRIGATÓRIO

4.2. Amortização Programada. Os Créditos Imobiliários serão amortizados mensalmente pelo Devedor, em cada Data de Pagamento, na forma dos cronogramas constantes dos Anexos I-A e I-B ao

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, observada a carência de amortização de principal de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, sem prejuízo das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária e pagamento antecipado previstas neste Contrato de Cessão.

4.3. Resgate Antecipado Obrigatório. Verificada qualquer das hipóteses de Pagamento Antecipado Obrigatório previstas nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 acima, a Cessionária comunicará o Devedor para que promova o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação, sendo devido o montante equivalente à soma (a) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incluída a parcela correspondente aos juros remuneratórios a ela incorporados na forma do item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data do Resgate Antecipado Obrigatório; e (d) dos Encargos Moratórios eventualmente incidentes ("**Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório**"). Não será devido Prêmio, em nenhuma hipótese, no Resgate Antecipado Obrigatório, na forma do item 5.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. O saldo devedor dos Créditos Imobiliários não é objeto de atualização monetária, nos termos do item 2.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

4.3.1. O Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório deverá ser utilizado pela Cessionária para o resgate total dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.4. Resgate Antecipado Facultativo. O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e observadas as disposições desta Cláusula 4, realizar o resgate antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários, com a consequente promoção, pela Cessionária, do resgate antecipado total dos CRI da respectiva Série ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), observado o seguinte:

4.4.1. Resgate Antecipado Facultativo Série 1. A partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar o resgate antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários vinculados à Série 1 ("Resgate Antecipado Facultativo Série 1"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Série 1, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1 na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 1; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 1 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 1, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1, e demais encargos devidos e não pagos; e (c) de qualquer despesa de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data do Resgate Antecipado Facultativo Série 1. Não será devido Prêmio no Resgate Antecipado Facultativo Série 1.

4.4.2. Resgate Antecipado Facultativo Série 2. A partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar o resgate antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários vinculados à Série 2 ("**Resgate Antecipado Facultativo Série 2**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Série 2, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2 na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 2, incluída a parcela correspondente aos juros remuneratórios a ela incorporados na forma do item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 2, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data do Resgate Antecipado Facultativo Série 2; e (d) do Prêmio, apurado nos termos da tabela da Cláusula 4.9 abaixo e calculado sobre os valores indicados nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula.

4.4.3. O Resgate Antecipado Facultativo será imputado exclusivamente à Série indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, não produzindo efeito de amortização ou resgate sobre a outra Série.

4.5. Procedimento de Resgate Antecipado Facultativo. O Devedor deverá comunicar a Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo**"). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, observados os termos e condições previstos neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, inclusive: (i) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Cessionária, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento ("**Data de Resgate Antecipado Facultativo**"); (ii) o valor a ser pago em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo; (iii) qual Série será objeto do Resgate Antecipado Facultativo; e (iv) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo. Os CRI objeto de Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente cancelados perante a B3.

4.6. Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice. O Devedor poderá, a qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI e observadas as disposições dos itens 7.3.3 e 7.6.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários exclusivamente para reenquadramento do LTV Máximo ou para Recomposição do Índice

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Mínimo de Cobertura, hipótese em que a Cessionária promoverá a Amortização Extraordinária dos CRI, sendo em valor equivalente ao estritamente necessário para o reenquadramento e aplicada proporcionalmente entre as Séries na razão dos respectivos saldos devedores do Valor Nominal Unitário dos CRI na data em que efetivada, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série ("**Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a serem amortizados; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada; e (d) dos Encargos Moratórios eventualmente incidentes. A Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice deverá ser realizada apenas em montante estritamente suficiente para o reenquadramento e não haverá incidência de Prêmio nesta hipótese, para nenhuma das Séries, desde que o desenquadramento não tenha decorrido de dolo comprovado do Devedor, hipótese em que será devido, exclusivamente sobre a parcela imputada à Série 2, o Prêmio apurado nos termos da tabela da Cláusula 4.9 abaixo.

4.7. Amortização Extraordinária Facultativa. O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e observadas as disposições desta Cláusula 4, realizar o pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários, com a consequente promoção, pela Cessionária, da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), observado o seguinte:

4.7.1. Amortização Extraordinária Facultativa Série 1. A partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa da parcela dos Créditos Imobiliários vinculada à Série 1, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1 na data em que efetivada ("**Amortização Extraordinária Facultativa Série 1**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa Série 1, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1 a serem amortizados; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 1 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa Série 1, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1, e demais encargos devidos e não pagos; e (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada. Não será devido Prêmio na Amortização Extraordinária Facultativa Série 1.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

4.7.2. Amortização Extraordinária Facultativa Série 2. A partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa da parcela dos Créditos Imobiliários vinculada à Série 2, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2 na data em que efetivada ("**Amortização Extraordinária Facultativa Série 2**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa Série 2, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2 a serem amortizados; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa Série 2, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada; e (d) do Prêmio, apurado nos termos da tabela da Cláusula 4.9 abaixo e calculado sobre o montante objeto da amortização, correspondente aos valores indicados nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula.

4.7.3. A Amortização Extraordinária Facultativa será imputada exclusivamente à Série indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, não produzindo efeito sobre a outra Série.

4.8. Procedimento de Amortização Extraordinária Facultativa. O Devedor deverá comunicar a Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**"). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, observados os termos e condições previstos neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, inclusive: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa e pagamento à Cessionária, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento ("**Data de Amortização Extraordinária Facultativa**"); (ii) o valor a ser pago em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) a Série que será objeto da Amortização Extraordinária Facultativa; (iv) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série a ser amortizado; e (v) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.9. Tabela de Prêmio. O Prêmio incidente sobre o Resgate Antecipado Facultativo Série 2 e sobre a Amortização Extraordinária Facultativa Série 2, realizados a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão dos CRI observará a tabela abaixo, calculado sobre o montante objeto do pagamento antecipado:

Período contado da Data de Emissão dos CRI	**Prêmio sobre o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo**
Até o 12º mês, inclusive	Vedados o Resgate Antecipado Facultativo e a Amortização Extraordinária Facultativa

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Do 13º ao 47º mês, inclusive	Sem Prêmio, limitado à parcela vinculada aos CRI da Série 1 e Vedados o Resgate Antecipado Facultativo e a Amortização Extraordinária Facultativa da Série 2
Do 48º ao 59º mês, inclusive	2,75%
Do 60º ao 71º mês, inclusive	2,50%
Do 72º ao 83º mês, inclusive	2,25%
Do 84º ao 95º mês, inclusive	2,00%
Do 96º ao 107º mês, inclusive	1,75%
Do 108º ao 119º mês, inclusive	1,50%
Do 120º ao 131º mês, inclusive	1,25%
Do 132º ao 143º mês, inclusive	1,00%
Do 144º ao 155º mês, inclusive	0,75%
Do 156º ao 167º mês, inclusive	0,50%
Do 168º mês até a Data de Vencimento Final dos CRI	0,25%

CLÁUSULA QUINTA – DAS GARANTIAS

5.1. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 5.1 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

5.1.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.1.2. Nos termos do artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, a partir de sua constituição, não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Devedor.

5.1.3. Fica ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.1.4. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das Garantias.

5.1.5. A excussão de alguma Garantia não ensejará perda da opção de se executar ou excutir as demais Garantias.

5.1.6. Correrão por conta do Devedor e/ou do Patrimônio Separado, conforme aplicável, todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para: (i) excussão/execução das Garantias; (ii) exercício de qualquer direito ou prerrogativa; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

5.1.7. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, desde que aprovado pelos titulares dos CRI através de Assembleia Especial de Investidores, ressalvadas as medidas urgentes necessárias à preservação dos direitos dos titulares dos CRI, que poderão ser adotadas pela Cessionária independentemente de aprovação prévia, devendo ser submetidas à ratificação em Assembleia Especial de Investidores.

5.1.8. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias, seja verificado que ainda existe saldo devedor, o Devedor será responsável pelo pagamento deste saldo, nos termos do parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

5.1.9. Os recursos que sobejarem, após a integral quitação de todas as obrigações devidas aos titulares dos CRI e das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor do Devedor.

5.1.10. Realizada a Amortização Extraordinária, o Devedor poderá solicitar a liberação proporcional das Garantias, 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 do item 7.14 do Anexo 3.2.

5.1.11. Quitadas integralmente as Obrigações Garantidas, a Cessionária obriga-se a firmar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de solicitação do Devedor, os termos de liberação e quitação necessários ao cancelamento das Garantias perante os respectivos registros, cartórios e escrituradores.

5.2. Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos (HPDP11). Em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, o Devedor, na qualidade de fiduciante, outorgará à Cessionária, na qualidade de fiduciária, (i) a alienação fiduciária de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas de emissão do HPDP11, de sua titularidade; e (ii) a cessão fiduciária da integralidade dos rendimentos, amortizações e demais proventos, presentes e futuros, decorrentes das referidas cotas ("**Rendimentos HPDP11**"), nos termos previstos na AF de Cotas.

5.2.1. O Devedor obriga-se a, durante todo o prazo dos CRI, sem a prévia e expressa autorização da Cessionária, conforme aprovada em Assembleia Especial de Investidores: (i) não alienar, onerar ou de qualquer forma dispor das cotas do HPDP11 objeto da Alienação Fiduciária de Cotas, em quantidade correspondente à fração mínima estabelecida na respectiva garantia; (ii) manter as cotas objeto da 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

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 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 Securitizadora, aprovada em Assembleia Especial de Investidores.

5.2.2. Os Rendimentos HPDP11 deverão ser depositados diretamente na Conta Centralizadora, comprometendo-se o Devedor a adotar, perante a instituição administradora do HPDP11 e o escriturador das respectivas cotas, todas as providências necessárias à alteração dos dados de pagamento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do respectivo Contrato de Garantia.

5.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, o Devedor, na qualidade de fiduciante, outorgará à Cessionária a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios NOI do Shopping Jaraguá Araraquara, nos termos previstos na CF de Direitos Creditórios, observado que a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será constituída da seguinte forma:

5.3.1. quanto à parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) dos Direitos Creditórios NOI, de forma plena, incondicionada e imediatamente eficaz desde a data de celebração do CF de Direitos Creditórios; e

5.3.2. quanto à parcela correspondente aos 75% (setenta e cinco por cento) remanescentes dos Direitos Creditórios NOI, sob condição suspensiva, cuja eficácia ficará subordinada à Data do Fechamento, tornando-se plenamente eficaz na data em que verificada a referida Data do Fechamento, nos termos do item 7.5.1 do Anexo 3.2. O Devedor obriga-se a (i) comunicar a Cessionária e o Agente Fiduciário sobre o implemento da condição, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência; e (ii) celebrar e levar a registro no competente Registro de Títulos e Documentos o aditamento ao CF de Direitos Creditórios, em até 10 (dez) dias contados do implemento da condição, de modo a aperfeiçoar a garantia perante terceiros.

5.3.3. As Partes reconhecem que o Imóvel é explorado por meio do Condomínio Pró-Indiviso e do Consórcio Shopping Jaraguá Araraquara, e que a arrecadação junto aos locatários é centralizada pela administradora do empreendimento. Em razão disso, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios abrangerá os direitos do Devedor ao resultado apurado e a ele atribuível no âmbito do Consórcio e do Condomínio Pró-Indiviso, obrigando-se o Devedor a (i) obter, até a Data do Fechamento, a ciência e anuência do Consórcio, do Condomínio Pró-Indiviso e da administradora do empreendimento à

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) notificar a administradora do empreendimento, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da celebração do CF de Direitos Creditórios, para que os repasses devidos ao Devedor sejam realizados diretamente na Conta Centralizadora, sendo tal obrigação de responsabilidade exclusiva do Devedor.

5.3.4. Caso os valores efetivamente depositados na Conta Centralizadora em determinado mês sejam inferiores aos Direitos Creditórios NOI demonstrados no Relatório Gerencial do mesmo período, tal diferença, quando decorrente exclusivamente do regime de eficácia previsto na Cláusula 5.3.2 acima, não configurará descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura, sem prejuízo da obrigação do Devedor de justificar a divergência quando solicitado pela Cessionária, na forma do item 7.6.2 do Anexo 3.2.

5.3.5. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quanto aos Direitos Creditórios NOI e aos Créditos Shopping CRI Habitasec, alcança apenas os direitos creditórios cujo fato gerador ocorra a partir da Data do Fechamento. Os valores de competência anterior atribuíveis à Cedente, inclusive os do encontro de contas, ainda que recebidos depois, não integram a garantia, o lastro dos CRI nem o Patrimônio Separado. Se creditados na Conta Centralizadora, serão liberados ao Devedor em até 2 (dois) Dias Úteis do respectivo crédito, independentemente da Ordem de Prioridade de Pagamentos, das Cláusulas 5.11 e 6.4 abaixo e de qualquer vencimento antecipado, excussão de Garantias ou liquidação do Patrimônio Separado, cabendo ao Devedor repassá-los à Cedente, no mesmo prazo, sob pena dos Encargos Moratórios da Cláusula 6.3 abaixo.

5.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, será outorgada à Cessionária, na qualidade de fiduciária, a propriedade fiduciária da integralidade do Imóvel (100%), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser celebrado entre a Cedente, o Devedor e a Cessionária, sendo referida garantia constituída, nesta data e por um único instrumento, sobre a totalidade do Imóvel, com a seguinte eficácia: (i) de forma plena, incondicionada e imediata, quanto à fração ideal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) atualmente titularizada pelo Devedor nos termos da Escritura 25%, outorgada pelo Devedor na qualidade de fiduciante; e (ii) quanto à fração ideal correspondente a 75% (setenta e cinco por cento), outorgada pelo próprio Devedor na qualidade de fiduciante, sob condição suspensiva cuja eficácia fica subordinada à aquisição de tal fração ideal pelo Devedor, na forma da Cláusula 1.2(ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com a intervenção e anuência da Cedente na qualidade de legítima proprietária até a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, ficando desde já ajustado que a intervenção da Cedente limita-se à anuência em relação à constituição da garantia sobre a referida fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento), não sendo ela fiduciante, devedora, garantidora ou coobrigada das Obrigações Garantidas, nem responsável pelos Créditos Imobiliários ou pelo Montante Securitização, o que não viola as declarações das Cláusulas 3.1(ii) e 3.2(ii) acima e da Cláusula 7.1(ii) do Contrato de Venda e Compra.

5.4.1. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel quanto à fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento), e a outorga, pelo próprio Devedor, da Alienação Fiduciária de Imóvel quanto à fração ideal de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

75% (setenta e cinco por cento), sob condição suspensiva, observam o disposto no artigo 7º, inciso VI, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, com a redação dada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que ressalva da vedação à constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo aqueles constituídos para garantir obrigações assumidas pelo próprio fundo, bem como o disposto no artigo 12, inciso II, da mesma Lei.

5.5. 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 (*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.

5.5.1. 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 Securitizadora 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 da Alienação Fiduciária de Cotas, em montante suficiente ao reenquadramento do LTV Máximo, sujeita à aprovação prévia dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

5.5.2. O Laudo de Avaliação será elaborado por qualquer dos Avaliadores Autorizados indicados no item 7.3.4 do Anexo 3.2 e entregue à Cessionária até o último Dia Útil do mês anterior a cada Data de Verificação do LTV, aplicando-se o mecanismo de segundo laudo e de suspensão do prazo de cura previsto no item 7.3.5 do Anexo 3.2.

5.6. Endosso de Apólices de Seguros. O Devedor obriga-se a 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 Securitizadora como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização devida nos termos das respectivas apólices, bem como a manter tais apólices vigentes, com coberturas e limites compatíveis com a prática de mercado para empreendimentos de mesma natureza, com limite de cobertura não inferior ao valor de reconstrução do Imóvel apurado no Laudo de Avaliação, durante todo o prazo dos CRI.

5.6.1. 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 dos 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

5.7. Fundo de Reserva. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, o Devedor deverá depositar na Conta Centralizadora montante equivalente a 1 (uma) parcela de Remuneração e Amortização Programada dos CRI imediatamente subsequente, o qual deverá ser mantido durante todo o prazo dos CRI ("**Fundo de Reserva**" e "**Valor do Fundo de Reserva**"). Durante o período de carência parcial de juros previsto no item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, o Valor do Fundo de Reserva corresponderá à soma (i) de 1 (uma) parcela integral dos juros remuneratórios devidos pelos CRI da Série 1; e (ii) da parcela dos juros remuneratórios efetivamente paga em cada Data de Pagamento quanto aos CRI da Série 2, obrigando-se o Devedor a aportar o incremento necessário para que, até 30 (trinta) dias antes da 37ª (trigésima sétima) Data de Pagamento, o Valor do Fundo de Reserva corresponda a 1 (uma) parcela integral de Remuneração e Amortização Programada dos CRI. Os recursos do Fundo de Reserva serão mantidos em conta ou aplicação segregada, vinculada ao Patrimônio Separado.

5.7.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para pagamentos das parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI e demais despesas incorridas e não pagas.

5.7.2. Caso o valor constante no Fundo de Reserva não seja suficiente, o Devedor deverá aportar recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Cessionária, visando à recomposição do Fundo de Reserva.

5.7.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Cessionária deverá liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva ao Devedor, acrescido dos rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI.

5.8. Fundo de Despesas. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, o Devedor deverá depositar na Conta Centralizadora o montante de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), para a constituição de fundo destinado ao pagamento das despesas recorrentes vinculadas aos CRI ("**Fundo de Despesas**" e "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"). Caso o saldo do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Devedor deverá recompô-lo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação da Cessionária, observada a possibilidade de recomposição com os recursos dos Créditos Imobiliários, na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.8.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Cessionária deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas ao Devedor, acrescido dos rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos, na forma do item 7.12 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

5.9. Isenção da Cedente. Para fins de clareza, as Partes concordam que em nenhuma hipótese a Cedente será responsável por qualquer pagamento, ônus ou responsabilidades em relação às Garantias, ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

5.10. Manifestação da Cessionária. As decisões da Cessionária relativas (i) à declaração do pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses da Cláusula 4.1.2 acima; (ii) à aceitação de garantia adicional ou de reforço de Garantias; (iii) à liberação total ou parcial de Garantias, ressalvada a Cláusula 5.1.10 acima; (iv) à alteração das condições econômicas dos Créditos Imobiliários; (v) à concessão de waiver quanto a Evento de Pagamento Antecipado Obrigatório; e (vi) a quaisquer outras matérias para as quais os Documentos da Operação exijam deliberação ou aprovação dos titulares dos CRI deverão ser precedidas de Assembleia Especial de Investidores, observados os termos e condições do Termo de Securitização, ficando a decisão da Cessionária vinculada ao que for aprovado na referida Assembleia. Os atos de administração ordinária, incluindo a liberação mensal de recursos prevista na Cláusula 5.11 abaixo e nos Contratos de Garantia, dispensam deliberação assemblear.

5.11. Liberação Mensal de Recursos e Distribuição Obrigatória. Mensalmente, após o pagamento das Obrigações Garantidas devidas no período, desde que (i) não esteja em curso qualquer inadimplemento de obrigação assumida pelo Devedor nos Documentos da Operação; e (ii) verificado o atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, os recursos remanescentes na Conta Centralizadora, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão liberados pela Cessionária ao Devedor, em conta de livre movimentação por ele indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Pagamento dos CRI.

5.11.1. Ainda que não atendida a condição do item (ii) da Cláusula 5.11 acima e desde que não esteja em curso qualquer inadimplemento de obrigação assumida pelo Devedor no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive a relacionada à Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, na forma do item 7.6.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, a Cessionária liberará ao Devedor, mediante apresentação de demonstrativo elaborado por sua instituição administradora, os recursos estritamente necessários ao cumprimento da distribuição mínima obrigatória de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. A liberação prevista nesta Cláusula não se aplica na hipótese de o Devedor estar inadimplente com suas obrigações oriundas dos Documentos da Operação, inclusive após a declaração do pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários, na forma do item 7.6.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, ou por terceiros por ela contratados, até a integral, plena e eficaz quitação das Obrigações Garantidas, sendo de sua responsabilidade:

(a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra e no Anexo 3.2;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(b) efetuar a cobrança do Devedor em relação aos Créditos Imobiliários em atraso;

(c) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Devedor por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e

(d) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face do Devedor, inclusive mediante a execução das Garantias.

6.1.1. A Cessionária será responsável por fiscalizar se o pagamento dos Créditos Imobiliários está sendo realizado de acordo com os termos do Contrato de Venda e Compra e do Anexo 3.2, notadamente em relação ao valor de principal, juros remuneratórios, periodicidade, datas de vencimento, dentre outros, bem como se a arrecadação dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora corresponde à sua cobrança.

6.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado serão aplicados pela Cessionária, mensalmente, em cada Data de Pagamento, conforme a seguinte ordem de prioridade ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"), observado que os CRI da Série 1 e os CRI da Série 2 concorrem em igualdade de condições, sem qualquer subordinação de uma Série em relação à outra, sendo os recursos rateados entre as Séries proporcionalmente aos valores devidos a cada Série na respectiva Data de Pagamento:

(a) tributos incidentes sobre o Patrimônio Separado, se houver;

(b) Despesas da Operação incorridas e não pagas, se houver;

(c) Despesas da Operação do mês corrente, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora em razão dos Documentos da Operação, cujo risco de perda seja classificado como provável, conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratados às expensas do Patrimônio Separado;

(d) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(e) pagamento da Remuneração dos CRI vencida e não paga, acrescida dos Encargos Moratórios;

(f) pagamento da Remuneração dos CRI devida no mês;

(g) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(h) Amortização Programada dos CRI devida no mês, acrescida dos Encargos Moratórios, se houver;

(i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, quando aplicável, inclusive com os recursos decorrentes de Pagamento Antecipado Facultativo, do Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório e da excussão das Garantias; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(j) liberação de eventual saldo remanescente ao Devedor, na conta de livre movimentação por este indicada, observado o disposto nos itens 7.6.3 e 7.6.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

6.3. Encargos Moratórios. O atraso no pagamento de qualquer obrigação pecuniária sujeitará o Devedor, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, ao pagamento de (i) 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; e (ii) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago ("**Encargos Moratórios**"), na forma do item 4.3 do Anexo 3.2, não incidindo atualização monetária sobre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

6.4. Vedação de Compensação. Fica vedada a compensação ou a retenção de quaisquer valores devidos a título de Créditos Imobiliários, por qualquer razão, inclusive com créditos que o Devedor detenha ou venha a deter contra a Cedente, renunciando o Devedor ao direito de compensação de que tratam os artigos 368 e seguintes do Código Civil perante a Cessionária. Quaisquer créditos, indenizações ou reembolsos devidos pela Cedente ao Devedor nos termos do Contrato de Venda e Compra serão exigidos e liquidados exclusivamente em dinheiro e diretamente perante a Cedente, sem qualquer efeito sobre a exigibilidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS

7.1. Documentos Comprobatórios. A Cessionária será a responsável pela custódia e guarda de 1 (uma) via original (física ou digital, em formato pdf), devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, deste Contrato de Cessão, bem como dos demais Documentos da Operação, exceto o Contrato de Venda e Compra que a Cessionária terá apenas uma cópia autenticada ou uma via digital em formato pdf.

CLÁUSULA OITAVA – EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

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

CLÁUSULA NONA – DESPESAS

9.1. Despesas. Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, incluem-se as despesas relacionadas abaixo que serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou diretamente pelo Devedor com recursos próprios ("**Despesas**"):

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(i) Remuneração da Cessionária. A Cessionária, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

a. pela Emissão, será devida parcela única no valor de R$ 40.000 (quarenta mil reais), a ser paga à Cessionária ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

b. pela administração do Patrimônio Separado, o valor anual de R$ 40.000 (quarenta mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ("**Taxa de Administração**"), e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Cessionária em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

c. Remuneração Extraordinária da Cessionária. Em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Cessionária (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Cessionária em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda; (c.2) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Cessionária, do relatório de horas; (c.3) R$ 220,00 (duzentos e vinte reais) por termo de quitação emitido pela Cessionária;

d. as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

e. as despesas mencionadas nas alíneas (a) a (c) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

f. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Cessionária ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

a. pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização: (1) a título de implantação, será devida parcela única de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) devida na data de assinatura deste instrumento, podendo ser paga sem qualquer acréscimo em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro; e (2) parcelas anuais de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura deste instrumento nos anos subsequentes, até o mês subsequente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função, remuneração essa que será calculada pro rata die. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "**abort fee**";

b. no caso de (a) inadimplemento no pagamento dos CRI, ou (b) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI; (c) alteração de Documentos da Operação; (d) realização de Assembleia Especial de Investidores presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (e) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam os Imóveis Alvo (ou lastro), serão devidas ao Agente Fiduciário um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "**relatório de horas**", com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, o Devedor ou os trabalhos permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

c. os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos do ISS, CSLL, IRRF, PIS, COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração;

d. a referida despesa será atualizada anualmente a partir da data deste instrumento pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die;

e. em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

f. a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função, bem como nas demais condições estabelecidas no Termo de Securitização, remuneração essa que será calculada pro rata die;

g. o Patrimônio Separado ou os titulares de CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. São exemplos de despesas: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações; (iv) locomoções, alimentação, transportes e hospedagens, quando necessárias e devidamente comprovadas; (v) despesas para vistoria dos imóveis; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem ou monitoramento; (vii) revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) honorários advocatícios de terceiros e sucumbências; (ix) despesas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou arbitrais; e (x) custos e despesas relacionadas à B3;

h. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17; e

i. o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo tais recursos sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos titulares de CRI, conforme o caso.

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos do "**Contrato de Prestação de Serviços de Custódia de Cédulas de Crédito Imobiliário**", celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de contratante, e a Instituição Custodiante, na qualidade de contratada.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(iv) Remuneração do Coordenador Líder. O Coordenador Líder fará jus à remuneração nos termos do Contrato de Estruturação e Distribuição.

(v) Remuneração do auditor independente. A remuneração do auditor independente dos CRI, no montante equivalente a R$ 15.000,00, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

(vi) Remuneração do Estruturador. A remuneração da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, pela originação e estruturação da Operação de Securitização, quantia correspondente a 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) do Valor Total da Emissão, líquida de tributos, a ser paga na data da primeira integralização dos CRI, na forma da Cláusula 8.1 do Contrato de Estruturação e Distribuição.

(vii) Remuneração do assessor legal da Operação. A remuneração do assessor legal, a título de parcela final dos honorários pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, no montante de R$ 100.000,00 líquidos de impostos, a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro.

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança;

(ix) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

(x) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(xii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas, incluindo taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos;

(xiv) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação;

(xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado;

(xvii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Cessionária, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão; e

(xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas resumidamente no Anexo I do presente instrumento.

9.2. Prorrogação e Retenção pós-Emissão. Aplicam-se ainda as seguintes disposições relativamente às Despesas:

9.2.1. Prorrogação da Data de Vencimento. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Cessionária, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas nesta Cláusula continuarão sendo devidas.

9.2.2. Despesas Judiciais Relacionadas aos Créditos Imobiliários. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindas de fatos controvertidos inerentes aos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade do Devedor.

9.2.3. Retenção de Saldo para Processos. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Cessionária serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.2.4. Retenção Automática. A retenção será feita de forma automática pela Cessionária, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo.

9.2.5. Conta de Retenção. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Cessionária, sendo devida uma taxa mensal a ser negociada entre a Cessionária e o Devedor, até que se finde o objeto da retenção.

9.2.6. Transferência de Saldo Pós-Processo. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Cessionária deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo, via transferência na conta a ser indicada pelo Devedor.

9.3. Despesas Suportadas pelos titulares de CRI. Considerando que a responsabilidade da Cessionária se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Devedor.

9.3.1. As Despesas Flat serão pagas diretamente pelo Devedor aos respectivos prestadores, nos termos da Cláusula 2.1.6 acima, e as demais despesas serão arcadas com os recursos existentes no Fundo de Despesas e, caso sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pela Cessionária com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, com direito a reembolso pelo Devedor em 5 (cinco) Dias Úteis. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Cessionária poderá solicitar aos titulares de CRI aporte de recursos, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

9.3.2. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI.

9.3.3. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes, a Cessionária estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Cessionária com estas despesas.

9.3.4. Em nenhuma hipótese a Cessionária incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.3.5. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Cessionária, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas nesta Cláusula Nona continuarão sendo devidas.

9.3.6. As Despesas continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Cessionária e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em atividades inerentes à sua função, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação.

9.4. Despesas Adicionais. Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 9.1 acima serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pelo Devedor, inclusive: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões, reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, emolumentos cartorários, custas processuais e periciais; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

9.5. Reembolso. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Cessionária, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pelo Devedor, observado que em nenhuma hipótese a Cessionária utilizará recursos próprios para o pagamento de Despesas.

9.6. Obrigação de Indenização da Cessionária. O Devedor obriga-se a indenizar e isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que comprovadamente venha a sofrer em decorrência do descumprimento de qualquer obrigação oriunda deste instrumento, exceto na hipótese de tal prejuízo ter sido causado por dolo ou culpa grave da Securitizadora.

9.6.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas sociedades pertencentes ao seu grupo econômico em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível ao Devedor, este reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora.

9.6.2. A obrigação de indenização abrange o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa dos direitos decorrentes deste instrumento.

9.6.3. Pagamento de Indenizações. O Devedor deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência desta Cláusula Nona no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio da respectiva comunicação pela Securitizadora, desde que acompanhados da efetiva comprovação dos valores devidos.

9.6.4. Vigência da Obrigação de Indenizar. As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

9.7. Obrigação de Indenização da Cedente. O Devedor obriga-se a indenizar e isentar a Cedente de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos que comprovadamente venha a sofrer em decorrência do descumprimento de qualquer obrigação oriunda deste instrumento, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Operação de Securitização.

9.7.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cedente em relação à Operação de Securitização, o Devedor pagará o montante total pago ou devido pela Cedente.

9.7.2. A obrigação de indenização abrange o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos pela Cedente.

9.7.3. Pagamento de Indenizações. O Devedor deverá pagar quaisquer valores devidos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio da respectiva comunicação pela Cedente.

9.7.4. Vigência da Obrigação de Indenizar Cedente. As estipulações de indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

9.7.5. Observância do CCV. As indenizações da Cedente perante o Devedor previstas no Contrato de Venda e Compra (Cláusula 12 do CCV) permanecem regidas por aquele instrumento, com seus limites temporais e valores próprios.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Registro. O Devedor obriga-se a (a) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, realizar o protocolo do presente Contrato junto ao competente cartório de registro de títulos e documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"); (b) no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da respectiva prenotação, prorrogável uma única vez por mais 30 (trinta) Dias Úteis em caso de exigências feitas pelo Cartório de RTD, obter o registro do presente Contrato; e (c) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro, enviar à Cessionária e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica em formato .pdf do respectivo documento.

10.1.1. O Devedor obriga-se a adotar todas as providências necessárias para atendimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo Cartório de RTD, às suas expensas.

10.2. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre feitos por escrito ou por meio eletrônico, para os seguintes endereços:

(1) se para a Cedente:

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco Belvedere, 1º andar, Sala Q, Jardim São Luis

CEP 05.804-900, São Paulo/SP

At.: Rodrigo Octavio Ulson Quercia

Telefone: (11) 2122-8113

E-mail: rodrigo@solpanamby.com.br c/c tesouraria@solpanamby.com.br

(2) se para a Cessionária:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista

CEP 01310-916, São Paulo/SP

At.: Giovanna Zoppi Scallet / Matheus Gomes Faria

E-mail: ol-estruturacao@btgpactual.com / ol-bsec@btgpactual.com

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(3) se para o Devedor:

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo/SP

At.: Alexandre Augusto Leite Machado

Telefone: (11) 5412-5400

E-mail: shopping@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

(4) **se para o Agente Fiduciário:**

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca

CEP 22.775-003, Rio de Janeiro/RJ

At.: Juarez Dias Costa

Telefone: (21) 2490-4305

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

10.2.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima sob protocolo ou com "**aviso de recebimento**" expedido pelo correio, ou desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo, no caso de envio eletrônico.

10.2.2. As comunicações serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

10.2.3. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo.

10.3. Divisibilidade. A nulidade ou inexequibilidade de qualquer disposição não afetará a validade das demais disposições deste Contrato de Cessão.

10.4. Sucessão. O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as Partes e seus eventuais sucessores ou cessionários, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas pelos prejuízos a que der causa.

10.5. Cessão para Terceiro. A Cessionária e o Devedor reconhecem que a Securitizadora poderá ceder a um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento e nas Garantias na hipótese de renúncia da Securitizadora, sua substituição aprovada pelos titulares dos CRI reunidos em

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

Assembleia Especial de Investidores ou quando determinado por alguma autoridade competente, sendo certo que a Cedente será comunicada mediante simples notificação.

10.5.1. A Cedente não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir seus direitos e obrigações assumidos neste instrumento, salvo com a anuência expressa e por escrito da Securitizadora.

10.6. Novação. O não exercício pela Cessionária e o Devedor de qualquer dos direitos que lhes sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício.

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

10.8. Tributos. A Cessionária e o Devedor arcarão com os tributos que sejam da sua responsabilidade em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão. O ITBI incidente sobre a aquisição da fração ideal de 75% do Imóvel será arcado pelo Devedor, nos termos da Cláusula 14.3 do Contrato de Venda e Compra.

10.9. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato de Cessão aos Documentos da Operação, fica estabelecido que a Cessionária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após Assembleia Especial de Investidores.

10.10. Dia Útil. Para 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, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

10.11. Definições. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Contrato de Cessão, terão o significado previsto no Anexo 3.2, no Termo de Securitização ou no Contrato de Venda e Compra, conforme aplicável; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

10.12. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes.

10.12.1. Todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se disposto de modo diverso.

10.12.2. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, o presente instrumento poderá ser alterado sem aprovação dos titulares dos CRI quando (i) decorrer de exigências da CVM; (ii) não houver custo adicional para os titulares; (iii) envolver redução da remuneração de prestadores; ou (iv) decorrer de correção de erro formal.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

10.12.3. Uma vez integralmente quitado o Valor da Cessão, a assinatura da Cedente não será exigida para realização de alterações aos Documentos da Operação, sendo considerados válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e o Devedor, desde que não criem, ampliem ou modifiquem obrigações, ônus, custos ou responsabilidades da Cedente.

10.13. Divulgação da Oferta. A Cessionária fica autorizada a divulgar sua participação na Emissão, após encerrada a distribuição de CRI, desde que, caso a divulgação cite a Cedente, previamente aprovada por esta.

10.14. Anticorrupção. As Partes obrigam-se a observar e cumprir rigorosamente as "**Leis Anticorrupção**", incluindo a Lei nº 12.846/2013, a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions, o UK Bribery Act 2010, o Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o Decreto nº 8.420, ratificando as declarações prestadas na Cláusula 10 do Contrato de Venda e Compra.

10.15. Proteção de Dados. O Devedor consente, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação, observado o disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

10.16. 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.

10.17. Precedência. Em caso de divergência entre os documentos, observar-se-á a seguinte ordem de prevalência: (i) o Termo de Securitização, este Contrato de Cessão e os Contratos de Garantia, quanto às matérias relativas à Operação de Securitização; (ii) o Anexo 3.2, quanto às definições e condições da Operação de Securitização não disciplinadas nos instrumentos referidos no item (i); e (iii) o Contrato de Venda e Compra, quanto às demais matérias, prevalecendo, em qualquer hipótese, o Contrato de Venda e Compra no que se refere às obrigações da Cedente perante o Devedor.

CLÁUSULA ONZE – LEI APLICÁVEL E FORO

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

11.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato de Cessão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

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, 25 de setembro de 2026.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

(Página de assinatura do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Sem Coobrigação e Outras Avenças", celebrado em 25 de setembro de 2026, entre Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., B.Sec Companhia de Securitização e Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada)

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Cedente

_____

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

_____ _____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Devedor

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

_____ _____

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

ANEXO I

Despesas

A) DESPESAS FLAT (na Emissão)

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT (pagos uma única vez)							
Prestador	Serviço	Valor (sem impostos)	Imposto	Gross Up	Valor c/ Gross Up	Valor Total	Observações
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	R$ 40.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 44.272,27**	R$ 44.272,27	
BSEC	Taxa de Gestão	R$ 40.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 44.272,27**	R$ 44.272,27	
GDC	Agente Fiduciário (1 parcela)	R$ 15.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 17.647,06**	R$ 17.647,06	
GDC	Agente Fiduciário (implantação)	R$ 15.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 17.647,06**	R$ 17.647,06	
HEDGE	Estruturador	R$ 4.212.000,00	11,15%	88,85%	**R$ 4.740.574,00**	R$ 4.740.574,00	
HEDGE	Coordenador Líder	R$ 40.000,00	11,15%	88,85%	**R$ 45.019,70**	R$ 45.019,70	
HEDGE	Custodiante CCI	R$ 7.000,00	11,15%	88,85%	**R$ 7.878,45**	R$ 7.878,45	
Castilho de Castro	Assessor Legal	R$ 100.000,00	11,15%	88,85%	**R$ 112.549,24**	R$ 112.549,24	
B3	Registro e Depósito do VM	R$ 49.680,00	0,00%	100,00%	**R$ 49.680,00**	R$ 49.680,00	
B3	Registro (Lastro)	R$ 2.160,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.160,00**	R$ 2.160,00	
B3	Taxa Liq. Financeira	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	R$ 1.000,00	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	R$ 2.830,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.830,00**	R$ 2.830,00	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	R$ 9.919,00	0,00%	100,00%	**R$ 9.919,00**	R$ 9.919,00	**INVESTIDOR PROFISSIONAL**
CVM	Taxa de Fiscalização	R$ 64.800,00	0,00%	100,00%	**R$ 64.800,00**	R$ 64.800,00	
TOTAL		**R$ 4.599.389,00**			**R$ 5.160.249,05**	**R$ 5.160.249,05**	

B) DESPESAS RECORRENTES

CUSTOS RECORRENTES — Anuais							
Prestador	Serviço	Periodicidade	Valor (sem impostos)	Imposto	Gross Up	Valor c/ Gross Up	Valor Total
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R$ 40.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 44.272,27**	R$ 44.272,27
BSEC	Contabilidade do OS	Mensal	R$ 350,00	9,65%	90,35%	**R$ 387,38**	R$ 387,38
Grant Thornton	Auditor do PS	Anual	R$ 3.900,00	0,00%	100,00%	**R$ 3.900,00**	R$ 3.900,00
GDC	Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 17.647,06**	R$ 17.647,06
HEDGE	Custodiante CCI	Anual	R$ 7.000,00	100,00%	0,00%	-	-
B3	Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.844,80	0,00%	100,00%	**R$ 3.844,80**	R$ 3.844,80
B3	Taxa Liq. Financeira	Mensal	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	R$ 1.000,00
TOTAL			**R$ 71.094,80**				**R$ 71.051,52**

Observação 1: valores sujeitos a atualização monetária e demais acréscimos variáveis nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

Observação 2: valores pertinentes à B3 sujeitos a alterações de acordo com tabela de custos da B3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de setembro de 2026

SÉRIE: 1 NÚMERO: 001 TIPO DE CCI: INTEGRAL

1. EMISSOR

RAZÃO SOCIAL: B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ: 03.767.538/0001-14

ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista

CIDADE: São Paulo UF: SP CEP: 01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi

CIDADE: São Paulo UF: SP CEP: 04538-132

3. DEVEDOR

RAZÃO SOCIAL: HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 08.431.747/0001-06

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi

CIDADE: São Paulo UF: SP CEP: 04538-132

4. GARANTIAS:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas do HPDP11 e Cessão Fiduciária dos respectivos Rendimentos; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (NOI do Shopping Jaraguá Araraquara); (iii) Alienação Fiduciária da integralidade do Imóvel; (iv) Endosso de Apólices de Seguros Patrimoniais e de Perda de Receita; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes à Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra.

6. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:

O "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" celebrado em 31 de julho de 2026, entre a SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 00.385.455/0001-72, na qualidade de vendedora, e o Devedor, na qualidade de comprador, referente à aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) do Shopping Jaraguá Araraquara, especificamente quanto à Parcela 2 do Preço, no valor de R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.1(ii) do referido instrumento e do respectivo Anexo 3.2.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO:

Matrícula: 134.508 – 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo. Endereço: Avenida Alberto Benassi, nº 2.270, Araraquara/SP. Contribuinte municipal: 20.094.002.00.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

7.1. **DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO**: 16 de outubro de 2026, conforme o Cronograma de Pagamentos do item 2.7 do Anexo 3.2, ou o Dia Útil imediatamente seguinte, caso tal dia não seja Dia Útil.

7.2. **SÉRIES:** 2 (duas) Séries, sem subordinação entre si.

7.3. **PRAZO DE VENCIMENTO**: 5.474 (cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

7.4. **DATA DE VENCIMENTO FINAL**: 20/09/2041, conforme a última linha do Cronograma de Pagamentos do item 2.7 do Anexo 3.2.

7.5. **VALOR DE PRINCIPAL**: R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (i) R$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) alocados aos CRI da Série 1 e (ii) R$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais) alocados aos CRI da Série 2.

7.6. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**: Não incidirá atualização monetária.

7.7. **JUROS REMUNERATÓRIOS**: 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis.

7.8. **PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS**: Mensal, observadas as carências de 36 (trinta e seis) meses para amortização de principal de ambas as séries e, quanto aos juros remuneratórios, o seguinte regime: (i) os CRI da Série 1 não contam com carência, sendo os juros integralmente pagos em cada Data de Pagamento; e (ii) os CRI da Série 2 contam com carência parcial, 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.

7.9. **LOCAL DE PAGAMENTO**: São Paulo, SP.

7.10. **ENCARGOS MORATÓRIOS**: (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, não incidindo atualização monetária, na forma do item 4.3 do Anexo 3.2 e da Cláusula 6.3 deste Contrato de Cessão.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Conforme cronograma detalhado no Anexo VII do Termo de Securitização e no item 2.7 do Anexo 3.2, observadas as carências previstas no item 7.8 acima.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

ANEXO III

Modelo de Declaração

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 ("**Cedente**"), em atendimento ao previsto no "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Sem Coobrigação e Outras Avenças" ("**Contrato de Cessão**"), celebrado em 25 de setembro de 2026, entre a Cedente, a B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ 03.767.538/0001-14, e a HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ 08.431.747/0001-06 ("**Devedor**"), declara, nesta data, que (i) as declarações prestadas no âmbito do Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra permanecem válidas, verdadeiras, corretas, completas e suficientes, observadas eventuais ressalvas constantes do "Termo de Fechamento e Outras Avenças" celebrado entre a Cedente e o Devedor na Data do Fechamento ("Termo de Fechamento"), e que se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Contrato de Cessão; (ii) não tem conhecimento de qualquer fato, litígio, procedimento administrativo, arbitral ou judicial que possa afetar a existência, validade, exigibilidade ou cobrança dos Créditos Imobiliários; e (iii) os Créditos Imobiliários permanecem livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, ressalvadas aquelas expressamente previstas nos Documentos da Operação.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

_____

Nome: [=]

Cargo: [=]

CPF: [=]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR

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

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

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

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

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

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/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR

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/MAU9Z-83WQT-ZYZY5-NBQAR.