



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM

SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DA



B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 03.767.538/0001-14

como Emissora

celebrado com

**GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS
LTDA.**

CNPJ nº 10.749.264/0001-04

como Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários cedidos por

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.447.110/0001-73

28 de agosto de 2026

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – CUSTÓDIA, REGISTRO E DECLARAÇÕES	18
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E OFERTA COM REGISTRO AUTOMÁTICO	22
CLÁUSULA V – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	25
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	26
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	31
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	33
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	38
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	41
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	45
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES	50
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	55
CLÁUSULA XIV – DESPESAS	57
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	59
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	60
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	63
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	69
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	70
CLÁUSULA XX – FORO	72
ANEXO I	74
ANEXO II	84
ANEXO III.A	87
ANEXO III.B	88
ANEXO IV	98
ANEXO V	100
ANEXO VI	102
ANEXO VII	103
ANEXO VIII	104

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 2ª EMISSÃO DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

- (i) **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 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, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17:

- (ii) **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª emissão da B.SEC Companhia De Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única, da 2ª (segunda) emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas ("Cláusulas") abaixo redigidas.

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado, (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”:</u>	A GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , devidamente qualificada no preâmbulo;
<u>“Agente de Liquidação”:</u>	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , inscrito no CNPJ sob nº 30.306.294/0001-45, titular de conta na B3 nº 72080.00-3. Sendo que a instituição escolhida será responsável pela liquidação financeira dos CRI. Essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;
<u>“Amortização Programada”:</u>	A amortização programada dos CRI, a ser realizada nas datas indicadas no Anexo II , calculada conforme CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI, deste Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”:</u>	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Anexos”:</u>	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>“Anúncio de Encerramento”:</u>	O anúncio de encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, da CVM e da B3, em atendimento ao disposto no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160;
<u>“Anúncio de Início”:</u>	O anúncio de início a ser disponibilizado no website da Emissora, da CVM e da B3, em atendimento ao disposto no § 3º do Artigo 59 da Resolução CVM nº 160;
<u>“Aplicações” ou “Investimentos Permitidos”:</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (ii) cotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175 de 23 de

	dezembro de 2022, conforme alterada, emitidos pelo BTG Pactual, com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária;
<u>"Assembleia(s) Especial(is) de Investidores"</u> :	As assembleias especiais a serem realizadas em conformidade com a CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES deste Termo de Securitização;
<u>"Assessor Legal"</u>	NEGRÃO, FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS , escritório de advocacia, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrito no CNPJ sob o nº 10.336.302/0001-99;
<u>"Atualização Monetária"</u> :	Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA;
<u>"B3"</u> :	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;

<u>“Brasil”</u> ou <u>“País”</u> :	A República Federativa do Brasil;
<u>“CCI”</u> :	Em conjunto: a CCI 1, e a CCI 2;
<u>“CCI 1”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 1, correspondente aos Créditos Imobiliários 1;
<u>“CCI 2”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 2, correspondente aos Créditos Imobiliários 2;
<u>“Cedente”</u> ou <u>“FII CJ”</u> :	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 15.447.110/0001-73;
<u>“CETIP21”</u> :	O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CMN”</u> :	O Conselho Monetário Nacional;
<u>“CNPJ”</u> :	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil”</u> :	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;
<u>“COFINS”</u> :	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a integralização dos CRI e o pagamento do Preço de Cessão Líquido ao Cedente, conforme previstas na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão;
<u>“Conta Arrecadadora”</u> :	A conta corrente de titularidade da Securitizadora, a ser aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A., cód. (033), cujos dados serão indicados oportunamente pela Securitizadora e incluídos no aditamento aos respectivos Documentos da Operação, em que serão depositados os

	valores correspondentes aos Créditos Imobiliários após o pagamento dos boletos devidos pelas Locatárias, referentes aos Créditos Imobiliários;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	A conta corrente de nº 015150311, na agência nº 0001 do Banco BTG Pactual (nº 208), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão, na qual será realizada, conforme instrução e indicação da Emissora no Contrato de Cessão, a transferência de todos os pagamentos depositados na Conta Arrecadadora, referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pelo Cedente em decorrência do Contrato de Cessão e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta corrente nº 13030597-8, na agência nº 277 do Banco Santander (033), de titularidade do Cedente, para realização de depósito de recursos devidos ao FII Cedente;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 28 de agosto de 2026, entre o Cedente, a Securitizadora, e a COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.878.951/0001-07, na qualidade de interveniente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são cedidos pelo Cedente à Securitizadora;
<u>“Contrato de Locação 1”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças”</i> , celebrado em 04 de maio de 2026, entre a Lyon, na qualidade de locatária, o Cedente, juntamente com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, representado por sua administradora, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, BLC I SAL 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (<i>“FII XP Malls”</i>), e a JHSF MALLS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro,

	12.000, 1º subsolo, administração, Jardim Panorama, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68 (“JHSF Malls”), na qualidade de locadores, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, sendo certo que o Contrato de Locação 1 estabelece que a Lyon deverá pagar mensalmente a Contribuição Total Mensal (conforme definida no Contrato de Locação 1), na qual está compreendida a parcela mensal de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), reajustável nos termos do Contrato de Locação 1, correspondente ao custeio das obras do Imóvel 1 (“Parcela Obra 1”), sendo certo que são cedidos por este instrumento, exclusivamente os créditos decorrentes apenas da Parcela Obra 1;
“ <u>Contrato de Locação 2</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 04 de maio de 2026, entre a Cidade Jardim, na qualidade de locatária, o Cedente, o FII XP Malls, juntamente com a JHSF Malls, na qualidade de locadores, pelo qual foi pactuada a locação do Imóvel 2, para a Cidade Jardim pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, sendo certo que o Contrato de Locação 2 estabelece que a Cidade Jardim deverá pagar mensalmente a Contribuição Total Mensal (conforme definida no Contrato de Locação 2), na qual está compreendida a parcela mensal de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), reajustável nos termos do Contrato de Locação 2, correspondente ao custeio das obras do Imóvel 2 (“ <u>Parcela Obra 2</u> ”), sendo certo que são cedidos por este instrumento, exclusivamente os créditos decorrentes apenas da Parcela Obra 2;
“ <u>CPF</u> ”:	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
“ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”:	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos Fundos; e (iii) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)” acima, conforme aplicável;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Em conjunto: os Créditos Imobiliários 1, e os Créditos Imobiliários 2;
“ <u>Créditos Imobiliários 1</u> ”:	A fração ideal de 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 1, de que são titulares, incluindo seus respectivos acessórios, nos termos do Contrato de Locação 1;

<u>“Créditos Imobiliários 2”</u> :	A fração ideal 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 2 de que são titulares, incluindo seus respectivos acessórios, nos termos do Contrato de Locação 2;
<u>“CRI”</u> :	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única, da 2ª Emissão, da Securitizadora;
<u>“CRI em Circulação”</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo Cedente e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por eles controladas;
<u>“CSLL”</u> :	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“CVM”</u> :	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385/76, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
<u>“Data da Primeira Integralização”</u> :	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores;
<u>“Data de Amortização Programada”</u> :	Cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Emissão”</u> :	28 de agosto de 2026;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração”</u> :	Cada uma das datas de pagamento de Remuneração previstas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo que haverá incorporação de juros nas datas e condições indicadas no referido anexo;
<u>“Data de Pagamento”</u>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Data de Pagamento de Amortização Programada; (ii) Data de Pagamento da Remuneração;
<u>“Data de Vencimento”</u> :	25 de agosto de 2036;
<u>“Decreto nº 6.306/07”</u> :	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;
<u>“Despesas”</u> :	Em conjunto: as Despesas Extraordinárias dos CRI, as Despesas Flat e as Despesas Recorrentes;

<u>“Despesas Extraordinárias dos CRI”:</u>	As despesas extraordinárias necessárias para manutenção da Operação, conforme Anexo III.B deste Termo de Securitização;
<u>“Despesas Flat”:</u>	As despesas iniciais, sendo elas honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores financeiros, legais, da Instituição Custodiante e da Cessionária;
<u>“Despesas Recorrentes”:</u>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no Anexo III.B deste Termo de Securitização;
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</u>	(a) Com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e os pagamentos dos Créditos Imobiliários, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (b) com relação a qualquer outro pagamento, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Em conjunto: (a) os Contratos de Locação; (b) o Contrato de Cessão; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Termo de Securitização; (e) os Documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM nº 160; e (f) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados;
<u>“Emissão”:</u>	A presente emissão dos CRI;
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	A B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> , celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, para emissão das CCI;
<u>“Escriturador dos CRI”</u>	O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM , inscrito no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, titular de conta na B3 nº 51691.00-4;

<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	O fundo constituído pela Emissora nos termos da CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Juros”:</u>	O fundo constituído pela Emissora nos termos da CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Liquidez”</u>	O fundo constituído pela Emissora nos termos da CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	O fundo constituído pela Emissora nos termos da CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS deste Termo de Securitização;
<u>“Fundos”:</u>	Em conjunto: o Fundo de Juros, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Despesas, e o Fundo de Reserva;
<u>“Garantias”:</u>	Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam, quando em conjunto, com: (i) o Fundo de Juros; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Fundo de Despesas; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Hipóteses de Recompra Compulsória”:</u>	As hipóteses de recompra dos Créditos Imobiliários às quais o Cedente se obriga, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Hipóteses de Multa Indenizatória”:</u>	As hipóteses de pagamento da Multa Indenizatória às quais o Cedente se obriga, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Imóvel 1”:</u>	O salão comercial nº L05a/L05b/L05c.T, junto ao Piso Térreo, integrante do Shopping Cidade Jardim;
<u>“Imóvel 2”:</u>	O salão comercial nº L0E.1/L0E.M1/L0E.2, junto ao 1º Piso, Mezanino e 2º Piso, do Shopping Cidade Jardim;
<u>“Investidor(es) Profissional(is)”:</u>	Os investidores profissionais, assim definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30;

“Investidor(es) Qualificado(s)”:	Os investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“IOF/Câmbio”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“IOF/Títulos”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“IPCA”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“IRRF”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“Lei nº 6.404/76”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“Lei nº 8.981/95”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“Lei nº 9.514/97”:	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
“Lei nº 10.931/04”:	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“Lei nº 11.033/04”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
“Lei nº 14.430/22”:	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
“Leis Anticorrupção”:	Todas as leis e convenções relacionadas a crimes e práticas de corrupção e/ou atos contra a administração pública nacional ou estrangeira, ou que tratem de suborno, fraude, conflito de interesses públicos, improbidade administrativa, violações a licitações e contratos públicos, lavagem de dinheiro, doações eleitorais ou condução de negócios de forma antiética, incluindo, mas não se limitando, (a) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (b) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; (c) a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; (d) a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (e) a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (f) a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; (g) a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (h) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (i) o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (j) o Código Penal; (k) as

	portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (l) a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (m) a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (n) a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997, conforme em vigor;
<u>“Locatárias”:</u>	Em conjunto: (a) LYON COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 11.892.153/0001-07 (<u>“Lyon”</u>); e (b) CIDADE JARDIM COMÉRCIO DIGITAL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 10.316.959/0001-94 (<u>“Cidade Jardim”</u>);
<u>“Medida Provisória nº 2.158-35/01”:</u>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;
<u>“Montante Mínimo da Oferta com Registro Automático”:</u>	O montante mínimo de 1.000 (mil) CRI a ser distribuído na Oferta com Registro Automático, em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
<u>“Multa Indenizatória”:</u>	A multa compensatória, a título de indenização na forma dos Artigos 408 a 416 do Código Civil, a ser paga pelo Cedente, ocorrendo qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	São: (i) as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades, indenizações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória; e (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, nos termos dos Documentos da Operação;

<u>“Oferta com Registro Automático”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de registro automático perante a CVM, nos termos do Artigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160;
<u>“Operação”:</u>	A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
<u>“Ordem de Pagamentos”:</u>	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários serão aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão vinculados;

<u>“Período de Capitalização”:</u>	O intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) dos CRI, no caso do primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) dos CRI, no caso dos demais períodos de capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive) dos CRI. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
<u>“PIS”:</u>	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta com Registro Automático até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta com Registro Automático a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Cessão”:</u>	O preço que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários no montante, forma, prazo e condições do Contrato de Cessão;
<u>“Preço de Cessão Líquido”:</u>	O Preço de Cessão deduzido das retenções previstas na Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, a ser pago pela Securitizadora ao Cedente, para a sua livre disponibilidade;
<u>“Preço de Integralização”:</u>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
<u>“Prêmio de Recompra Facultativa”:</u>	O prêmio de recompra facultativa na hipótese de Recompra Facultativa pelo Cedente, antes do prazo previsto na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão;
<u>“Recompra Compulsória” e</u> <u>“Recompra Compulsória Parcial”:</u>	A obrigação de o Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários, quando verificada qualquer das Hipóteses de Recompra Compulsória, observado o previsto na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão;

<u>“Recompra Facultativa”</u> :	O Cedente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante requerimento formal nesse sentido, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22;
<u>“Remuneração”</u> :	Tem o significado atribuído na CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM nº 17”</u> :	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 30”</u> :	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 44”</u> :	A Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 60”</u> :	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 80”</u> :	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 81”</u> :	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 160”</u> :	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
<u>“Resolução CVM nº 194”</u> :	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor;
<u>“Shopping Cidade Jardim” ou “Empreendimento”</u> :	A unidade autônoma denominada “Shopping Cidade Jardim”, integrante do “Condomínio Cidade Jardim”, situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocêncio Nogueira (PMSP), nas áreas designadas “III-S e IV-U”, no Sítio denominado Potreiro, no

	13º Subdistrito Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 192.595 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões, tais como Deck Park, este melhor descrito e caracterizado nas Matrículas nº 8.515, 27.567, 27.568, 35.415, 104.372, 132.982 e 134.255, todas do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e túnel construído a partir do Deck Park de forma a dar acesso direto à unidade autônoma (“ <u>Túnel de Acesso</u> ”), incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões;
“ <u>Tabela Vigente</u> ”:	A tabela constante do Anexo II ;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa anual de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª emissão B.SEC Companhia De Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada</i> ;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta com Registro Automático ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI;
“ <u>Valor de Recompra Compulsória</u> ”:	O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Securitizadora na hipótese de Recompra Compulsória, na forma estabelecida no Contrato de Cessão;
“ <u>Valor de Recompra Facultativa</u> ”:	O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Securitizadora na hipótese de Recompra Facultativa;
“ <u>Valor do Fundo de Juros</u> ”:	O valor do Fundo de Juros será de R\$ 348.783,00 (trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e oitenta e três reais);

<u>“Valor do Prêmio de Recompra Facultativa”:</u>	O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Securitizadora na hipótese de Recompra Facultativa após o prazo previsto na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:</u>	O valor inicial do Fundo de Despesas será de R\$ 100.500,00 (cem mil e quinhentos reais);
<u>“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:</u>	O valor inicial do Fundo de Reserva será de R\$ 892.377,00 (oitocentos e noventa e dois mil, trezentos e setenta e sete reais);
<u>“Valor Máximo do Fundo de Liquidez”:</u>	O valor máximo do Fundo de Liquidez será de R\$ 1.784.755,00 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais);
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:</u>	O valor mínimo do Fundo de Despesas será de R\$ 100.500,00 (cem mil e quinhentos reais);
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>	O valor mínimo do Fundo de Reserva será equivalente às 2 (duas) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI integralizados;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	O valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	O Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI, deste Termo de Securitização;

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. A Emissão e a Oferta com Registro Automático dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Ata de Assembleia Geral Extraordinária, celebrada em 26 de março de 2026.

CLÁUSULA II – CUSTÓDIA, REGISTRO E DECLARAÇÕES

2.1. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo V** a este Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3 de acordo com o Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22.

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta com Registro Automático nos termos da Resolução CVM nº 160.

2.3. Em atendimento ao Artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias vinculadas aos CRI e para declaração do dever de diligência da Emissora.

2.4. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização serão vinculados às respectivas CCI, cuja suas características específicas encontram-se descritos no **Anexo I**, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula.

3.1.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários possuem valor nominal total de R\$ 40.692.300,00 (quarenta milhões, seiscentos e noventa e dois mil e trezentos reais). A titularidade dos Créditos Imobiliários foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, e foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

3.2. Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO abaixo.

3.3. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO abaixo.

3.4. Aprovar que, a qualquer tempo, possam ser incluídos na Operação novos créditos imobiliários, títulos ou valores mobiliários, bem como possam ser emitidas novas séries de CRI, para fins de composição do lastro dos CRI, desde que observadas as disposições legais e regulamentares

aplicáveis e os requisitos previstos nos Documentos da Operação. A inclusão dos referidos ativos e/ou a emissão das novas séries de CRI poderá ocorrer sem necessidade de nova aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Custódia

3.5. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão emitidas sob a forma escritural, sendo a respectiva Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, devendo as CCI ser registradas na B3 na forma prevista nos §§ 3º e 4º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.5.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

3.5.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, o Cedente obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.5. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, e, em contrapartida, o Cedente receberá o Preço de Cessão Líquido, conforme retenções previstas abaixo.

3.5.1. O valor do Preço de Cessão está sujeito às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e será destinado conforme **Anexo III.A** do presente Termo de Securitização e conforme os termos e condições abaixo, sendo que, o Cedente receberá, observada a Cláusula 3 do Contrato de Cessão, o Preço de Cessão Líquido, em recursos imediatamente disponíveis, sendo certo que:

- (i) as Despesas *Flat* serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem do Cedente;
- (ii) constituição de um Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá corresponder sempre, pelo menos, ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do Contrato de Cessão.
- (iii) constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva, o qual deverá corresponder sempre, pelo menos, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do Contrato de Cessão; e

(iv) constituição do Fundo de Juros, no Valor do Fundo de Juros, retidos na Conta Centralizadora, até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, para garantir os pagamentos relacionados à Remuneração devida aos Titulares dos CRI, até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, observados os termos e condições do Contrato de Cessão.

3.6. Durante a vigência dos CRI, as Partes estabelecem que a Emissora receberá, direta e mensalmente, os Créditos Imobiliários após o pagamento dos boletos devidos pelas Locatárias e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, exclusivamente na Conta Arrecadadora, em que serão depositados os valores correspondentes aos Créditos Imobiliários, sendo que a transferência dos referidos Créditos Imobiliários será realizada automaticamente na data do depósito na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

3.6.1. Sem prejuízo da Cláusula 3.6 acima, durante toda a vigência da operação de CRI (inclusive, mas não se limitado, antes da abertura da Conta Arrecadadora), o Cedente transferirá para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que porventura venham a receber diretamente das Locatárias relacionado aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, inclusive no que se refere a (i) pagamentos Créditos Imobiliários em atraso, e (ii) pagamento de antecipações, em, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, sob pena de o Cedente pagar uma multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nessa Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. Até a devida transferência dos Créditos Imobiliários para a Conta Arrecadadora, o Cedente será fiel depositário dos valores ora mencionados.

3.6.2. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a ser representados pelas CCI, realizados na Conta Arrecadadora e/ou na Centralizadora, bem como à Conta Centralizadora, serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 14.430/22 e o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora.

3.6.3. Os recursos transferidos da Conta Arrecadadora para a Conta Centralizadora poderão ser aplicados em Aplicações e/ou Investimentos Permitidos.

3.6.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos transferidos da Conta Arrecadadora e

existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas e extinção do regime fiduciário, deverão ser respectivamente devolvidos, líquidos de tributos, ao Cedente, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

3.7. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, com o auxílio do Cedente, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Arrecadadora e formalmente transferidos para a Conta Centralizadora, deles dando quitação.

3.8. Nos termos do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários passaram para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Classificação ANBIMA

3.9. Nos termos do Código ANBIMA e do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos, os CRI serão classificados conforme a seguir: **(a)** Categoria: Corporativo, são os CRIs oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, exceto aqueles relacionados a casas e apartamentos destinados à habitação residencial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(b)** Concentração: Concentrado, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(c)** Tipo de segmento: Shopping e lojas, nos termos da alínea “f” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(d)** Tipo de contrato com lastro: Financiamento Imobiliário, nos termos da alínea “e” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

3.10. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

3.11. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E OFERTA COM REGISTRO AUTOMÁTICO

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

<u>Emissão:</u> 2ª;
<u>Série:</u> Única;
<u>Quantidade de CRI:</u> 24.375 (vinte e quatro mil, trezentos e setenta e cinco);
<u>Valor Global:</u> R\$ 24.375.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais);

<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais);
<u>Atualização Monetária:</u> IPCA;
<u>Remuneração:</u> equivalente à 9,0908% (nove inteiros e novecentos e oito décimos de milésimo por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
<u>Encargos Moratórios:</u> (i) Remuneração incidente sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima;
<u>Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:</u> De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
<u>Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração:</u> De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
<u>Regime Fiduciário:</u> Sim;
<u>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u> B3;
<u>Data de Emissão:</u> 28 de agosto de 2026;
<u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP;
<u>Data de Vencimento Final:</u> 25 de agosto de 2036;
<u>Prazo de Vencimento:</u> 3.653 (três mil e seiscentos e cinquenta e três) dias corridos;
<u>Garantias:</u> (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Juros; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Liquidez.
<u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há;
<u>Subordinação:</u> Não há;
<u>Data do Primeiro Pagamento da Remuneração:</u> De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
<u>Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:</u> De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
<u>Forma:</u> Nominativa e escritural.

4.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.3. Oferta com Registro Automático: Os CRI serão objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do Artigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços.

4.4.1. Dado que a Oferta com Registro Automático será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a investidor profissional, esta deve permanecer a

mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do Artigo 57, § 3º da Resolução CVM nº 160.

Distribuição

4.4. Distribuição dos CRI: A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.4.2. A Oferta com Registro Automático será conduzida pela Emissora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM nº 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Emissora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.5. Dispensa de Prospecto: Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de lâmina e prospecto e utilização de documento de aceitação da Oferta com Registro Automático, nos termos do Artigo 9º, inciso I e § 3º da Resolução CVM nº 160.

4.6. Período de Distribuição dos CRI: Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após (i) o cumprimento da integralidade das Condições Precedentes de integralização dos CRI, previstas na Cláusula 5.2 abaixo, e (ii) o registro da Oferta com Registro Automático na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM nº 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início pela Securitizadora, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.7. Prazo Máximo de Distribuição: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

4.8. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta com Registro Automático, com a respectiva prestação de contas e pagamentos, dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados, com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI.

4.8.1. Os CRI serão integralizados, pelos Investidores Profissionais nos termos do § 2º, do Artigo 18 da Resolução CVM nº 60.

4.9. Encerramento da Oferta com Registro Automático: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta com Registro Automático ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta com Registro Automático por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.10. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada **(i)** livremente entre Investidores Profissionais; **(ii)** a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta com Registro Automático, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados"); e **(iii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta com Registro Automático ("Período de Restrição").

4.10.1. As restrições à negociação previstas na Cláusula 4.10 acima deixam de ser aplicadas caso a Securitizadora seja registrada como emissora de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, nos termos do Artigo 86, § 4º da Resolução CVM nº 160.

Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta

Destinação de Recursos

4.11. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

Escrituração

4.12. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador dos CRI para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, nos termos desta Cláusula.

4.13. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de depósito expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

Agente de Liquidação

4.14. O Agente de Liquidação será responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

CLAUSULA V – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

5.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

(i) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Contrato de Cessão;

(ii) Conclusão satisfatória à Securitizadora, a seu exclusivo critério, de auditoria jurídica de escopo limitado a identificar eventuais contingências relacionadas ao Cedente e ao Shopping Cidade Jardim (“Auditoria Jurídica”), mediante confirmação pelo Assessor Legal, atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e

(iii) Apresentação à Securitizadora, da opinião legal da Oferta com Registro Automático, realizada pelo Assessor Legal assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, em condições satisfatórias à Securitizadora, a seu exclusivo critério, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas.

5.3. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento do Preço de Cessão, em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários.

5.4. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições precedentes previstas na Cláusula 5.2 acima e na Cláusula 3.5. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1. Atualização Monetária: Os CRI terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário (“Saldo do Valor Nominal Unitário”), conforme o caso, atualizado monetariamente, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI, pela variação do IPCA calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, aplicando-se a Amortização Programada dos CRI prevista na Cláusula 6.3 abaixo (“Valor Nominal Unitário Atualizado” e “Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente), segundo a seguinte fórmula:

$$VNA = VNe \cdot C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na Data da Primeira Integralização ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

K = corresponde ao número de ordem NI_k , variando de 1 até **n**;

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, ou seja, o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário (conforme definida abaixo);

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a última Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo também “dut” um número inteiro. Na primeira Data de Aniversário, “dut” será igual a 21.

Observações:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) Considera-se “Data de Aniversário” dos CRI as datas de pagamento previstas no **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas;

(v) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

6.2. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 9,0908% (nove inteiros e novecentos e oito décimos de milésimo por cento), calculados com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI (“Remuneração”).

6.2.1. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 9,0908%;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

6.2.2. Todos os pagamentos devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI no âmbito deste Termo de Securitização deverão ocorrer nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração ou na Data de Vencimento, conforme o caso.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA: Na hipótese de **(i)** não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação; ou **(ii)** extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado por proibição legal ou judicial, a Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado ("Taxa Substitutiva").

6.3.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

6.3.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo das respectivas obrigações previstas neste Termo de Securitização.

6.3.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Titulares dos CRI, a Emissora e o Cedente ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores nos termos da Cláusula 6.4 acima, a Emissora deverá informar o Cedente, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores, **(ii)** da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia.

6.3.4. Os CRI deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária dos CRI será utilizado o percentual correspondente ao último divulgado oficialmente.

6.4. Amortização Programada dos CRI: A Amortização Programada dos CRI ocorrerá conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e será realizada em cada Data de Amortização Programada indicada na Tabela Vigente do **Anexo II**:

6.4.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_b \times TA$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do **Anexo II**.

6.4.2. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusiva e comprovadamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sendo que, caso a mora tenha sido ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, que não a Emissora, tais encargos não terão efeito.

6.4.3. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no **Anexo II** já contemplam o intervalo previsto nesta Cláusula.

6.5. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.

6.6. Na Data de Vencimento final dos CRI, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.7. O não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 6.7 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer dos Investimentos Permitidos até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Saldo do Valor Nominal Unitário (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento dos Créditos Imobiliários, sujeito ao recebimento, pela Emissora, dos recursos decorrentes de tais eventos.

7.1.1. Sem prejuízo da Recompra Compulsória prevista no Contrato de Cessão, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, contado da Data de Emissão (i.e. a partir de 02 de setembro de 2027), o Cedente poderão realizar a recompra antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, pelo preço equivalente ao saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com os juros incorridos até então), apurado conforme este Termo de Securitização (“Recompra Facultativa” e “Valor de Recompra Facultativa”) adicionado do Prêmio de Recompra Facultativa (conforme definido abaixo).

7.1.2. Para exercer a Recompra Facultativa, o Cedente deverá notificar a Securitizadora nesse sentido, com 90 (noventa) dias de antecedência.

7.1.3. Na hipótese da ocorrência de Recompra Facultativa parcial, a Recompra Facultativa deverá ser realizada apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser escolhido pelo Cedente para ser recomprado, pelo Valor de Recompra Facultativa, observada a proporção do referido Crédito Imobiliário em relação aos CRI.

7.1.4. Na hipótese de Recompra Facultativa pelo Cedente, no prazo previsto na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão, o Cedente, nos termos da Cláusula 6.2.3 do Contrato de Cessão ficarão obrigados a pagar, de uma só vez, (i) o valor parcial ou integral do saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com os juros incorridos até então), apurado conforme este Termo de Securitização, (ii) acrescido de “Prêmio de Recompra Facultativa” calculado conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Recompra Facultativa”), (iii) adicionado de todas as Despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época (“Valor do Prêmio de Recompra Facultativa”):

$$\text{Prêmio} = Sd * \text{Taxa} * DR$$

Onde:

Sd = Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração na data do pagamento da Recompra Facultativa;

Taxa = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento);

DR = *Duration* remanescente, calculada da seguinte forma:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \left(DU_k \times \left(\frac{PMT_k}{(1 + remuneração)^{\frac{DU_k}{252}}} \right) \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

Sendo:

VP = valor presente das parcelas remanescentes de pagamento dos CRI, utilizando como taxa de desconto a taxa de desconto dos CRI, conforme fórmula abaixo:

$$P = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{PMT_k}{(1 + remuneração)^{\frac{DU_k}{252}}} \right) \right]$$

PMT_k = i-ésima parcela remanescente de pagamento dos CRI;

Remuneração = Remuneração, conforme definido neste Termo de Securitização;

DU_k = número de Dias Úteis entre a data de cálculo (exclusive) e a Data de Pagamento programada de cada PMT_k (inclusive);

n = número total de pagamentos programados remanescentes.

7.1.5. Após o recebimento do requerimento pela Securitizadora descrito na Cláusula 7.1.2 acima, a Securitizadora deverá informar o Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre o Valor da Recompra Facultativa. Efetuado o pagamento pelo Cedente, a Securitizadora fará o consequente resgate ou amortização extraordinária dos respectivos CRI.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, sendo certo que o Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da

Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

7.4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamentos, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Garantias. Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, observada ainda a obrigação do Cedente prevista na Cláusula 8.2.5 abaixo:

- (a) Fundo de Despesas;
- (b) Fundo de Reserva;
- (c) Fundo de Juros; e
- (d) Fundo de Liquidez.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas integral e diretamente em favor da Securitizadora.

8.2.2. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no Contrato de Cessão. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no Contrato de Cessão, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas, sob pena de Recompra Compulsória.

8.2.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data prevista no Contrato de Cessão, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.

8.2.4. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário possam fazer valer seus direitos e/ou os direitos dos Titulares dos CRI, será contratado pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, escritório de renome,

de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

8.2.5. Caso, após a utilização dos recursos das Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda exista saldo devedor das referidas obrigações, o Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser pago, nos termos da Cláusula 8.9. abaixo.

8.2.6. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, da totalidade das Obrigações Garantidas e da extinção do regime fiduciário, deverão ser liberados pela Securitizadora em favor do Cedente, líquidos de tributos, nos termos do Artigo 26, inciso IV, da Lei nº 14.430/22, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do termo de quitação de que trata o Artigo 32, § 1º da Lei nº 14.430/22.

8.2.7. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros ficarão retidos na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.

8.3. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor do Preço de Cessão, na Conta Centralizadora, um fundo de reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte do Cedente assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação, bem como fazer frente a obrigação de eventuais pagamentos de valores faltantes.

8.3.1. A primeira apuração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora no 3º (terceiro) mês após a Data da Primeira Integralização (conforme definida no Termo de Securitização). Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão, observado o prazo de recomposição previsto na Cláusula 8.10.1 abaixo.

8.3.2. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.4. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor do Preço de Cessão, na Conta Centralizadora, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das Despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado.

8.4.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto prioritariamente: **(i)** com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos; e **(ii)** caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora notificará o Cedente para que complementem os valores faltantes para a recomposição do Fundo de Despesas com recursos próprios, sendo que, o Cedente deverá

depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) dia subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, sob pena de configurar uma Hipótese de Recompra Compulsória.

8.4.2. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.4.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e o Cedente não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas conforme a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) convocada para este fim.

8.4.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida do Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.4.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

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

8.5. Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor do Preço de Cessão, na Conta Centralizadora, um fundo de juros, no Valor do Fundo de Juros, cujos recursos

poderão ser utilizados para o cumprimento do pagamento da Remuneração devida aos Titulares dos CRI até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Juros não seja suficiente, por qualquer motivo, para o cumprimento do pagamento da Remuneração até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, a Securitizadora poderá utilizar o Fundo de Reserva para fazer frente ao pagamento da Remuneração.

8.6. Fundo de Liquidez. A Securitizadora constituirá, exclusivamente com recursos oriundos decorrentes do excedente da Ordem de Pagamentos (portanto, não sendo utilizado, para sua constituição inicial, qualquer recurso oriundo da integralização dos CRI), o Fundo de Liquidez destinado a assegurar o Pagamento Residual no Valor Máximo do Fundo de Liquidez.

8.6.1. Caso, após a constatação pela Securitizadora de que os recursos disponíveis no Fundo de Reserva não sejam suficientes para fazer frente aos valores necessários ao cumprimento do Pagamento Residual, realizada a notificação prevista na Cláusula 8.10.1. acima a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Liquidez para complementar os valores necessários ao cumprimento do Pagamento Residual, até o limite dos recursos nele disponíveis.

8.6.2. Nos termos da Ordem de Pagamentos e para que não restem dúvidas, uma vez atingido o Valor Máximo do Fundo de Liquidez, os recursos excedentes serão destinados à Liberação Residual, observados a Ordem de Pagamentos e os demais termos e condições deste instrumento.

8.7. Com base nos valores convencionados pelas Partes, as Garantias poderão ser insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado.

Ordem de Pagamentos

8.8. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários será recebida na Conta Arrecadadora e em seguida transferidos para a Conta Centralizadora, e sua principal destinação será o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de realizar os pagamentos de custos e despesas relacionados à manutenção do Patrimônio Separado, bem como dos pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

8.9. Em cada Data de Verificação (conforme definido abaixo) a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o mês imediatamente anterior à Data de Verificação em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem ("Ordem de Pagamentos"), cujos valores serão projetados/auferidos para aquele mês de apuração. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de

prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- b) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios;
- c) Recomposição do Fundo de Despesas;
- d) Recomposição do Fundo de Reserva;
- e) Pagamento de parcela(s) da Remuneração devida(s) e não paga(s) de períodos anteriores, se aplicável;
- f) Pagamento de parcela(s) da Amortização devida(s) e não paga(s) dos períodos anteriores, se aplicável;
- g) Pagamento da parcela da Remuneração imediatamente vincenda;
- h) Pagamento da parcela da Amortização imediatamente vincenda ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado;
- i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI acima;
- j) Constituição e/ou recomposição do Fundo de Liquidez (conforme definido abaixo) até o Valor Máximo do Fundo de Liquidez (conforme definido abaixo), se aplicável; e
- k) Liberação Residual dos valores à Conta de Livre Movimentação

8.9.1. Caso as Locatárias adiantem alguma parcela, o montante referente à(s) parcela(s) adiantada(s) não obedecerá a cascata acima e será retido até o mês de referência, quando será obedecida a cascata acima integralmente.

8.9.2. As parcelas de “Amortização Programada dos CRI” constam da Tabela Vigente.

8.10. Caso na Data de Verificação seja observado pela Securitizadora que os valores disponíveis na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior à Data de Verificação tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora, independentemente de qualquer notificação prévia a ser enviada ao Cedente, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente afirmou ter ciência e concordam que **(i)** a referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não do Cedente, e **(ii)** a recomposição do Fundo de Reserva dar-se-á mediante a utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, conforme a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 8.9 acima.

8.10.1. Caso o Fundo de Reserva não seja recomposto conforme estabelecido na Cláusula 8.10 acima, na Data de Verificação, em questão, a Securitizadora notificará o Cedente para que complementem os valores faltantes para a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios, sendo que o Cedente deverá depositar os valores na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, sob pena de configurar uma Hipótese de Recompra Compulsória.

8.10.2. Caso não haja recursos suficientes do Fundo de Reserva para fazer frente aos valores necessários para o Pagamento Residual, será utilizado o Fundo de Liquidez de acordo com as regras dispostas na cláusula 8.6. abaixo.

8.10.3. Nos termos do Contrato de Cessão, sempre que o valor dos Créditos Imobiliários que venham a ser efetivamente transferidos da Conta Arrecadadora para a Conta Centralizadora, for inferior ou superior ao montante necessário para fazer frente à Ordem de Pagamentos no respectivo mês ("Quantidade Mínima Mensal – QMM"), o Preço de Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente Cláusula ("Ajuste do Preço de Cessão"), de forma que: (i) caso o valor dos Créditos Imobiliários seja superior à QMM, o valor excedente apurado deverá ser liberado pela Emissora ao Cedente, na proporção da Cessão dos Créditos Imobiliários pelo Cedente ("Liberação Residual"), e (ii) caso o valor dos Créditos Imobiliários seja inferior à QMM, observar-se-á a regra prevista na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão ("Pagamento Residual").

8.10.4. O Ajuste do Preço de Cessão deverá ser calculado com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da Data de Pagamento dos CRI (sendo cada data em que se realizar referida verificação adiante designada simplesmente como "Data de Verificação"), de forma a compatibilizar os recursos efetivamente recebidos com base nos Créditos Imobiliários e os necessários para a amortização programada dos CRI e o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.10.5. A Liberação Residual será efetivada pela Emissora ao Cedente, 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Pagamento dos CRI, conforme a Ordem de Pagamentos.

8.10.6. Fica certo que o pagamento de qualquer valor referente à Liberação Residual estará condicionado ao atendimento integral pelo Cedente de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, na data devida para o respectivo pagamento. O direito ao recebimento, pelo Cedente, de qualquer valor a título de Liberação Residual de que trata esta Cláusula resolver-se-á imediatamente, independentemente de qualquer notificação ou comunicação pela Securitizadora ao Cedente, em caso de configuração de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória.

8.10.7. A Securitizadora elaborará e disponibilizará ao Cedente e ao Agente Fiduciário, os cálculos por ela realizados na Data de Verificação, como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite expresso, pelo Cedente, representará quitação em favor da Securitizadora.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde

com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos da Lei nº 14.430/22.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES abaixo, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, com antecedência de 8 (oito) dias e será instalada independentemente da quantidade de beneficiários.

9.2.2.1. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.2.3. A Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

I – caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2.4. Nas hipóteses previstas na Cláusula 9.2.3 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão levados para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430/22: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com a Resolução CVM nº 80, considerado o exercício iniciado na presente data, com término em 31 de dezembro de cada ano.

9.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como ISS, PIS e COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Juros, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias Especiais de Investidores e a consequente implementação das decisões nelas tomadas.

9.5.6.1. Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: **(i)** reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; **(ii)** substituição, alteração ou revolvência do lastro; **(iii)** características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iv)** os *covenants* operacionais ou financeiros; **(v)** a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(vi)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação.

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i)** é uma securitizadora S1 devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de securitizadora perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) inexistir qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, com certificado eletrônico emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(viii) assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à presente Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(ix) assegurar que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à Operação;

(x) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;

(xi) assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreie, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI;

(xii) mantém e manterá em sua página na rede mundial de computadores as informações atualizadas previstas no Artigo 46 da Resolução CVM nº 60.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;

(ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, que ocorrerá em 31 de março de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 31 de março de 2027, cópia de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b)** no mesmo prazo previsto no item “a” acima, apresentar, todos e quaisquer documentos necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM nº 17: (i) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano; e (ii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;
- (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; e
- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv)** preparar **(a)** relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, **(b)** quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e **(c)** relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (v)** informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória e/ou Hipótese de Multa Indenizatória, bem como sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vi)** utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em

até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de securitizadora S1 na CVM;
- (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei nº 6.404/76, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e

- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xiv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI.

10.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Resolução CVM nº 17, da Resolução CVM nº 60, da Lei nº 14.430/22 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, Cláusulas e condições;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Cessão não foi registrado no Cartório de Registro de

Títulos e Documentos competente. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão das Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(v) os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(vi) não se encontra em qualquer situação (a) de impedimento legal, conforme § 3º do Artigo 66, da Lei nº 6.404/76, por analogia, e Artigo 6º da Resolução CVM nº 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme Artigo 5º da Resolução CVM nº 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(vii) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do Artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e

(viii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

(i) prestar as informações indicadas nos Artigos 15 e 16 da Resolução CVM nº 17;

(ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do Artigo 68, § 1º, alínea “b”, da Lei nº 6.404/76, e do Artigo 15 da Resolução CVM nº 17, descrevendo, no mínimo, as informações indicadas no Artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

(iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, o relatório anual deverá ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação pela Emissora na forma prevista na

regulamentação específica. O relatório anual deve permanecer na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;

(iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;

(v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;

(vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;

(vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores;

(viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM nº 17, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória, Hipótese de Multa Indenizatória e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(ix) convocar Assembleia Especial de Investidores nos casos previstos neste Termo de Securitização, conforme o cada caso previsto;

(x) calcular o valor unitário dos CRI e divulgar o valor unitário, através do *website* www.gdcdtvm.com.br ou via central de atendimento; e

(xi) fornecer nos termos do § 1º do Artigo 32 da Lei nº 14.430/22 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, Termo de Quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do Artigo 18 da Lei nº 14.430/22.

11.5. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor, correspondentes aos valores indicados no ANEXO III.B:

(i) As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

11.6. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico;

11.7. As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

11.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.9. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário no exercício de sua função ou para realizar seus créditos ou, ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI, mas permanecerão sendo devidas pela Cedente. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Cedente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As Despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Cedente e aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de Despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (1) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (2) despesas com conferências e contatos telefônicos; (3) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, plataformas de assinaturas e envio de documentos; (4) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (5) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (6) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cedente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (7) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (8) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Cedente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (9) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, não serão suportadas, em nenhuma hipótese, pelo Agente Fiduciário e serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração, as quais permanecerão sendo devidas pela Cedente; (10) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere

será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.10. O crédito do Agente Fiduciário por honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

11.12. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos Artigos 7º a 10 da Resolução CVM nº 17.

11.13. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada na forma prevista pela CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES abaixo.

11.14. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.15. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;

(iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e

(iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de aut falência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

a. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, e aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, o disposto na Lei nº 14.430/22 e na Resolução CVM nº 60, e no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76, Resolução CVM nº 194 e na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 12.3.3 e CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Cedente.

12.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 12.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

12.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do Artigo 26, do § 5º do Artigo 44, Artigo 45, do inciso IV, “b” do Artigo 46 e do inciso I do Artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430/22.

12.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.3.5. Na mesma data abaixo, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão **(a)** encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e **(b)** encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário, o qual deverá promover o envio do referido edital aos Titulares dos CRI e/ou aos respectivos custodiantes cujos endereços eletrônicos constem de seus cadastros, tão logo receba a comunicação da Securitizadora.

12.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada na primeira convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

12.4.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

12.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Investidores, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM,

no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

12.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

12.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.9. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com qualquer quantidade de beneficiários, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM nº 60, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos.

12.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.11. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do Artigo 29 e § 5º do Artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81.

12.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e

utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

12.14. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – (<https://validar.iti.gov.br/>) e/ou publicação, nos termos previstos neste Termo de Securitização, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM nº 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e o prazo máximo de 20 (vinte) dias.

12.15. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

12.16. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

12.17. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, o Cedente), para participar das assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.18. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.19. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, a Assembleia Especial de Investidores será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.19.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.19.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

12.20. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, notadamente com relação à Cláusula 12.21 abaixo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número dos CRI presentes.

12.20.1. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

12.21. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e renúncias em relação: **(i)** às datas de pagamento da Remuneração e às datas de pagamento da amortização de principal, inclusive eventual concessão de carência ou postergação de seu pagamento, e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** às Hipóteses de Recompra Compulsória e às Hipóteses de Multa Indenizatória; **(v)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares dos CRI; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; **(viii)** qualquer liberação (*waiver*) específica com relação a um inadimplemento do Cedente (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), inclusive com relação ao descumprimento ou à dispensa do cumprimento de obrigações pecuniárias ou não pecuniárias das Cedentes; **(ix)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora; e **(x)** renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores por Titulares dos CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.22. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.23. Dispensa: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração, desde que não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; III – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; e IV – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

12.24. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

13.2. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado.

13.3. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada

uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer quantidade de Titulares dos CRI, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM nº 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria simples dos CRI em Circulação presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

13.4. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.5. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares dos CRI decidam nesse sentido.

13.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 7 (sete) Dias Úteis.

13.5.2. A instituição liquidante instituída poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5.3. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.6. Eventos que Ensejam a Liquidação do Patrimônio Separado sem a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: A ocorrência de qualquer um dos eventos acima poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sem a assunção da administração do Patrimônio

Separado pelo Agente Fiduciário, na Hipótese de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS

14.1. Despesas: As Despesas existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades do Cedente, portanto, são de responsabilidade destes, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

14.2. Pagamento das Despesas: Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem dos próprio Cedente, o pagamento das Despesas da Operação ocorrerá de acordo com o disposto nesta Cláusula.

14.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e o Cedente não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelo Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.5. Na hipótese da Cláusula 14.4 acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão repassadas à Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

14.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

14.7.1. As Despesas Flat serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados do Preço de Cessão.

14.8. Fontes de Pagamentos: As fontes de pagamentos das Despesas e das Despesas Extraordinárias dos CRI serão as listadas abaixo e conforme **Anexo III** deste Termo de Securitização, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o pagamento das respectivas Despesas:

- (i) o Fundo de Despesas, observadas as disposições contidas na Cláusula 8.4 acima;
- (ii) os recursos financeiros depositados na Conta Centralizadora; e
- (iii) o Cedente, com recursos próprios.

14.8.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam, ainda, que toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pelo Cedente.

14.8.2. Reembolso de Despesas: O Cedente reembolsará a Securitizadora, por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão.

14.8.3. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição deste.

14.8.4. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora ao Cedente, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos encargos moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

14.8.5. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.8.6. Na hipótese de eventual inadimplência do Cedente, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pelo Cedente, nos termos dos Documentos da Operação.

14.8.7. Tributos das Despesas: As Despesas pagas diretamente pelo Cedente ou por estes reembolsadas à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição

para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. Notificações. Todas as comunicações, avisos ou notificações decorrentes deste Termo de Securitização, por uma das partes à outra, serão efetuadas por escrito, através de **(i)** e-mail com aviso de recebimento; **(ii)** carta protocolada ou registrada; ou **(iii)** através das vias cartorária ou judicial. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula serão enviados nos endereços indicados abaixo:

(i) Para Emissora

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, Bela Vista, CEP 01310-916
At.: Giovanna Zoppi Scallet / Matheus Faria
E-mail: ol-estruturacao-bsec@btgpactual.com / ol-bsec@btgpactual.com

(ii) Para Agente Fiduciário

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.775-003
At.: Juarez Dias Costa
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

15.1.1. As notificações entregues de acordo com a Cláusula 15.1 serão consideradas efetivadas na data em que forem entregues, se entregues pessoalmente, e na data em que forem recebidas, se enviadas por correio, e-mail ou por serviço de courier.

15.1.2. Qualquer das partes deste Termo de Securitização poderá mudar o endereço para o qual a notificação deverá ser enviada, mediante notificação escrita às demais partes, de acordo com a Cláusula 15.1.1 acima.

15.1.3. Havendo mudança de endereço, a Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se a efetuar comunicação prévia de forma válida, informando novo endereço. Caso não haja notificação prévia nos termos da Cláusula 15.1 qualquer ato praticado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário em substituição ao endereço constante neste Termo de Securitização será válido.

15.2. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Investidores, serão realizados mediante publicação no Fundos.NET, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no Artigo 289 da Lei nº 6.404/76, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo

Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.3. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, na forma do § 5º do Artigo 44, Artigo 45 e da alínea “b” do Artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.4. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430/22, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

15.5. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores.

15.6. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e

(d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (Artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e Artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

16.3. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (Artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.5. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco centésimo por cento) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

16.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o Artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (Artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do Artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do Artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (Artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (Artigo 71 da Lei nº 8.981/95).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

16.11. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no Artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

16.12. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.13. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

16.14. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306/07, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Cedente, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Companhia de Securitização: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

b) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, de acordo com o previsto no Artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, e em razão da falta de jurisprudência relevante em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

c) Riscos relacionados aos seus acionistas: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

d) Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços: Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de *rating*, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

e) Riscos relacionados aos seus clientes: A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

f) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: Já os Titulares dos CRI estão sujeitos aos riscos associados à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até em estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco aos Titulares dos CRI são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRI pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte e cinco anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares dos CRI. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos da Lei nº 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme a Lei nº 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos

Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, é de aproximadamente R\$ 71.386.000,00 (setenta e um milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais), em 31 de dezembro de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto na Lei nº 14.430/22.

h) A importância de uma equipe qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

i) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários: Na Data de Emissão, os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, representados pelas CCI e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do cumprimento total, pelas Locatárias, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, e pelo Cedente, de suas obrigações assumidas no instrumento de crédito, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento pelas Locatárias e pelo Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

j) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

k) Baixa liquidez no mercado secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento final dos CRI.

l) Risco da existência de credores privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu Artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

m) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

n) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da Operação: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

o) Risco de estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”, observadas as condições deste Termo de Securitização; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI similares à esta, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

- p)** Risco da elevação súbita da taxa de juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- q)** Risco tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- r)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- s)** Risco em função do registro automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas nos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- t)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no presente Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- u)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.
- v)** Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- w)** Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por quóruns qualificados em

relação ao CRI. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

x) O pagamento do Preço de Cessão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar: O pagamento do Preço de Cessão depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá implicar a resolução de pleno direito da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Artigo 127 e 128 do Código Civil Brasileiro.

y) Risco pela inexistência de rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

z) Risco de pagamento das despesas pelo Cedente: Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso o Cedente não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

aa) Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora: Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora, mediante recebimento direto em conta de titularidade da Securitizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

bb) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, para a prova das obrigações dele decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

cc) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

dd) Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica: A auditoria realizada no âmbito da presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados ao Cedente e ao Shopping Cidade Jardim. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a eventual excussão das Garantias.

ee) Riscos de desapropriação e sinistro do Empreendimento: Existe o risco de o Empreendimento ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta Operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a remuneração dos CRI.

ff) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Empreendimento: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Empreendimento, o que pode prejudicar o funcionamento do Empreendimento, afetando os Créditos Imobiliários e, por conseqüência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI pelas Locatárias.

gg) Risco de não atingimento do Montante Mínimo da Oferta com Registro Automático: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta com Registro Automático, a Oferta com Registro Automático será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta com Registro Automático seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Permitidos, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta com Registro Automático. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

hh) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, pandemias, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão não contarão com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

18.2. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das partes.

19.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.4. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas partes, seus sucessores a qualquer título, respondendo a parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.5. A Emissora e o Agente Fiduciário participaram conjuntamente na negociação e redação deste Termo de Securitização, e a redação das Cláusulas previstas neste Termo de Securitização será considerada como a redação acordada entre a Emissora e o Agente Fiduciário para expressar sua intenção mútua. No caso de uma ambiguidade ou conflito na interpretação surgir, este Termo de Securitização será interpretado tendo em vista o disposto acima e nenhuma presunção ou ônus de prova surgirá favorecendo ou desfavorecendo qualquer parte em virtude da autoria de qualquer disposição aqui contida, comprometendo-se ainda a Emissora e o Agente Fiduciário a não apresentar quaisquer minutas intermediárias de negociação deste Termo de Securitização em arbitragem, nem utilizá-las para tentar deduzir a intenção da Emissora e/ou do Agente Fiduciário ou interpretar qualquer disposição deste Termo de Securitização. A Emissora e o Agente Fiduciário pactuam ainda que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação da Emissora e do Agente Fiduciário pactuantes. Sem prejuízo, em caso de dúvidas entre este instrumento e os demais Documentos da Operação prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão.

19.6. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à

interpretação das obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

19.7. A Emissora e o Agente Fiduciário envidarão seus melhores esforços para dirimir eventuais controvérsias relacionadas à interpretação ou cumprimento deste Termo de Securitização, buscando sempre alcançar o consenso em suas decisões, respeitando sempre o conteúdo deste Termo de Securitização e preservando o espírito motivador deste Termo de Securitização.

19.8. Qualquer alteração deste instrumento após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia, que este instrumento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta Comercial competentes para os fins dos Documentos da Operação; (ii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (v) se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI; (vi) se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei; e (vii) quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

19.9. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos Artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os Artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do Artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

19.10. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os Artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

19.11. É vedada a cessão, por qualquer das partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra parte.

19.12. Este Termo de Securitização cancela e substitui todo e qualquer entendimento e/ou negócio, verbal ou escrito, existente entre as partes até a presente data sobre o objeto deste Termo de Securitização.

19.13. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.14. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

19.15. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

19.16. O presente Termo de Securitização será interpretado e regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA XX – FORO

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo/SP, 28 de agosto de 2026.

(Assinaturas na próxima página)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Página de Assinaturas

Emissora:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Zoppi Scallet

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 326.613.258-08

E-mail: Giovanna.Scallet@btgpactual.com

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

CPF n.º: 058.133.117-69

E-mail: Matheus-G.Faria@btgpactual.com

Agente Fiduciário:

GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

LTDA.

Nome: Juarez Célio da Gama Dias Costa

CPF n.º: 006.078.117-30

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

Nome: Marcio Wagner da Silva

CPF n.º: 138.890.267-29

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 28 de agosto de 2026.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Fracionária	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 03.767.538/0001-14						
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1.374						
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01310-916
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.						
CNPJ: 10.749.264/0001-04						
ENDEREÇO: na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca						
COMPLEMENTO	parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP 22.775-003
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: LYON COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.						
CNPJ: 11.892.153/0001-07						
ENDEREÇO: Avenida Alcides Sangirardi, s/n, Cidade Jardim						
COMPLEMENTO	301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 05.676-120
4. TÍTULO						
O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças</i>”, celebrado em 04 de maio de 2026 entre a LYON COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 11.892.153/0001-07 (“<u>Lyon</u>”), na qualidade de locatária, o Cedente, juntamente com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, representado por sua administradora, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, BLC I SAL 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“<u>FII XP Malls</u>”), e a JHSF MALLS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 1º subsolo, administração, Jardim Panorama, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68 (“<u>JHSF Malls</u>”), na qualidade de locadores (“<u>Contrato de Locação 1</u>”), pelo qual foi pactuada a locação do Imóvel 1 (abaixo definido).						
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1						
R\$ 5.646.300,00 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e trezentos reais), correspondente a 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 1.						
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 1						

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

O Salão Comercial nº L05a/L05b/L05c.T, junto ao Piso Térreo, integrante da unidade autônoma denominada “Shopping Cidade Jardim” (“Imóvel 1”), integrante do “Condomínio Cidade Jardim”, situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Morumbi, CEP 05502-001, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocência Nogueira (PMSP), nas áreas designadas “III-S e IV-U”, no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 192.595 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões, tais como Deck Park, este melhor descrito e caracterizado nas Matrículas nº 8.515, 27.567, 27.568, 35.415, 104.372, 132.982 e 134.255, todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e túnel construído a partir do Deck Park de forma a dar acesso direto à unidade autônoma (“Túnel de Acesso”), incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões (“Shopping Cidade Jardim” ou “Empreendimento”).

7. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1

7.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	20/11/2026;
7.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.644 (três mil seiscentos e quarenta e quatro); 20/08/2036
7.3. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1	R\$ 5.646.300,00 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e trezentos reais), correspondente a 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 1;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGP-M;
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal;
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo – SP;
7.7. ENCARGOS	N/A;
7.8. GARANTIAS	A presente CCI 1 é emitida sem quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1

#	Data de Pagamento	Aluguel Cedido
1	20/11/2026	R\$ 47.850,00
2	21/12/2026	R\$ 47.850,00
3	20/01/2027	R\$ 47.850,00
4	22/02/2027	R\$ 47.850,00
5	22/03/2027	R\$ 47.850,00
6	20/04/2027	R\$ 47.850,00
7	20/05/2027	R\$ 47.850,00
8	21/06/2027	R\$ 47.850,00
9	20/07/2027	R\$ 47.850,00
10	20/08/2027	R\$ 47.850,00
11	20/09/2027	R\$ 47.850,00
12	20/10/2027	R\$ 47.850,00
13	22/11/2027	R\$ 47.850,00
14	20/12/2027	R\$ 47.850,00
15	20/01/2028	R\$ 47.850,00
16	21/02/2028	R\$ 47.850,00

17	20/03/2028	R\$ 47.850,00	
18	20/04/2028	R\$ 47.850,00	
19	22/05/2028	R\$ 47.850,00	
20	20/06/2028	R\$ 47.850,00	
21	20/07/2028	R\$ 47.850,00	
22	21/08/2028	R\$ 47.850,00	
23	20/09/2028	R\$ 47.850,00	
24	20/10/2028	R\$ 47.850,00	
25	20/11/2028	R\$ 47.850,00	
26	20/12/2028	R\$ 47.850,00	
27	22/01/2029	R\$ 47.850,00	
28	20/02/2029	R\$ 47.850,00	
29	20/03/2029	R\$ 47.850,00	
30	20/04/2029	R\$ 47.850,00	
31	21/05/2029	R\$ 47.850,00	
32	20/06/2029	R\$ 47.850,00	
33	20/07/2029	R\$ 47.850,00	
34	20/08/2029	R\$ 47.850,00	
35	20/09/2029	R\$ 47.850,00	
36	22/10/2029	R\$ 47.850,00	
37	20/11/2029	R\$ 47.850,00	
38	20/12/2029	R\$ 47.850,00	
39	21/01/2030	R\$ 47.850,00	
40	20/02/2030	R\$ 47.850,00	
41	20/03/2030	R\$ 47.850,00	
42	22/04/2030	R\$ 47.850,00	
43	20/05/2030	R\$ 47.850,00	
44	20/06/2030	R\$ 47.850,00	
45	22/07/2030	R\$ 47.850,00	
46	20/08/2030	R\$ 47.850,00	
47	20/09/2030	R\$ 47.850,00	
48	21/10/2030	R\$ 47.850,00	
49	20/11/2030	R\$ 47.850,00	
50	20/12/2030	R\$ 47.850,00	
51	20/01/2031	R\$ 47.850,00	
52	20/02/2031	R\$ 47.850,00	
53	20/03/2031	R\$ 47.850,00	
54	21/04/2031	R\$ 47.850,00	
55	20/05/2031	R\$ 47.850,00	
56	20/06/2031	R\$ 47.850,00	
57	21/07/2031	R\$ 47.850,00	
58	20/08/2031	R\$ 47.850,00	
59	22/09/2031	R\$ 47.850,00	
60	20/10/2031	R\$ 47.850,00	
61	20/11/2031	R\$ 47.850,00	

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

62	22/12/2031	R\$ 47.850,00
63	20/01/2032	R\$ 47.850,00
64	20/02/2032	R\$ 47.850,00
65	22/03/2032	R\$ 47.850,00
66	20/04/2032	R\$ 47.850,00
67	20/05/2032	R\$ 47.850,00
68	21/06/2032	R\$ 47.850,00
69	20/07/2032	R\$ 47.850,00
70	20/08/2032	R\$ 47.850,00
71	20/09/2032	R\$ 47.850,00
72	20/10/2032	R\$ 47.850,00
73	22/11/2032	R\$ 47.850,00
74	20/12/2032	R\$ 47.850,00
75	20/01/2033	R\$ 47.850,00
76	21/02/2033	R\$ 47.850,00
77	21/03/2033	R\$ 47.850,00
78	20/04/2033	R\$ 47.850,00
79	20/05/2033	R\$ 47.850,00
80	20/06/2033	R\$ 47.850,00
81	20/07/2033	R\$ 47.850,00
82	22/08/2033	R\$ 47.850,00
83	20/09/2033	R\$ 47.850,00
84	20/10/2033	R\$ 47.850,00
85	21/11/2033	R\$ 47.850,00
86	20/12/2033	R\$ 47.850,00
87	20/01/2034	R\$ 47.850,00
88	20/02/2034	R\$ 47.850,00
89	20/03/2034	R\$ 47.850,00
90	20/04/2034	R\$ 47.850,00
91	22/05/2034	R\$ 47.850,00
92	20/06/2034	R\$ 47.850,00
93	20/07/2034	R\$ 47.850,00
94	21/08/2034	R\$ 47.850,00
95	20/09/2034	R\$ 47.850,00
96	20/10/2034	R\$ 47.850,00
97	20/11/2034	R\$ 47.850,00
98	20/12/2034	R\$ 47.850,00
99	22/01/2035	R\$ 47.850,00
100	20/02/2035	R\$ 47.850,00
101	20/03/2035	R\$ 47.850,00
102	20/04/2035	R\$ 47.850,00
103	21/05/2035	R\$ 47.850,00
104	20/06/2035	R\$ 47.850,00
105	20/07/2035	R\$ 47.850,00
106	20/08/2035	R\$ 47.850,00

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

107	20/09/2035	R\$ 47.850,00	
108	22/10/2035	R\$ 47.850,00	
109	20/11/2035	R\$ 47.850,00	
110	20/12/2035	R\$ 47.850,00	
111	21/01/2036	R\$ 47.850,00	
112	20/02/2036	R\$ 47.850,00	
113	20/03/2036	R\$ 47.850,00	
114	21/04/2036	R\$ 47.850,00	
115	20/05/2036	R\$ 47.850,00	
116	20/06/2036	R\$ 47.850,00	
117	21/07/2036	R\$ 47.850,00	
118	20/08/2036	R\$ 47.850,00	

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 28 de agosto de 2026.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	Fracionária	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 03.767.538/0001-14						
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1.374						
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01310-916
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.						
CNPJ: 10.749.264/0001-04						
ENDEREÇO: na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca						
COMPLEMENTO	parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP 22.775-003
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: CIDADE JARDIM COMÉRCIO DIGITAL LTDA.						
CNPJ: 10.316.959/0001-94						
ENDEREÇO: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Cidade Jardim						
COMPLEMENTO	Torre 3, 27º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 05.676-120
4. TÍTULO						
O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 04 de maio de 2026 entre a CIDADE JARDIM COMÉRCIO DIGITAL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 10.316.959/0001-94 (“ <i>Cidade Jardim</i> ”), na qualidade de locatária, o Cedente, o FII XP Malls, juntamente com a JHSF MALLS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 1º subsolo, administração, Jardim Panorama, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68 (“ <i>JHSF Malls</i> ”), na qualidade de locadores (“ <i>Contrato de Locação 2</i> ”), pelo qual foi pactuada a locação do Imóvel 2 (abaixo definido).						
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2						
R\$ 35.046.000,00 (trinta e cinco milhões e quarenta e seis mil reais), correspondente a 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 2.						
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 2						
O Salão Comercial nº LOE.1/LOE.M1/LOE.2, junto ao 1º Piso, Mezanino e 2º Piso, integrante da unidade autônoma denominada “Shopping Cidade Jardim” (“ <i>Imóvel 2</i> ”), integrante do “Condomínio Cidade Jardim”, situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Morumbi, CEP 05502-001, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocência Nogueira (PMSP), nas áreas designadas “III-S e IV-U”, no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 192.595 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões, tais como Deck Park, este melhor descrito e caracterizado nas Matrículas nº 8.515, 27.567, 27.568, 35.415, 104.372, 132.982 e 134.255,						

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e túnel construído a partir do Deck Park de forma a dar acesso direto à unidade autônoma (“Túnel de Acesso”), incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões (“Shopping Cidade Jardim” ou “Empreendimento”).

7. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

7.1. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	10/11/2026;
7.2. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.635 (três mil, seiscentos e trinta e cinco); 11/08/2036;
7.3. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2	R\$ 35.046.000,00 (trinta e cinco milhões e quarenta e seis mil reais), correspondente a 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 2;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGP-M;
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal;
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo – SP;
7.7. ENCARGOS	N/A;
7.8. GARANTIAS	A presente CCI 2 é emitida sem quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

#	Data de Pagamento	Aluguel Cedido
1	10/11/2026	R\$ 297.000,00
2	10/12/2026	R\$ 297.000,00
3	11/01/2027	R\$ 297.000,00
4	10/02/2027	R\$ 297.000,00
5	10/03/2027	R\$ 297.000,00
6	12/04/2027	R\$ 297.000,00
7	10/05/2027	R\$ 297.000,00
8	10/06/2027	R\$ 297.000,00
9	12/07/2027	R\$ 297.000,00
10	10/08/2027	R\$ 297.000,00
11	10/09/2027	R\$ 297.000,00
12	11/10/2027	R\$ 297.000,00
13	10/11/2027	R\$ 297.000,00
14	10/12/2027	R\$ 297.000,00
15	10/01/2028	R\$ 297.000,00
16	10/02/2028	R\$ 297.000,00
17	10/03/2028	R\$ 297.000,00
18	10/04/2028	R\$ 297.000,00
19	10/05/2028	R\$ 297.000,00
20	12/06/2028	R\$ 297.000,00
21	10/07/2028	R\$ 297.000,00
22	10/08/2028	R\$ 297.000,00
23	11/09/2028	R\$ 297.000,00
24	10/10/2028	R\$ 297.000,00
25	10/11/2028	R\$ 297.000,00

26	11/12/2028	R\$ 297.000,00	
27	10/01/2029	R\$ 297.000,00	
28	14/02/2029	R\$ 297.000,00	
29	12/03/2029	R\$ 297.000,00	
30	10/04/2029	R\$ 297.000,00	
31	10/05/2029	R\$ 297.000,00	
32	11/06/2029	R\$ 297.000,00	
33	10/07/2029	R\$ 297.000,00	
34	10/08/2029	R\$ 297.000,00	
35	10/09/2029	R\$ 297.000,00	
36	10/10/2029	R\$ 297.000,00	
37	12/11/2029	R\$ 297.000,00	
38	10/12/2029	R\$ 297.000,00	
39	10/01/2030	R\$ 297.000,00	
40	11/02/2030	R\$ 297.000,00	
41	11/03/2030	R\$ 297.000,00	
42	10/04/2030	R\$ 297.000,00	
43	10/05/2030	R\$ 297.000,00	
44	10/06/2030	R\$ 297.000,00	
45	10/07/2030	R\$ 297.000,00	
46	12/08/2030	R\$ 297.000,00	
47	10/09/2030	R\$ 297.000,00	
48	10/10/2030	R\$ 297.000,00	
49	11/11/2030	R\$ 297.000,00	
50	10/12/2030	R\$ 297.000,00	
51	10/01/2031	R\$ 297.000,00	
52	10/02/2031	R\$ 297.000,00	
53	10/03/2031	R\$ 297.000,00	
54	10/04/2031	R\$ 297.000,00	
55	12/05/2031	R\$ 297.000,00	
56	10/06/2031	R\$ 297.000,00	
57	10/07/2031	R\$ 297.000,00	
58	11/08/2031	R\$ 297.000,00	
59	10/09/2031	R\$ 297.000,00	
60	10/10/2031	R\$ 297.000,00	
61	10/11/2031	R\$ 297.000,00	
62	10/12/2031	R\$ 297.000,00	
63	12/01/2032	R\$ 297.000,00	
64	11/02/2032	R\$ 297.000,00	
65	10/03/2032	R\$ 297.000,00	
66	12/04/2032	R\$ 297.000,00	
67	10/05/2032	R\$ 297.000,00	
68	10/06/2032	R\$ 297.000,00	
69	12/07/2032	R\$ 297.000,00	
70	10/08/2032	R\$ 297.000,00	

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

71	10/09/2032	R\$ 297.000,00
72	11/10/2032	R\$ 297.000,00
73	10/11/2032	R\$ 297.000,00
74	10/12/2032	R\$ 297.000,00
75	10/01/2033	R\$ 297.000,00
76	10/02/2033	R\$ 297.000,00
77	10/03/2033	R\$ 297.000,00
78	11/04/2033	R\$ 297.000,00
79	10/05/2033	R\$ 297.000,00
80	10/06/2033	R\$ 297.000,00
81	11/07/2033	R\$ 297.000,00
82	10/08/2033	R\$ 297.000,00
83	12/09/2033	R\$ 297.000,00
84	10/10/2033	R\$ 297.000,00
85	10/11/2033	R\$ 297.000,00
86	12/12/2033	R\$ 297.000,00
87	10/01/2034	R\$ 297.000,00
88	10/02/2034	R\$ 297.000,00
89	10/03/2034	R\$ 297.000,00
90	10/04/2034	R\$ 297.000,00
91	10/05/2034	R\$ 297.000,00
92	12/06/2034	R\$ 297.000,00
93	10/07/2034	R\$ 297.000,00
94	10/08/2034	R\$ 297.000,00
95	11/09/2034	R\$ 297.000,00
96	10/10/2034	R\$ 297.000,00
97	10/11/2034	R\$ 297.000,00
98	11/12/2034	R\$ 297.000,00
99	10/01/2035	R\$ 297.000,00
100	12/02/2035	R\$ 297.000,00
101	12/03/2035	R\$ 297.000,00
102	10/04/2035	R\$ 297.000,00
103	10/05/2035	R\$ 297.000,00
104	11/06/2035	R\$ 297.000,00
105	10/07/2035	R\$ 297.000,00
106	10/08/2035	R\$ 297.000,00
107	10/09/2035	R\$ 297.000,00
108	10/10/2035	R\$ 297.000,00
109	12/11/2035	R\$ 297.000,00
110	10/12/2035	R\$ 297.000,00
111	10/01/2036	R\$ 297.000,00
112	11/02/2036	R\$ 297.000,00
113	10/03/2036	R\$ 297.000,00
114	10/04/2036	R\$ 297.000,00
115	12/05/2036	R\$ 297.000,00

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.



116	10/06/2036	R\$ 297.000,00	
117	10/07/2036	R\$ 297.000,00	
118	11/08/2036	R\$ 297.000,00	

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

#	Data	Pagamento de Juros	Tai
1	24/09/2026	Sim	0,0000%
2	23/10/2026	Sim	0,0000%
3	25/11/2026	Sim	0,5799%
4	24/12/2026	Sim	0,6183%
5	25/01/2027	Sim	0,5175%
6	25/02/2027	Sim	0,6247%
7	25/03/2027	Sim	0,6639%
8	23/04/2027	Sim	0,5640%
9	25/05/2027	Sim	0,5671%
10	24/06/2027	Sim	0,5702%
11	23/07/2027	Sim	0,5384%
12	25/08/2027	Sim	0,5410%
13	23/09/2027	Sim	0,6136%
14	25/10/2027	Sim	0,5826%
15	25/11/2027	Sim	0,7085%
16	23/12/2027	Sim	0,6442%
17	25/01/2028	Sim	0,5786%
18	24/02/2028	Sim	0,6866%
19	23/03/2028	Sim	0,7268%
20	25/04/2028	Sim	0,6629%
21	25/05/2028	Sim	0,7376%
22	23/06/2028	Sim	0,6738%
23	25/07/2028	Sim	0,6437%
24	24/08/2028	Sim	0,6830%
25	25/09/2028	Sim	0,6530%
26	25/10/2028	Sim	0,7275%
27	23/11/2028	Sim	0,8605%
28	25/12/2028	Sim	0,7642%
29	25/01/2029	Sim	0,8058%
30	23/02/2029	Sim	0,8132%
31	23/03/2029	Sim	0,8209%
32	25/04/2029	Sim	0,7936%
33	24/05/2029	Sim	0,8708%
34	25/06/2029	Sim	0,7747%
35	25/07/2029	Sim	0,8164%
36	23/08/2029	Sim	0,8240%
37	25/09/2029	Sim	0,7968%
38	25/10/2029	Sim	0,9090%
39	23/11/2029	Sim	0,9818%
40	25/12/2029	Sim	0,9231%
41	24/01/2030	Sim	0,9681%

42	25/02/2030	Sim	0,8739%
43	25/03/2030	Sim	1,0578%
44	25/04/2030	Sim	1,0010%
45	23/05/2030	Sim	1,0128%
46	25/06/2030	Sim	0,9548%
47	25/07/2030	Sim	1,0356%
48	23/08/2030	Sim	0,9781%
49	25/09/2030	Sim	0,9893%
50	24/10/2030	Sim	1,0709%
51	25/11/2030	Sim	1,1204%
52	25/12/2030	Sim	1,1704%
53	23/01/2031	Sim	1,1866%
54	25/02/2031	Sim	1,1682%
55	25/03/2031	Sim	1,2194%
56	24/04/2031	Sim	1,2720%
57	23/05/2031	Sim	1,2210%
58	25/06/2031	Sim	1,2386%
59	24/07/2031	Sim	1,2919%
60	25/08/2031	Sim	1,2063%
61	25/09/2031	Sim	1,2937%
62	23/10/2031	Sim	1,3136%
63	25/11/2031	Sim	1,3813%
64	25/12/2031	Sim	1,5093%
65	23/01/2032	Sim	1,4657%
66	25/02/2032	Sim	1,5262%
67	25/03/2032	Sim	1,6238%
68	23/04/2032	Sim	1,5492%
69	25/05/2032	Sim	1,5775%
70	24/06/2032	Sim	1,6068%
71	23/07/2032	Sim	1,6020%
72	25/08/2032	Sim	1,6323%
73	23/09/2032	Sim	1,7340%
74	25/10/2032	Sim	1,7340%
75	25/11/2032	Sim	1,9395%
76	23/12/2032	Sim	1,9127%
77	25/01/2033	Sim	1,8850%
78	24/02/2033	Sim	2,0324%
79	24/03/2033	Sim	2,1506%
80	25/04/2033	Sim	2,0981%
81	25/05/2033	Sim	2,1492%
82	23/06/2033	Sim	2,2380%
83	25/07/2033	Sim	2,2253%
84	25/08/2033	Sim	2,3182%
85	23/09/2033	Sim	2,3803%
86	25/10/2033	Sim	2,4457%

87	24/11/2033	Sim	2,7149%
88	23/12/2033	Sim	2,6928%
89	25/01/2034	Sim	2,7763%
90	23/02/2034	Sim	2,9709%
91	23/03/2034	Sim	3,0357%
92	25/04/2034	Sim	3,1051%
93	25/05/2034	Sim	3,2858%
94	23/06/2034	Sim	3,3369%
95	25/07/2034	Sim	3,4281%
96	24/08/2034	Sim	3,5975%
97	25/09/2034	Sim	3,7087%
98	25/10/2034	Sim	3,9361%
99	23/11/2034	Sim	4,3740%
100	25/12/2034	Sim	4,4812%
101	25/01/2035	Sim	4,7435%
102	23/02/2035	Sim	4,9964%
103	23/03/2035	Sim	5,3127%
104	25/04/2035	Sim	5,5219%
105	24/05/2035	Sim	6,0096%
106	25/06/2035	Sim	6,2346%
107	25/07/2035	Sim	6,7473%
108	23/08/2035	Sim	7,2620%
109	25/09/2035	Sim	7,8234%
110	25/10/2035	Sim	8,6290%
111	23/11/2035	Sim	9,8814%
112	25/12/2035	Sim	10,9294%
113	24/01/2036	Sim	12,3539%
114	25/02/2036	Sim	14,1095%
115	25/03/2036	Sim	16,4905%
116	24/04/2036	Sim	19,8992%
117	23/05/2036	Sim	24,8529%
118	25/06/2036	Sim	33,2019%
119	24/07/2036	Sim	49,9435%
120	25/08/2036	Sim	100,0000%

ANEXO III.A

RETENÇÕES APLICADAS SOBRE O PREÇO DE CESSÃO

Serão retidos os seguintes valores do Preço de Cessão, no montante total de R\$ 1.616.159,24 (um milhão, seiscentos e dezesseis mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos);

- a. **Despesas Flat**, no valor de R\$ 274.499,24 (duzentos e setenta e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos);
- b. **Fundo de Reserva**, no valor de R\$ 892.377,00 (oitocentos e noventa e dois mil, trezentos e setenta e sete reais);
- c. **Fundo de Despesas**, no valor de R\$ 100. 500,00 (cem mil e quinhentos reais); e
- d. **Fundo de Juros**, no valor de R\$ 348.783,00 (trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e oitenta e três reais).

ANEXO III.B
DESPESAS DA EMISSÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT					
Prestador	Serviço	Periodicidade	Valor (sem impostos)	Imposto	Valor c/ Gross Up
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
BSEC	Coordenador	Flat	R\$ 25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17
GDC	Agente Fiduciário	Flat	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
GDC	Registrador	Flat	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
GDC	AF - Implantação	Flat	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
NFA	Assessor Legal	Flat	R\$ 80.000,00	15,52%	R\$ 94.696,97
Grant Thornton	Auditor do PS	Flat	R\$ 3.900,00	0,00%	R\$ 3.900,00
BSEC	Contabilidade do PS	Flat	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R\$ 7.068,75	0,00%	R\$ 7.068,75
B3	Registro (Lastro)	Flat	R\$ 243,75	0,00%	R\$ 243,75
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R\$ 243,75	0,00%	R\$ 243,75
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 7.312,50	0,00%	R\$ 7.312,50
TOTAL			R\$ 241.753,75		R\$ 274.499,24

Tabela 2

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

Internal Use Only

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juarez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

CUSTOS RECORRENTES — MANUTENÇÃO

Prestador	Serviço		Valor (sem impostos)	Imposto	Valor c/ Gross Up
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
GDC	Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72
GDC	Custódia Lastro	Anual	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23
BTG	Escriturador Lastro	Anual	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65
Grand Ttorthon	Auditor do PS	Anual	R\$ 3.900,00	0,00%	R\$ 3.900,00
BSEC	Contabilidade	Anual	R\$ 4.800,00	0,00%	R\$ 4.800,00
B3	Taxa Liquidação	Anual	R\$ 2.925,00	0,00%	R\$ 2.925,00
B3	Custódia do Lastro	Anual	R\$ 12.804,00	0,00%	R\$ 12.804,00
TOTAL			R\$ 92.429,00		R\$ 100.439,29

Observação: Nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Flat. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima;
- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima;
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima; e (b) referente à custódia da CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima;
- (iv) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima;
- (v) Remuneração inicial do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1 acima;
- (vi) Remuneração residual do Assessor Legal da Oferta com Registro Automático, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, que deve ser paga até o Dia Útil imediatamente seguinte à primeira data de integralização dos CRI. O valor acima poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas ou trabalhos realizados fora do escopo, sempre nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável, inclusive em trabalhos realizados após o pagamento da parcela acima, e nesse caso, os valores adicionais serão pagos, pela Securitizadora, com recursos do patrimônio separado dos CRI, incluindo aqueles existentes no Fundo de Despesas, sem necessidade de Assembleia.
- (vii) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta com Registro Automático e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (viii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1 acima;
- (ix) Despesas com o registro da Oferta com Registro Automático na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: Todas as Despesas Flat serão pagas, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Flat, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (ii) Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão dos CRI, será devido à Securitizadora remuneração adicional líquida por evento de reestruturação o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Especiais de Investidores e a consequente implementação das decisões nelas tomadas;
- (iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida na data de assinatura do Termo de Securitização podendo ser paga, sem qualquer acréscimo, até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;
- (iv) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia da parcela de implantação, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês da data de assinatura do Termo de Securitização do ano subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer;
- (v) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela relacionado da alínea (iii) acima será devida pela Cedente ao Agente Fiduciário a título de “abort fee” devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação;
- (vi) no caso de: (a) inadimplemento dos CRI pela Cedente; (b) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os titulares das CCI e/ou os Titulares dos CRI; (c) alteração do Termo de Securitização ou de outros documentos da Emissão após a assinatura do Termo de Securitização; (d) realização de Assembleia Especial ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (e) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações extraordinárias, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam os imóveis (ou

lastro), serão devidas ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-pessoa de trabalho designada pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela dedicado às atividades relacionadas às situações descritas, incluindo, mas não se limitando; (d.1) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários; e (d.2) eventual alteração dos CRI, remuneração esta a ser paga com recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, porém sempre às expensas da Cedente no prazo de 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-pessoa por mês durante o período em que os CRI, a Cedente ou os trabalhos extraordinários permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe;

- (vii) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;
- (viii) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data de assinatura do Termo de Securitização, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die;
- (ix) o crédito do Agente Fiduciário por honorários e Despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;
- (x) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;
- (xi) no caso de inadimplemento da Cedente, ou no vencimento antecipado dos CRI sem o seu resgate, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário até o seu resgate e o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente com os Titulares dos CRI e com o Agente Fiduciário, bem como até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia e o encerramento da atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função, permanecem sendo

devidas pela Cedente mas deverão ser adiantadas pelo Patrimônio Separado ou, no caso de sua insuficiência, pelos Titulares dos CRI e acrescidas à dívida da Cedente;

- (xii) caso a totalidade dos CRI seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da Emissão, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas ao Agente Fiduciário até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- (xiii) as remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a eventual gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, se existente, constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro, caso o Agente Fiduciário venha a, eventualmente, assumir a gestão do Patrimônio Separado;
- (xiv) no caso de inadimplemento da Cedente, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário até o seu resgate e o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente com os Titulares dos CRI e com o Agente Fiduciário, bem como até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia e o encerramento da atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função, permanecem sendo devidas pela Cedente mas deverão ser adiantadas pelo Patrimônio Separado ou, no caso de sua insuficiência, pelos Titulares dos CRI e acrescidas à dívida da Cedente;
- (xv) caso a totalidade dos CRI seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no vencimento antecipado da emissão, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas ao Agente Fiduciário até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- (xvi) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a eventual gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, se existente, constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro, caso o Agente Fiduciário venha a, eventualmente, assumir a gestão do Patrimônio Separado;
- (xvii) As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer

outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- (xviii) Os valores acima estão sujeitos a atualização monetária e demais acréscimos variáveis nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação;
- (xix) Os valores pertinentes à B3 sujeitos a alterações de acordo com tabela de custos da B3.
- (xx) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Flat, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (xxi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Flat, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (xxii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2 acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Flat, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de abril de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (xxiii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente ao Cedente, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (xxiv) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, bem como custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

- (xxv) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (xxvi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xxvii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xxviii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xxix) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à referida administração, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xxx) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xxxi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xxxii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e

documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (xxxiii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xxxiv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xxxv) Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelo Cedente: (i) a Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando; (ii) caso o Cedente não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de requerer o reembolso de tais Despesas junto ao Cedente em um prazo de até 3 (três) Dias Úteis do pagamento realizado.

Observação: No valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta com Registro Automático, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “(a)”, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade do Cedente. São todas as Despesas Flat, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelo Cedente:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas despesas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por estes.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 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, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430/22"), na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160, e Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, assegura a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada*, celebrado entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta com Registro Automático, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta com Registro Automático; e

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta com Registro Automático.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.



As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juárez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

ANEXO V DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única, da 2ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 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, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada*, firmado entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI, e que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do Artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.

As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)



ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO
CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003

Cidade / Estado: Rio de Janeiro, RJ

CNPJ nº: 10.749.264/0001-04

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Juarez Dias Costa

Número do Documento de Identidade: 07717983-6 IFP/RJ

CPF nº: 006.078.117-30

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

Número da Emissão: 2ª;

Número das Séries: Única;

Emissor: B.SEC Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14;

Quantidade: 24.375 (vinte e quatro mil, trezentos e setenta e cinco) CRI;

Forma: Nominativa escritural.

As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do Artigo 9 da Resolução CVM nº 17.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VII

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que não presta serviços de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias em outra emissão de títulos ou valores mobiliários da própria Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

Este documento foi assinado digitalmente por Giovanna Zoppi Scallet, Juárez Celio Da Gama Dias Costa, Marcio Wagner Da Silva e Matheus Gomes Faria.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8383-62B9-2A7C-B967.

ANEXO VIII

FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora B.SEC Companhia de Securitização			CNPJ da Emissora 03.767.538/0001-14	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão 2ª	Série Única
Data de emissão 28 de agosto de 2026	Data de vencimento 25 de agosto de 2036	Quantidade 24.375	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 24.375.000,00
Instituição Custodiante GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.		Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Recebíveis Imobiliários	Razão Social da Devedora / Cedente FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA		CNPJ da Devedora / Cedente 15.447.110/0001-73	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? EFRF	Concentração (Tipo de Lastro) Créditos Imobiliários representados por CCIs		Devedor divulgou DF? Sim.
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 40.692.300,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 9,0908% com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI		Critério juros 252 DU	Periodicidade juros <i>pro rata temporis</i> (útil ou corrido) Útil
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, dias variáveis		Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Mensal após carência
Dia de pgto da amortização Mensal, dias variáveis	Carência p/ pgto de amortização – a partir de		Base para amortização	Segue caderno de fórmulas B3? Sim

		Sim, a partir novembro de 2026	Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	
Garantia Fidejussória? Não	Razão Social do Garantidor N/A		CNPJ do Garantidor N/A	
Garantia Real? Não	Razão Social do Garantidor N/A		CNPJ do Garantidor N/A	
Descrição da garantia (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Juros				
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de 02/09/27		Fórmula de resgate Cláusula 7.1	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão 02 de setembro de 2027		Fórmula de amortex Cláusula 7.1	
Admite recompra? Sim	Recompra a partir de 02 de setembro de 2027		Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim

Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Rito de registro automático de distribuição	Público da oferta Investidores profissionais	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Não
Regime de colocação Melhores Esforços de Colocação	Forma de integralização À vista, em moeda corrente nacional	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após a divulgação do Anúncio de Início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização N/A	Rating Não

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/8383-62B9-2A7C-B967> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8383-62B9-2A7C-B967



Hash do Documento

6AB2802C77B0EB53C50A4E2FE91FF5EC55B148A1475DEBBDC68C279624CA239C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/08/2026 é(são) :

- ☒ Giovanna Zoppi Scallet - 326.613.258-08 em 28/08/2026 20:53 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.0852121 Longitude: -47.2355941 Accuracy: 279

IP: 172.16.4.16

AC: AC SERASA RFB v5

- ☒ Juarez Célio da Gama Dias Costa - 006.078.117-30 em 28/08/2026 20:48 UTC-03:00
Nome no certificado: Juarez Celio Da Gama Dias Costa
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.

IP: 172.16.4.11

AC: AC Certisign RFB G5

- ☒ Marcio Wagner da Silva - 138.890.267-29 em 28/08/2026 20:46 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -22.8636 Longitude: -43.3427 Accuracy: 50000

IP: 172.16.4.16

AC: AC Certisign RFB G5

- ☒ Matheus Gomes Faria - 058.133.117-69 em 28/08/2026 20:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -22.899895597415554 Longitude: -43.10731295634078 Accuracy: 99

IP: 172.16.4.16

AC: AC VALID RFB v5

