7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Avenida Paulista 2001 - Conjuntos 201/210 - Bela Vista
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.146.681 de 01/10/2026

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **36 (trinta e seis) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 30/09/2026, protocolado sob nº 2.731.773, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.146.681** no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MATHEUS GOMES FARIA:05813311769(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO OCTAVIO ULSON QUERCIA:21749251841(Padrão: ICP-Brasil)
MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE:34391377837(Padrão: ICP-Brasil)
PEDRO PAULO FARME D AMOED FERNANDES DE OLIVEIRA:06088372702(Padrão: ICP-Brasil)
RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122036826(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 01 de outubro de 2026

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

José Roberto Ferreira da Silva
Escrevente Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00291329294298127

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIEB000202833DB26T

Página 000001/000036

Registro Nº 2.146.681 01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pelo Anexo Normativo III à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, e pelo seu regulamento, neste ato representado por sua administradora **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Fiduciante**" ou "**Devedor**" ou "**HGBS11**");

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

E, na qualidade de interveniente anuente,

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco Belvedere, 1º andar, Sala Q, Jardim São Luis, CEP 05.804-900, inscrita no CNPJ sob o nº 00.385.455/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.212.744.49-5, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Sol Invest**" ou "**Cedente**");

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

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

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", aditado em 25 de setembro de 2026 por meio do "**Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra**", que substituiu integralmente o seu Anexo 3.2 (em conjunto,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

"**Contrato de Venda e Compra**" ou "**CCV**", e o referido anexo, "Anexo 3.2"), por meio do qual foi prometida a venda para o Devedor da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, onde se encontra edificado o "Shopping Jaraguá Araraquara" (o imóvel, denominado "**Imóvel**");

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%**");

c) o Imóvel gera fluxo de caixa líquido decorrente da exploração das atividades de shopping center, correspondente ao Net Operating Income ("**NOI**"), apurado pela soma do resultado das (i) operações de locação, compreendendo as receitas de aluguéis fixos e variáveis pagos pelos lojistas; (ii) remunerações por merchandising e uso do mall; (iii) operações de estacionamento, líquidas das respectivas despesas; e (iv) quaisquer outros valores decorrentes da exploração comercial do Imóvel, 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, acrescidos dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações, nos termos do item 7.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra ("**Direitos Creditórios NOI**");

d) o Imóvel é explorado por meio do Condomínio Pró-Indiviso e do "**Consórcio Shopping Jaraguá Araraquara**", constituído nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Consórcio celebrado entre os condôminos ("**Consórcio**"), sendo o Consórcio, por meio de sua administradora, a parte contratante dos Contratos de Locação e a responsável pela arrecadação das receitas do Imóvel e pelo repasse do resultado apurado a cada condômino, na proporção de sua respectiva fração ideal, sendo a arrecadação junto aos locatários centralizada pela administradora do empreendimento, razão pela qual a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios abrange os direitos do Devedor ao resultado apurado e a ele atribuível no âmbito do Consórcio e do Condomínio Pró-Indiviso, nos termos do item 7.5.2 do Anexo 3.2 e da Cláusula 5.3.3 do Contrato de Cessão;

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

f) mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária irá emitir uma cédula de crédito imobiliário integral ("**CCI**") 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" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), e vinculará a CCI aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 3ª emissão, em 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

série no montante de R$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) ("**Série 1**") e a 2ª (segunda) série no montante de R$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais) ("**Série 2**"), totalizando R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais) ("**CRI**" e "**Emissão**"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado nesta data entre a Cessionária e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade** de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**");

g) como condição para a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, foi ajustada, dentre outras garantias, a constituição da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em duas etapas de eficácia: (i) com eficácia imediata, quanto à parcela dos Direitos Creditórios NOI correspondente à fração 25% do Imóvel; e (ii) sob condição suspensiva, cuja eficácia ficará subordinada à Data do Fechamento (conforme definida no Contrato de Venda e Compra), quanto à parcela dos Direitos Creditórios NOI correspondente aos 75% (setenta e cinco por cento) remanescentes ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**");

g.1) 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 sob o 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**"), cujos titulares, 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% (setenta e cinco por cento) 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, obrigando-se a Cedente 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, conforme o Considerando (g) do Contrato de Cessão;

h) fazem parte da Oferta os seguintes documentos, entre outros (em conjunto, "**Documentos da Operação**"): (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas**"); (v) o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**"); (vi) este Contrato; (vii) o Contrato de Venda e Compra, inclusive o seu Anexo 3.2; (viii) o "Contrato de Estruturação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 2 (duas) Séries, da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

e Outras Avenças" ("**Contrato de Estruturação e Distribuição**"); e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e seus eventuais aditamentos;

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, o Fiduciante, neste ato, cede e transfere à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, e, no que couber, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), a totalidade dos Direitos Creditórios NOI, presentes e futuros, principais e acessórios, gerados pela exploração do Shopping Jaraguá Araraquara, inclusive quando arrecadados por meio do Consórcio, abrangendo o direito do Fiduciante ao recebimento do repasse do resultado apurado pelo Consórcio, independentemente da estrutura contratual pela qual tal arrecadação venha a ser conduzida, com a eficácia a seguir estabelecida ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**").

1.1.1. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios abrangerá, ainda, todos os direitos, acessórios e garantias atribuídos ao Fiduciante em relação aos Direitos Creditórios NOI, incluindo, mas não se limitando a juros, multas, indenizações, atualizações monetárias e quaisquer outros valores acessórios eventualmente devidos.

1.2. Eficácia. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios produzirá efeitos da seguinte forma:

(i) com eficácia imediata, a partir da presente data, quanto à parcela dos Direitos Creditórios NOI equivalente a 25% (vinte e cinco por cento), correspondente à fração ideal atualmente titularizada pelo Devedor nos termos da Escritura 25%; e

(ii) sob condição suspensiva, cuja eficácia ficará subordinada à Data do Fechamento (conforme definida no Contrato de Venda e Compra), quanto à parcela remanescente dos Direitos Creditórios NOI, equivalente aos 75% (setenta e cinco por cento) restantes, tornando-se plenamente eficaz na data em que verificada referida Data do Fechamento, independentemente da celebração de qualquer instrumento adicional, tendo o aditamento previsto na Cláusula 1.2.1 abaixo caráter meramente declaratório e destinando-se exclusivamente ao aperfeiçoamento da garantia perante terceiros, sem necessidade de nova deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

1.2.1. O Fiduciante obriga-se a (i) comunicar a Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre o implemento da condição suspensiva prevista no item (ii) acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência; e (ii) celebrar e levar a registro no Cartório de RTD o respectivo aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em até 10 (dez) dias contados do implemento da condição, de modo a aperfeiçoar a garantia perante terceiros, nos termos do item 7.5.1(b) do Anexo 3.2 e da Cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão.

1.2.2. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

diferença, quando decorrente exclusivamente do regime de eficácia previsto no item (ii) da Cláusula 1.2 acima, não configurará descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura, sem prejuízo da obrigação do Devedor de justificar a divergência quando solicitado pela Fiduciária, na forma da Cláusula 5.3.4 do Contrato de Cessão e do item 7.6.2 do Anexo 3.2.

1.2.3. Créditos Shopping CRI Habitasec. Implementada a Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec e lavrada a Escritura Definitiva de Venda e Compra, os Créditos Shopping CRI Habitasec passam à titularidade do Fiduciante como acessórios da fração ideal por ele adquirida, integrando automaticamente o objeto da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em ato simultâneo à Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec, independentemente de qualquer instrumento adicional além do aditamento previsto na Cláusula 1.2.1 acima, ressalvados os valores de competência anterior à Data do Fechamento atribuíveis à Cedente, na forma da Cláusula 1.2.4 abaixo, nos termos do Considerando (g) do Contrato de Cessão.

1.2.4. Valores de Competência Anterior à Data do Fechamento. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quanto à parcela dos Direitos Creditórios NOI referida no item (ii) da Cláusula 1.2 acima 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 Fiduciante em até 2 (dois) Dias Úteis do respectivo crédito, independentemente da Ordem de Prioridade de Pagamentos, das Cláusulas 5.11 e 6.4 do Contrato de Cessão e de qualquer vencimento antecipado, excussão de Garantias ou liquidação do Patrimônio Separado, cabendo ao Fiduciante repassá-los à Cedente, no mesmo prazo, sob pena dos Encargos Moratórios da Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 5.3.5 do Contrato de Cessão, da Cláusula 10.6.2 do Termo de Securitização e do item 7.5.3 do Anexo 3.2.

1.3. Não Excludência. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é constituída em caráter não excludente e cumulativo com as demais Garantias, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é constituída em garantia do fiel, pontual e integral pagamento (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas, indenizações e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (ii) do adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, incluindo as obrigações de indenização relacionadas à operação; e (iii) do pagamento dos tributos, das despesas, dos custos de cobrança e de todos e quaisquer outros custos ou despesas incorridos pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário para a constituição, manutenção e excussão das Garantias ou para a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI (em conjunto, "**Obrigações Garantidas**"), conforme a Cláusula 8.1 do Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2.2. Título Executivo. As Partes reconhecem expressamente que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, e §4º, da lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"), sendo todas as obrigações nele previstas, inclusive obrigações de pagar quantia, constituir, complementar, reforçar, recompor, substituir ou liberar garantias, prestar informações, entregar documentos, realizar registros, praticar atos necessários ao aperfeiçoamento da garantia e quaisquer outras obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pelo Fiduciante, consideradas certas, líquidas e exigíveis, observados os respectivos termos, condições e prazos previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação. O Fiduciante reconhece, ainda, que o inadimplemento de qualquer obrigação prevista neste Contrato autorizará a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário, conforme aplicável, a promover as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para sua cobrança ou execução específica, inclusive nos termos dos artigos 497, 536, 537, 771 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo da excussão das Garantias e dos demais direitos previstos nos Documentos da Operação.

2.3. Alterações. Caso os Créditos Imobiliários venham a ter suas características alteradas, as Partes ou seus sucessores comprometem-se a realizar o devido aditamento ao presente instrumento, de modo que este passe a refletir as referidas alterações.

2.4. Características das Obrigações Garantidas. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, as principais características das Obrigações Garantidas encontram-se descritas no Anexo V a este Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA

3.1. Registro. O Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a proceder à prenotação do pedido de registro deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou de eventual aditamento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**") no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura.

3.1.1. O Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a promover o registro deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Cartório de RTD em até 15 (quinze) dias corridos, contados da respectiva assinatura, prorrogável por igual período em caso de mora do Cartório de RTD, desde que o Fiduciante comprove estar cumprindo tempestivamente as exigências apresentadas pelo Cartório de RTD e que a prenotação está mantida.

3.1.2. O Fiduciante deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro, entregar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via digital do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de RTD.

3.2. Conta Centralizadora. Os Direitos Creditórios NOI serão depositados exclusivamente na conta corrente nº 033395690, agência nº 0001, do Banco BTG (CGE: 66508121 – Divisão SAP: I076), de titularidade da Cessionária, vinculada, aberta em seu nome exclusivamente para a operacionalização do Patrimônio Separado ("**Conta Centralizadora**"), nos termos da Cláusula 10.5 do Termo de Securitização.

3.2.1. A Conta Centralizadora e todos os recursos nela depositados, presentes e futuros, bem como todos os valores e direitos decorrentes da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, integram os Bens sob Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.1 do

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

Termo de Securitização e dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e somente poderão ser movimentados pela Cessionária para o cumprimento das obrigações previstas no Termo de Securitização, incluindo a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 10.6 do Termo de Securitização, ressalvado o disposto na Cláusula 1.2.4 acima.

3.3. Notificação e Anuência. Considerando que os Contratos de Locação são celebrados pelo Consórcio e que a arrecadação das receitas do Imóvel é por ele conduzida, o Fiduciante notificará, por escrito, o Consórcio e a sua administradora acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, instruindo-os, em caráter irrevogável e irretratável, a repassar a parcela do resultado apurado que lhe couber exclusivamente para a Conta Centralizadora, na forma do modelo constante do Anexo II a este Contrato, apresentando à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da celebração deste Contrato, a notificação com evidência de recebimento. O Fiduciante obriga-se, ainda, a obter, até a Data do Fechamento, a ciência e anuência do Consórcio, do Condomínio Pró-Indiviso e da administradora do empreendimento à presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo tais obrigações de responsabilidade exclusiva do Fiduciante, nos termos do item 7.5.2 do Anexo 3.2 e da Cláusula 5.3.3 do Contrato de Cessão. Não será exigida a notificação individual dos locatários, cujos pagamentos são realizados ao Consórcio.

3.3.1. Quanto à parcela dos Direitos Creditórios NOI sujeita à condição suspensiva prevista no item (ii) da Cláusula 1.2 acima, a notificação de que trata a Cláusula 3.3 será renovada na Data do Fechamento, para refletir a titularidade da integralidade da fração ideal do Imóvel pelo Fiduciante.

3.3.2. O distrato, o aditamento ou a substituição do Consórcio, a alteração da convenção de condomínio ou do instrumento de constituição do Consórcio, a substituição de sua administradora ou qualquer outra alteração da estrutura de arrecadação das receitas do Imóvel não afetarão a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que permanecerá válida e eficaz sobre os Direitos Creditórios NOI e sobre o direito do Fiduciante ao respectivo recebimento, obrigando-se o Fiduciante a (i) obter, previamente à implementação de qualquer dessas alterações que afete a validade, constituição ou eficácia da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a anuência da Fiduciária, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; e (ii) fazer com que a nova estrutura replique, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a instrução de repasse à Conta Centralizadora prevista na Cláusula 3.3 acima.

3.4. Vigência. A garantia estabelecida pela presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios vigorará desde a assinatura deste Contrato até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, devendo esta garantia ser prorrogada em caso de prorrogação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA – COMPOSIÇÃO DO NOI E FLUXO

4.1. Composição do NOI. Os Direitos Creditórios NOI serão apurados mensalmente, na forma do item 7.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, pela soma do resultado das (i) operações de locação, compreendendo as receitas de aluguéis fixos e variáveis pagos pelos lojistas; (ii) remunerações por merchandising e uso do mall; (iii) operações de estacionamento, líquidas das respectivas despesas; e (iv) quaisquer outros valores decorrentes da exploração comercial do Imóvel, 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

terceiros, inclusive as contribuições ao fundo de promoção e publicidade e as cotas condominiais de titularidade dos lojistas, acrescidos dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.

4.2. Relatório Gerencial. Mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente ao mês de referência (exemplificativamente, o relatório referente ao mês de junho será entregue até o 5º Dia Útil de agosto), o Fiduciante entregará à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório gerencial elaborado pela administradora do Imóvel, contendo as informações gerenciais sobre o comportamento e o volume dos Direitos Creditórios NOI do mês de referência e o acompanhamento do desempenho operacional e financeiro do Imóvel, de modo a permitir à Fiduciária a verificação do atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, na forma prevista no item 7.7 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e observado o modelo constante do Anexo IV a este Contrato ("**Relatório Gerencial**").

4.3. Repasse à Conta Centralizadora. O Fiduciante obriga-se a fazer com que todos os Direitos Creditórios NOI (respeitada a regra de eficácia da Cláusula 1.2 acima) sejam repassados pelo Consórcio, pelo Condomínio Pró-Indiviso, pela administradora do empreendimento ou por qualquer outra estrutura de arrecadação que venha a substituí-los, na forma da Cláusula 3.3.2 acima, diretamente à Conta Centralizadora, sem trânsito por conta de titularidade do Fiduciante, sendo vedado ao Fiduciante receber, direta ou indiretamente, quaisquer valores decorrentes dos Direitos Creditórios NOI, ressalvadas as liberações de recursos previstas nas Cláusulas 8.8.3, 8.8.4 e 10.6.2 do Termo de Securitização.

4.4. Fluxo. Os recursos depositados na Conta Centralizadora serão movimentados exclusivamente na forma da Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 10.6 do Termo de Securitização. 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 Fiduciária ao Fiduciante, em conta de livre movimentação por este indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Pagamento dos CRI, nos termos da Cláusula 8.8.3 do Termo de Securitização e da Cláusula 5.11 do Contrato de Cessão.

4.4.1. Ainda que não atendida a condição do item (ii) da Cláusula 4.4 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, a Fiduciária liberará ao Fiduciante, 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, da Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização e da Cláusula 5.11.1 do Contrato de Cessão.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

4.5. Administração dos Direitos Creditórios. As atividades de administração ordinária dos Direitos Creditórios NOI, incluindo cobrança, faturamento e arrecadação junto aos locatários, permanecerão a cargo do Consórcio, do Condomínio Pró-Indiviso ou da estrutura de arrecadação que venha a substituí-los e da respectiva administradora, às expensas do Fiduciante, que responde perante a Fiduciária pelo respectivo cumprimento.

CLÁUSULA QUINTA – ÍNDICE MÍNIMO DE COBERTURA E RECOMPOSIÇÃO

5.1. Índice Mínimo de Cobertura. A partir do 4º (quarto) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária apurará, mensalmente, em cada Data de Verificação, a razão abaixo indicada, que deverá ser, no mínimo, de 1,25x (um inteiro e vinte e cinco centésimos) ("**Índice Mínimo de Cobertura**" ou "**ICSD**"), nos termos da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização e do item 7.6 do Anexo 3.2:

ICSD = (Direitos Creditórios NOI + Rendimentos HPDP11) / (PMT dos CRI)

onde:

"Direitos Creditórios NOI": o Net Operating Income decorrente da exploração do Imóvel, apurado na forma do item 7.5 do Anexo 3.2 e demonstrado no Relatório Gerencial relativo ao mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação, independentemente do percentual que, naquele mês, esteja sujeito à presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nos termos da Cláusula 1.2 acima e do seu efetivo depósito na Conta Centralizadora;

"Rendimentos HPDP11": os rendimentos e demais proventos distribuídos em razão das cotas do HPDP11 objeto da Alienação Fiduciária de Cotas, creditados na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal; e

"PMT dos CRI": a soma dos juros remuneratórios e da amortização de principal compreendidos na parcela de Remuneração e Amortização Programada dos CRI devida aos Titulares dos CRI na Data de Pagamento imediatamente subsequente à respectiva Data de Verificação, conforme o Termo de Securitização.

5.1.1. A Fiduciária verificará, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil que anteceder cada Data de Pagamento dos CRI ("**Data de Verificação**"), o atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, com base no Relatório Gerencial mais recente disponível à data da apuração, o qual, em razão do prazo de entrega previsto na Cláusula 4.2 acima, refere-se aos Direitos Creditórios NOI apurados no 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento (exemplificativamente, a apuração para a Data de Pagamento de setembro considerará os Direitos Creditórios NOI referentes ao mês de julho, constantes do Relatório Gerencial entregue até o 5º Dia Útil de agosto), nos termos da Cláusula 8.8.1 do Termo de Securitização e do item 7.6.1 do Anexo 3.2.

5.2. Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura. Caso o Índice Mínimo de Cobertura não seja atendido por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses, consecutivos ou não, dentro de um período de 12 (doze) meses, o Devedor ficará obrigado a adotar, a seu exclusivo critério, um dos seguintes procedimentos, de modo a recompor o Índice Mínimo de Cobertura ("**Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura**"): (i) reforço da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a apresentação à Fiduciária de novos direitos creditórios, sujeitos à aprovação prévia dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; (ii) reforço de garantias, mediante a constituição de nova garantia em favor da Fiduciária, sujeito à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; ou (iii) realização de Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice em montante estritamente suficiente à recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, na forma da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização (Cláusula 8.8.5 do Termo de Securitização e item 7.6.5 do Anexo 3.2).

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

5.2.2. Na hipótese de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura mediante Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, não será devido pelo Devedor qualquer Prêmio, desde que o desenquadramento não tenha decorrido de dolo comprovado do Devedor, nos termos da Cláusula 8.8.7 do Termo de Securitização e do item 7.6.7 do Anexo 3.2.

CLÁUSULA SEXTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1. Excussão. Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Pagamento Antecipado Obrigatório previsto nas Cláusulas 7.2 e 7.3 do Termo de Securitização e 4.1.1 e 4.1.2 do Contrato de Cessão (observado, nas hipóteses de vencimento antecipado não automático, o procedimento de deliberação em Assembleia Especial de Investidores ali previsto), e não pagas as Obrigações Garantidas no prazo aplicável, a Fiduciária ficará automaticamente autorizada, independentemente de qualquer notificação, aviso, interpelação judicial ou extrajudicial, a excutir a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na forma dos § 3º e 4º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, adotando as seguintes providências, cumulativa ou alternativamente:

(i) receber diretamente do Consórcio, de sua administradora ou de qualquer outra estrutura de arrecadação que venha a substituí-los, na forma da Cláusula 3.3.2 acima, todos os valores decorrentes dos Direitos Creditórios NOI, ficando estes obrigados a efetuar os pagamentos diretamente à Fiduciária na Conta Centralizadora, mediante simples comunicação escrita da Fiduciária;

(ii) reter e movimentar todos os recursos existentes na Conta Centralizadora, aplicando-os para o pagamento das Obrigações Garantidas, ressalvados os valores de que trata a Cláusula 1.2.4 acima (Cláusula 10.6.2 do Termo de Securitização);

(iii) ceder, transferir, alienar ou de qualquer forma dispor dos Direitos Creditórios NOI, no todo ou em parte, mediante procedimento público ou privado, judicial ou extrajudicial, na melhor forma de direito, com a aplicação dos recursos apurados à amortização ou ao resgate das Obrigações Garantidas;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

(iv) tomar todas as demais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando a, ações de cobrança, execução, arresto, sequestro e demais medidas assecuratórias; e

(v) o direito e a autoridade exclusivos para receber, resgatar, reter, movimentar, controlar, utilizar, aplicar, sacar e dispor dos Direitos Creditórios NOI e de todos os valores depositados na Conta Centralizadora, observados os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, podendo, ainda, excutir a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora, bem como quaisquer valores, aplicações financeiras, investimentos permitidos, rendimentos e recursos deles decorrentes, para a amortização ou liquidação, parcial ou integral, das Obrigações Garantidas.

6.2. Poderes Especiais. O Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Anexo III a este Contrato e na forma dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorga à Fiduciária poderes especiais para, em seu nome e em seu lugar, praticar todos os atos necessários à excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo (i) representá-lo perante locatários, devedores, instituições financeiras e demais partes envolvidas; (ii) receber os valores decorrentes dos Direitos Creditórios NOI; (iii) transferir, alienar, ceder ou de qualquer forma dispor dos Direitos Creditórios NOI; e (iv) praticar todos os demais atos necessários ao aperfeiçoamento e à excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

6.3. Todas as despesas necessárias que venham a ser comprovadamente incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

6.4. Saldo Remanescente. Os recursos apurados pela Fiduciária no âmbito da excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão utilizados para o pagamento das Obrigações Garantidas, respeitada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 10.6 do Termo de Securitização. Eventual saldo remanescente, após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, será liberado ao Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES

7.1. Declarações do Fiduciante. Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, na presente data:

(i) é fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, sendo devidamente autorizado a celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a cumprir todas as obrigações aqui previstas;

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

(iii) todas as autorizações, aprovações, deliberações, consentimentos e demais atos necessários à celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, à constituição e manutenção das Garantias e ao cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação foram devidamente obtidos, praticados e permanecem válidos, eficazes e em pleno vigor, incluindo aqueles exigidos pelo regulamento do Fundo, pela sua administradora, pela legislação aplicável aos fundos, não havendo qualquer restrição contratual, regulatória, societária ou fiduciária que impeça ou limite a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou a plena eficácia das obrigações nele previstas;

(iv) as informações prestadas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios são verdadeiras, corretas, consistentes, precisas e suficientes;

(v) é o legítimo titular da parcela de 25% (vinte e cinco por cento) dos Direitos Creditórios NOI ora cedida com eficácia imediata, a qual, na presente data, encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições;

(vi) na Data do Fechamento, será o legítimo titular da integralidade dos Direitos Creditórios NOI, os quais, naquela data, estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, exceção feita à presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e ressalvados, até a implementação da Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec, em ato simultâneo, os Créditos Shopping CRI Habitasec, nos termos da Cláusula 1.2.3 acima;

(vii) a constituição da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não caracteriza (a) fraude contra credores, nos termos dos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 66-B da Lei nº 4.728; (c) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude fiscal, conforme previsto no artigo 185 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

(viii) renuncia, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral validade, eficácia e exequibilidade da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e

(ix) não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral cuja decisão adversa possa comprometer o cumprimento das Obrigações Garantidas ou a validade, eficácia ou exequibilidade da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(x) os Direitos Creditórios NOI não foram cedidos, empenhados, dados em garantia, vinculados ou onerados em favor de quaisquer terceiros, exceto conforme expressamente informado nos Documentos da Operação;

(xi) não existe qualquer impedimento contratual, societário ou operacional que impeça o Consórcio ou sua administradora de realizar os repasses previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para a Conta Centralizadora;

(xii) inexistem arrestos, bloqueios judiciais, penhoras, indisponibilidades, restrições ou medidas constritivas incidentes sobre os Direitos Creditórios NOI ou sobre o direito ao seu recebimento; e

(xiii) reconhece que os Direitos Creditórios NOI constituem parte essencial da estrutura de garantias da Operação e compromete-se a não praticar qualquer ato que possa reduzir, comprometer, desviar,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

limitar ou afetar a sua existência, validade, eficácia, exigibilidade ou livre disponibilidade para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

8.1. Obrigações do Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante obriga-se a, durante toda a vigência da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

(i) fazer com que todos os Direitos Creditórios NOI (respeitada a regra de eficácia da Cláusula 1.2 acima) sejam depositados exclusivamente na Conta Centralizadora, sendo vedado ao Fiduciante receber, direta ou indiretamente, quaisquer valores decorrentes dos Direitos Creditórios NOI;

(ii) diligenciar para que os Contratos de Locação e demais instrumentos geradores de Direitos Creditórios NOI sejam integralmente cumpridos pelos respectivos devedores, adotando as medidas de cobrança e recuperação necessárias, nos termos usualmente adotados pela administração profissional de shopping centers;

(iii) não realizar quaisquer atos que possam prejudicar, direta ou indiretamente, a existência, a validade, a eficácia ou a exequibilidade da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ou o valor dos Direitos Creditórios NOI, incluindo, mas não se limitando a, celebração de novação, remissão ou transação com locatários ou demais devedores dos Direitos Creditórios NOI, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Fiduciária, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ressalvados os atos de administração ordinária necessários à operação regular do Shopping Jaraguá Araraquara;

(iv) não ceder, alienar, transferir, prometer ceder, dar em garantia, transacionar ou de qualquer outra forma dispor dos Direitos Creditórios NOI, no todo ou em parte, ou constituir qualquer ônus, gravame ou restrição sobre os Direitos Creditórios NOI, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Fiduciária, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;

(v) entregar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente ao mês de referência, o Relatório Gerencial;

(vi) fornecer à Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua solicitação, quaisquer informações ou documentos relativos aos Direitos Creditórios NOI, aos Contratos de Locação ou ao cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(vii) comunicar imediatamente à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a ocorrência de qualquer fato ou ato que possa afetar, direta ou indiretamente, a validade, eficácia ou exequibilidade da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(viii) cumprir toda a legislação aplicável aos Contratos de Locação e à exploração do Shopping Jaraguá Araraquara, incluindo, mas não se limitando à legislação civil, tributária, ambiental, sanitária, de defesa do consumidor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei Anticorrupção**"), e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada. Além disso, cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, em especial, a relacionada ao trabalho

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil ou de proveito da prostituição e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena;

(ix) cumprir todas as demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(x) não promover, nem permitir, qualquer alteração relevante na estrutura de exploração, arrecadação, administração ou gestão operacional do Shopping Jaraguá Araraquara, do Consórcio ou da administradora do empreendimento que afete a validade, constituição ou eficácia da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem a prévia anuência da Fiduciária, observadas as disposições dos Documentos da Operação; e

(xi) assegurar que o Consórcio e sua administradora observem permanentemente as instruções de repasse à Conta Centralizadora, adotando imediatamente todas as providências necessárias à correção de qualquer descumprimento.

CLÁUSULA NONA – VIGÊNCIA E LIBERAÇÃO

9.1. Vigência. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios vigorará desde a data de sua celebração até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.2. Liberação. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios somente será liberada após comprovada a liquidação financeira integral das Obrigações Garantidas, mediante a emissão de termo de quitação pela Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de solicitação do Fiduciante, na forma do item 7.15 do Anexo 3.2, da Cláusula 5.1.11 do Contrato de Cessão e da Cláusula 8.15 do Termo de Securitização, nos termos do artigo 32, §1º da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, ressalvada a implementação da condição resolutiva prevista (i) na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, em que a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será liberada pela Fiduciária uma vez realizado o reembolso previsto na Cláusula 2.3.1(iii) do Contrato de Cessão, na forma da Cláusula 2.3.1(vi) do Contrato de Cessão; ou (ii) no item 11.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, em que a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será cancelada, na forma ali prevista.

9.3. Liberação Parcial. Realizada a Amortização Extraordinária, o Devedor poderá solicitar à Cessionária a liberação proporcional da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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 do Contrato de Venda e Compra, da Cláusula 8.14 do Termo de Securitização e da Cláusula 5.1.10 do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Irrevogabilidade. Este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.2. Alterações. Toda e qualquer alteração deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios somente será válida e eficaz mediante instrumento escrito assinado pelas Partes

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

observadas, quando aplicáveis, as aprovações dos titulares dos CRI exigidas pelos Documentos da Operação e pelo Termo de Securitização.

10.3. Tolerância. A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento pela outra Parte de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios constituirá mera liberalidade, não configurando renúncia a qualquer direito ou novação.

10.4. Independência das Cláusulas. A invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não afetará a validade, eficácia ou exequibilidade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

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

10.6. Despesas. Todas as despesas e encargos incorridos com a constituição, manutenção, aperfeiçoamento, registro, conservação, administração, defesa, cobrança, execução, excussão e liberação da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, inclusive honorários advocatícios, custas judiciais, notificações, despesas cartorárias, periciais e de terceiros especializados, correrão exclusivamente por conta do Fiduciante.

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

10.8. Operação Complexa. As Partes declaram que este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, de forma que nenhum dos instrumentos relacionados aos CRI poderá ser interpretado ou analisado isoladamente, mas em conjunto e de forma sistemática e harmônica. Na hipótese de divergência, inconsistência, omissão ou conflito entre disposições constantes dos Documentos da Operação, observar-se-á a ordem de prevalência prevista na Cláusula 10.17 do Contrato de Cessão e, no que esta não dispuser, a interpretação deverá privilegiar: (i) a legislação e regulamentação aplicáveis à operação e as normas da CVM aplicáveis; (ii) os usos, costumes e práticas consagradas do mercado brasileiro de securitização e mercado de capitais para operações equivalentes; e (iii) a solução que melhor preserve a validade, eficácia, exequibilidade das Garantias, a integridade do Patrimônio Separado e a proteção dos direitos dos titulares dos CRI.

10.9. Definições. Os termos iniciados em letra maiúscula empregados neste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e nele não definidos têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão, no Anexo 3.2 e no Contrato de Venda e Compra, conforme aplicável, observada a Cláusula 10.8 acima.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

10.11. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a 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, e do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, devendo as assinaturas ser realizadas mediante certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

10.12. Proteção de Dados. As Partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("**LGPD**"), quanto às informações a que tiverem acesso por meio deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios relacionadas a pessoa natural identificada ou identificável, adotando medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a protegê-las de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, divulgação ou qualquer outra forma de tratamento ilícito, e comunicando por escrito, imediatamente, a ocorrência de incidentes de segurança que possam acarretar risco ou dano relevante aos titulares e às Partes.

10.13. Interveniência da Sol Invest. A Sol Invest intervém neste Contrato na qualidade de interveniente anuente, sendo certo que em nenhuma hipótese será responsável por qualquer pagamento, ônus ou responsabilidades em relação à presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não sendo fiduciante, devedora, garantidora ou coobrigada das Obrigações Garantidas, nem sendo afetado o seu direito ao recebimento integral do Valor da Cessão na Data do Fechamento e aos valores de que trata a Cláusula 1.2.4 acima, nos termos da Cláusula 5.9 do Contrato de Cessão. Caso a condição suspensiva da Cláusula 1.2(ii), acima, não seja implementada, considerando que o presente instrumento não produzirá seus efeitos em relação aos 75% (setenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios NOI, deverão o Fiduciante e a Fiduciária requerer, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação a ser enviada pela Sol Invest, o cancelamento de qualquer pedido de registro ou outro ato relativo ao presente Contrato, sem custo para a Sol Invest.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LEI APLICÁVEL E FORO

11.1. Lei Aplicável. Este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Foro. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios eletronicamente, em 1 (uma) via, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Página
000017/000036

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

(Página de Assinaturas)

_____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fiduciante

_____

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

_____

SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Página
000018/000036
Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A tabela abaixo relaciona, a título meramente ilustrativo e com data-base de 31 de agosto de 2026, os Contratos de Locação celebrados pelo Consórcio, por meio de sua administradora:

ANO	**MÊS**	**SHOPPING**	**LUC**	**N° CONTRATO**	**NOME FANTASIA**	**ABL**
2026	8	ARA	01A	00782-0	MAGAZINE DI GASPI	1.413,94
2026	8	ARA	03/04	00094-9	INOVA ACADEMIA	1.065,07
2026	8	ARA	0508	00188-1	C&A MODAS LTDA	1.201,00
2026	8	ARA	100	00666-1	LOJAS RENNER	1.647,25
2026	8	ARA	507	00054-0	CAEDU	1.267,33
2026	8	ARA	ANCORA 10	00678-5	COBASI	915,00
2026	8	ARA	ANCORA 8	00651-3	RIACHUELO	1.590,00
2026	8	ARA	169	00648-3	MOVIECOM CINEMAS	1.742,00
2026	8	ARA	0505	00395-6	FAIR PLAY	454,56
2026	8	ARA	25A	00116-3	LA URSOS	26,40
2026	8	ARA	0015	00950-4	GELATO BORELLI	62,95
2026	8	ARA	0034	00237-2	MC DONALD'S	186,41
2026	8	ARA	0035	00258-5	JIN JIN	45,65
2026	8	ARA	0036	00511-8	MARCELO'S DOG	33,61
2026	8	ARA	0037	00240-2	SUBWAY	21,32
2026	8	ARA	0037-B	00212-7	SUCO BAGAÇO	20,15
2026	8	ARA	0038	00451-1	KREPON PAPELARIA - POP UP	-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	0038	-	LOJA VAGA	34,40
2026	8	ARA	0070	00818-4	REI DO MATE	40,98
2026	8	ARA	0071	00510-0	SUSHI FAN	32,28
2026	8	ARA	0072	01041-3	SPOLETO	32,28
2026	8	ARA	0073	00550-9	LIKE POTATO	32,40
2026	8	ARA	0074	00209-7	GRANBEEF	32,00
2026	8	ARA	0075	00575-4	MONTANA GRILL	33,00
2026	8	ARA	115	00509-6	GOODLATO GELATERIA	46,07
2026	8	ARA	116	00577-1	CHEIRIN BÃO	36,03
2026	8	ARA	119/120	00690-4	BURGER KING	80,91
2026	8	ARA	151	00023-0	KFC	71,60
2026	8	ARA	155	01217-3	CHIQUINHO SORVETES	29,70
2026	8	ARA	165	01165-7	MILKY MOO	37,65
2026	8	ARA	32	00257-7	DIVINO FOGÃO	64,56
2026	8	ARA	32B	00214-3	GO JUICE	38,65
2026	8	ARA	33/34	00400-6	GRILETTO	64,56
2026	8	ARA	34B/34C	00403-1	GIRAFFAS	64,56
2026	8	ARA	34D/34E	00345-0	BOB'S	64,56
2026	8	ARA	34F	00194-5	PARMEGGIO	55,88
2026	8	ARA	02A	01250-5	DI GASPI ALL SPORTS	258,09
2026	8	ARA	05/06	00123-6	ME.LINDA	388,90
2026	8	ARA	0504	00055-8	P.B.KIDS BRINQUEDOS	
2026	8	ARA	0504	-	LOJA VAGA	299,20

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	103	00938-5	EMPÓRIO CULTURAL TRIP BAG	231,67
2026	8	ARA	121	00919-9	POLO WEAR	346,81
2026	8	ARA	13/14A	00944-0	LOJAS UNIÃO 1 A 99	409,62
2026	8	ARA	156	00010-8	SHOE MIX	468,70
2026	8	ARA	160	01203-3	GOLDEN SPORTS	219,50
2026	8	ARA	7/8/9/10/1	00408-1	YOUCOM	213,59
2026	8	ARA	CANCELASPL	00541-0	MARCELO S DOG - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 10	00571-1	COLEGIO CONEXAO - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 11	00524-0	GOODLATO GELATERIA - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 12	00526-6	LIKE POTATO - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 13	00527-4	TEM CELULARES - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 14	00537-1	RAPIDPRINT - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 15	00580-1	DEMOCRATA CALÇADOS - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 16	00538-0	CLÍNICA INSPIRARE - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 20	00540-1	RODOLFO MULLER - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 6	00568-1	GELATO BORELLI - MIDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 7	00605-0	SOLSSIA SEGUROS - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 73	00495-2	SUSHI FAN - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 78	00498-7	CVC - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 8	00582-7	GIRAFFAS - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 9	00584-3	JORGE BISCHOFF - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA-22	00590-8	OUTBACK - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA-23	00585-1	NADER CLÍNICA - MÍDIA	-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	MIDIA-24	00443-0	CEMA - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA-25	00586-0	GIRAFFAS - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA-27	00597-5	VIVACY - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA-28	00447-2	OUTBACK - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA17	00587-8	DI GASPI - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA19	00385-9	ESPAÇO SITTÁ - MÍDIA	-
2026	8	ARA	PAINEL-PE2	00513-4	DI GASPI - MÍDIA	-
2026	8	ARA	PAINEL-PE5	00435-9	SHOE MIX - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA OUT	00525-8	O BOTICÁRIO - MÍDIA	-
2026	8	ARA	PAINEL E1	00315-8	VIA ETERNA - MÍDIA	-
2026	8	ARA	PAINEL E2	00234-8	ECHOPE - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA L170	00502-9	KOPENHAGEN - MÍDIA	-
2026	8	ARA	0607	00058-2	MC DONALD'S - QUIOSQUE 607	-
2026	8	ARA	0608	00324-7	MC DONALD'S - QUIOSQUE 608	-
2026	8	ARA	8001	00272-1	ANTENA VIVO	-
2026	8	ARA	8003	00972-5	ANTENA PHOENIX	-
2026	8	ARA	BOX 1	01236-0	UNIDAS LOCAÇÃO DE VEÍCULOS	-
2026	8	ARA	DEP01	00344-1	NATURA - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	ESTAC.	00005-1	MULTIPARK	-
2026	8	ARA	ESTAC. 1	00521-5	SHOE MIX - MÍDIA	-
2026	8	ARA	ESTOQUE-1	00232-1	DARCO - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	ESTOQUE-2	00375-1	ECHOPE - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	MIDIA	00607-6	BYD - MIDIA	-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	MIDIA 4	00560-6	ENROLADOS - MIDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA Q32B	00535-5	WE PINK - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA Q34	00484-7	GRAN PALATTO - MIDIA	-
2026	8	ARA	PONTO A30	00691-2	BURGER KING - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	PRACA EV	00500-2	MIX GIGANTE - EVENTO	-
2026	8	ARA	PROV7	02126-1	WORLD TENNIS - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	PROV8	00335-2	CACAU SHOW - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	PROV9	00374-3	WE PINK - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	Q02-S	00574-6	JULIANETI COLCHÕES - EVENTO	-
2026	8	ARA	Q03	00708-1	BANCO 24 HORAS	-
2026	8	ARA	Q03A	00233-0	LA URSOS - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q03B	00157-1	BOX MANIA - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q03C	00472-3	KEY MASTER - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q05	00578-9	SIDNEI BOLFI - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q06	00601-7	FEIRA DE GAMES - EVENTO	-
2026	8	ARA	Q08-A	00034-5	SP MASSAGEM - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q11	00377-8	JOY FORGE - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q12	00506-1	CHOPP BRAHMA - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q14	00482-1	JAH DO ACAI - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q14-A	00127-9	BOMBOCADO - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q15	00609-2	LIVRARIA BALÃO DAS LETRAS - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q17	01058-8	PANDORA - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q19	00433-2	SEM PARAR - QUIOSQUE	-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	Q22	00074-4	BIG BLACK - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q23	00539-8	RAPIDPRINT - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q25A	00424-3	AROMA IDEAL - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q26	00470-7	NXT BIKES - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q28	00457-0	KAMZU - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q29	01023-5	CONVEX - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q29A	00516-9	OUTLET DESIGN - EVENTO	-
2026	8	ARA	Q30	00558-4	ENROLADOS - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q31	00097-3	MC ZOO - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q32	01056-1	HAVAIANAS - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q32-B	00354-9	WE PINK - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q32A	00557-6	NUTTY BAVARIAN - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q34	00480-4	GRAN PALATTO - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q35	00048-5	FINI - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q36	00099-0	TOUTI - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q37	01273-4	IPREMIUM - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q37A	00562-2	REALME - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q40	00256-9	LET'S COOKIES - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q41	00295-0	STOP & GO - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q43	00999-7	BAUMMER SEMIJÓIAS - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q44	00613-1	PRINT MY CASE - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q44	00410-3	MARAVILHAS DO MUNDO - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	QP-01	00067-1	ECHOPE - QUIOSQUE	-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	RM 22	00566-5	CHILLI BEANS - RM	-
2026	8	ARA	RM 74	00269-1	GRANBEEF - RM	-
2026	8	ARA	DEP05	00555-0	ANACAPRI - DEPOSITO	-
2026	8	ARA	EST 01	00591-6	FESTIVAL ASIÁTICO - EVENTO	-
2026	8	ARA	EST 01	00594-1	GELATO BORELLI - EVENTO	-
2026	8	ARA	EST 01	00603-3	DEGUSTA BRASIL - EVENTO	-
2026	8	ARA	ESTAC-2	00595-9	CERVEJARIA OPERA - EVENTO	-
2026	8	ARA	MIDIA 1	00570-3	CHEIRIN BAO - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 2	00559-2	LUME LOUNGERIE - MIDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 3	00448-1	MAGAZINE DI GASPI - MÍDIA	-
2026	8	ARA	MIDIA 5	00564-9	REALME - MIDIA	-
2026	8	ARA	PRC ALIMEN	00490-1	MIX PARQUES - EVENTO	-
2026	8	ARA	Q08	00361-1	BR MACHINE - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q21	00517-7	MULTILIVROS - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q39/07	00592-4	DESAPEGA ANTIGUIDADES - EVENTO	-
2026	8	ARA	Q37A	00548-7	BILD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - MÍDIA	-
2026	8	ARA	Q44 A	00549-5	ENCOMENDA PERDIDA - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	Q45	00491-0	MV BOX - QUIOSQUE	-
2026	8	ARA	001	00261-5	COCO BAMBU	847,08
2026	8	ARA	0501	00339-5	OUTBACK STEAKHOUSE	463,74
2026	8	ARA	168	00508-8	RI HAPPY	415,00
2026	8	ARA	0016	00021-3	HOPE	44,72
2026	8	ARA	0017	00357-3	CIA DO TERNO	42,68

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	0018	00456-1	VIVACY	
2026	8	ARA	0018	00600-9	VIVACY	42,68
2026	8	ARA	0019	00060-4	CROCASE	
2026	8	ARA	0019	-	LOJA VAGA	42,68
2026	8	ARA	0020	00215-1	USAFLEX	44,21
2026	8	ARA	0021	00638-6	ANA CAPRI	42,68
2026	8	ARA	0022	01022-7	CHILLI BEANS	44,21
2026	8	ARA	0023	00432-4	MAKEZERA	40,00
2026	8	ARA	0039	02039-7	CASE & CO	68,80
2026	8	ARA	0041	00378-6	TENNIS ONE	68,80
2026	8	ARA	0043	00565-7	LUME LOUNGERIE - POP UP	-
2026	8	ARA	0045	01159-2	OPHICINA	55,49
2026	8	ARA	0050	00563-1	MICHELETTI	40,28
2026	8	ARA	0051	00941-5	DARCO	79,61
2026	8	ARA	0055	00529-1	MV PLAY - POP UP	
2026	8	ARA	0058	00205-4	FUN PHOTO - POP UP	-
2026	8	ARA	0061	02061-3	EXPROTEIN	26,40
2026	8	ARA	0063	00519-3	ZONNA DO AROMA	24,28
2026	8	ARA	0064	00685-8	TEM CELULARES	48,56
2026	8	ARA	0066	00727-7	L'OCCITANE AU BRÉSIL	24,28
2026	8	ARA	0067	01095-2	SAMSUNG	48,56
2026	8	ARA	0076	01216-5	COMMANDOS TACTICAL	48,56
2026	8	ARA	0078	00488-0	CVC	24,28
2026	8	ARA	0079	-	LOJA VAGA	24,28

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	0080	00877-0	SANTA LOLLA	41,53
2026	8	ARA	0081	00777-3	IMPERIO	123,00
2026	8	ARA	0082	00833-8	ÓTICAS FABRILEN	73,26
2026	8	ARA	0084	01228-9	KINGS SNEAKERS	64,56
2026	8	ARA	0088	00302-6	CLARO	40,98
2026	8	ARA	101/102	00409-0	HERING STORE	122,71
2026	8	ARA	107/108	00599-1	JETOUR - POP UP	
2026	8	ARA	107/108	-	LOJA VAGA	99,60
2026	8	ARA	109	01130-4	VIA ETERNA	42,25
2026	8	ARA	111/112/11	00270-4	CACAU SHOW SUPER STORE	124,50
2026	8	ARA	117	00001-9	VIVO	86,75
2026	8	ARA	126	00370-1	MISS ACESSÓRIOS	37,80
2026	8	ARA	127	00593-2	ÓTICAS CAROL	39,64
2026	8	ARA	128	00405-7	MADRID SHOES & CO	54,73
2026	8	ARA	129	00090-6	LUIZA BARCELOS	48,56
2026	8	ARA	130/131/32	02130-0	VIVARA	113,40
2026	8	ARA	133/134	00288-7	O BOTICÁRIO	90,54
2026	8	ARA	135	00228-3	NATURA	52,74
2026	8	ARA	136	00249-6	ALÉM DA MAKE	75,60
2026	8	ARA	138	00239-9	MORANA	37,80
2026	8	ARA	140	00979-2	TERRITÓRIO S.A.	103,28
2026	8	ARA	142	00942-3	Z'MAN	77,44
2026	8	ARA	144	00285-2	TERRITÓRIO DO CHINELO	37,80

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	148	00583-5	WORLD TENNIS	47,25
2026	8	ARA	149/150	00667-0	BONETTOS	80,91
2026	8	ARA	153	00134-1	LOUNGERIE	66,96
2026	8	ARA	154	01154-1	MILON	42,04
2026	8	ARA	15A	00633-5	CLUBE MELISSA	33,30
2026	8	ARA	16/17/18A	00462-6	GOOD SHOP	149,12
2026	8	ARA	162	01062-6	LUPO	87,20
2026	8	ARA	164	00579-7	DEMOCRATA CALÇADOS	52,10
2026	8	ARA	166/167	01234-3	JORGE BISCHOFF	99,10
2026	8	ARA	170	00504-5	KOPENHAGEN	74,30
2026	8	ARA	26A	00556-8	LIGA DAS FIGURINHAS	-
2026	8	ARA	26A	00598-3	SANTA EMILIA RENAULT - POP UP	-
2026	8	ARA	86/87	00381-6	CONCEPT CARMEN STEFFENS	64,56
2026	8	ARA	CANCELAS	00515-1	NADER CLÍNICA - MÍDIA	-
2026	8	ARA	0002	01224-6	VIA LASER	26,40
2026	8	ARA	0059	00340-9	DU CAPITONE	32,40
2026	8	ARA	0060	00176-7	CONFIDENCE CÂMBIO	26,40
2026	8	ARA	139	01161-4	CLINICA DE VACINAS SANTA CLARA	37,80
2026	8	ARA	161	00893-1	ESPAÇO LASER	37,50
2026	8	ARA	20A	01093-6	OLD CLASS TATTOO	25,28
2026	8	ARA	21A/22A	01205-0	COLOR MIX	51,60
2026	8	ARA	19A	01255-6	CLUBE MELISSA - ESTOQUE	-
2026	8	ARA	001	-	LOJA VAGA	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

2026	8	ARA	0043	-	LOJA VAGA	68,60
2026	8	ARA	0053	-	LOJA VAGA	80,80
2026	8	ARA	0055	-	LOJA VAGA	26,40
2026	8	ARA	0058	-	LOJA VAGA	26,40
2026	8	ARA	0069	-	LOJA VAGA	24,28
2026	8	ARA	101/102	-	LOJA VAGA	
2026	8	ARA	23A/24A	00596-7	OLD CLASS TATTOO	51,50
2026	8	ARA	26A	-	LOJA VAGA	94,76
2026	8	ARA	56/57	-	LOJA VAGA	52,00
2026	8	ARA	0044	-	LOJA VAGA	-
2026	8	ARA	19A	-	LOJA VAGA	25,80
2026	8	ARA	9999	-	LOJA VAGA	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA AO CONSÓRCIO

Ao

CONSÓRCIO SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA, inscrito no CNPJ sob o nº 59.354.103/0001-00, por sua administradora e Consorciada Líder, WE9 GESTÃO E CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.318.399/0001-40

Alameda Santos, nº 2313, conj. 52, Cerqueira César, CEP 01.419-101, São Paulo – SP

A/C: Felipe Corrêa Pivatelli e Rodrigo Romano

Tel.: (11) 3064-8699 / E-mail: pivatelli@we9.com.br; romano@we9.com.br

Ref.: Cessão fiduciária de direitos creditórios - instrução irrevogável de repasse

Prezados Senhores,

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.431.747/0001-06, na qualidade de condômino do imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP, vem comunicar que, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" celebrado em [•] de setembro de 2026 com a **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, cedeu fiduciariamente a esta a totalidade dos Direitos Creditórios NOI a que faz jus, incluindo o direito ao recebimento do repasse do resultado apurado por esse Consórcio na proporção de sua fração ideal.

Em razão disso, instruímos esse Consórcio e sua administradora, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até comunicação em sentido contrário firmada pela B.Sec Companhia de Securitização, a repassar a integralidade dos valores que nos couberem exclusivamente para a seguinte conta, vedado qualquer repasse a conta diversa ou compensação com créditos de terceiros:

Banco: Banco BTG Agência: 0001 Conta Corrente: 033395690 (CGE: 66508121 – Divisão SAP: I076)
Titular: B.Sec Companhia de Securitização CNPJ: 03.767.538/0001-14 ("Conta Centralizadora")

Solicitamos, ainda, o encaminhamento mensal do demonstrativo de apuração e repasse à B.Sec Companhia de Securitização e ao agente fiduciário da emissão, e o aceite desta notificação mediante assinatura abaixo.

Atenciosamente,

_____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

De acordo, em [=] de [=] de 2026:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

_____

CONSÓRCIO SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA, por sua administradora e Consorciada Líder, WE9 GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

ANEXO III

MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.431.747/0001-06, neste ato representado por sua instituição administradora ("**Outorgante**"), em cumprimento à Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado em [•] de setembro de 2026, nomeia e constitui a **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Outorgada") sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, no tocante ao "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" celebrado em [•] de setembro de 2026 entre o Outorgante e a Outorgada ("Contrato"), com poderes para, exclusivamente na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas ou de ocorrência de Evento de Pagamento Antecipado Obrigatório previsto nos Documentos da Operação:

(i) representar a Outorgante perante o Consórcio Shopping Jaraguá Araraquara, sua administradora, locatários, ocupantes, instituições financeiras, prestadores de serviço e quaisquer terceiros relacionados aos Direitos Creditórios NOI;

(ii) cobrar, receber, dar quitação, renegociar, formalizar acordos, praticar atos conservatórios, promover medidas judiciais e extrajudiciais e exercer todos os direitos relacionados aos Direitos Creditórios NOI;

(iii) emitir, alterar, substituir ou cancelar instruções de pagamento e repasse relacionadas aos Direitos Creditórios NOI;

(iv) determinar ao Consórcio, à sua administradora e a quaisquer terceiros responsáveis pela arrecadação das receitas do Shopping Jaraguá Araraquara que efetuem os repasses exclusivamente para a Conta Centralizadora;

(v) receber, resgatar, reter, movimentar, aplicar e dispor dos valores depositados na Conta Centralizadora e dos recursos vinculados aos Direitos Creditórios NOI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista nos Documentos da Operação, ressalvados os valores de que trata a Cláusula 1.2.4 do Contrato;

(vi) ceder, alienar, transferir ou de qualquer forma dispor dos Direitos Creditórios NOI para fins de excussão da garantia;

(vii) assinar notificações, recibos, instruções, requerimentos, aditamentos e quaisquer outros documentos necessários à preservação, aperfeiçoamento, exercício ou execução da presente garantia; e

(viii) praticar todos os demais atos necessários ao fiel cumprimento do mandato e à excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, facultado o substabelecimento, total ou parcial.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

O presente mandato permanecerá válido e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas, não sendo afetado por liquidação, dissolução, substituição da administradora, alteração do regulamento do Fundo ou qualquer outra modificação da estrutura jurídica da Outorgante.

São Paulo, [•] de setembro de 20[•].

_____

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

ANEXO IV

MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL MENSAL

Mês de referência: [=]/[=] Data de apuração: [=]

I. Receitas: (a) aluguéis fixos; (b) aluguéis variáveis; (c) merchandising e uso do mall; (d) estacionamento, líquido das respectivas despesas; (e) quaisquer outros valores decorrentes da exploração comercial do Imóvel. Subtotal: [=]

II. Deduções: (a) tributos incidentes; (b) investimentos de capital (CAPEX); (c) despesas operacionais do empreendimento não recuperadas dos lojistas, inclusive cotas condominiais, despesas de administração e de comercialização; (d) 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. Subtotal: [=]

III. Direitos Creditórios NOI do período (I - II): [=]

IV. Parcela do Fiduciante, na proporção de sua fração ideal: [=]

V. Valores efetivamente repassados à Conta Centralizadora no período: [=]

VI. Divergência entre IV e V, se houver, e respectiva justificativa: [=]

VII. Índice Mínimo de Cobertura apurado no período: [=]

VIII. Inadimplência dos locatários no período e providências adotadas: [=]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

ANEXO V

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

A. Créditos Imobiliários, representados pela CCI (Série: 1; Número: 01; Tipo de CCI: Integral), conforme o Anexo I da Escritura de Emissão de CCI:

(i) 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;

(ii) Local e Data de Emissão da CCI: São Paulo, 25 de setembro de 2026;

(iii) Prazo de Vencimento: 5.474 (cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão;

(iv) Data de Vencimento Final: 20/09/2041, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI e do Anexo II do Contrato de Cessão;

(v) 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;

(vi) Valor de Principal: R$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão;

(vii) Atualização Monetária: não incidirá atualização monetária;

(viii) 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;

(ix) 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: (a) os CRI da Série 1 não contam com carência, sendo os juros integralmente pagos em cada Data de Pagamento; e (b) 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;

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

(xi) Encargos Moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) 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 do Contrato de Cessão; e

(xii) Fluxo de Pagamento: conforme o Cronograma de Pagamentos do item 2.7 e dos Anexos I-A e I-B (Seção I) do Anexo 3.2, observadas as carências previstas no item (ix) acima.

B. CRI, conforme a Cláusula 4.1 do Termo de Securitização:

(i) Emissão: 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização, em 2 (duas) séries;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

(ii) Quantidade de CRI: 216.000 (duzentos e dezesseis mil) CRI, sendo (a) 64.800 (sessenta e quatro mil e oitocentos) CRI da Série 1; e (b) 151.200 (cento e cinquenta e um mil e duzentos) CRI da Série 2;

(iii) Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI, para os CRI de ambas as Séries;

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

(v) Data de Emissão: 25 de setembro de 2026;

(vi) Prazo dos CRI: 5.474 (cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, para os CRI de ambas as Séries;

(vii) Data de Vencimento: 20 de setembro de 2041, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado, vencimento antecipado, Pagamento Antecipado Facultativo ou Pagamento Antecipado Obrigatório previstos no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;

(viii) Atualização Monetária: não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI;

(ix) Remuneração: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Primeira Data de Integralização, nos termos das Cláusulas 5.2 e 5.2.1 do Termo de Securitização;

(x) Amortização Programada do Principal: mensal, após o período de carência de amortização do principal de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo VII ao Termo de Securitização; e

(xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado: na forma da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.

Registro Nº
2.146.681
01/10/2026

Protocolo nº 2.731.773 de 30/09/2026 às 09:16:40h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.146.681** em **01/10/2026** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 15.528,71	R$ 4.413,43	R$ 3.020,74	R$ 817,30	R$ 1.065,76	R$ 745,38	R$ 325,48	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 25.916,80

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY

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

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

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

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

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

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

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

https://assinador.onr.org.br/validate/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY

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/SQ5FM-ZA8MG-8FF6Q-LCYGY.