



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

BSEC

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 03.767.538/0001-14

Securitizadora

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

CNPJ nº 10.749.264/0001-04

como Agente Fiduciário; e

CASTILHO DE CASTRO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

como Assessor Legal

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

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

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, equiparada a instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**"), inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("**Agente Fiduciário**").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente e indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM firmar o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" ("Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

I – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo do texto:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão, nos

demais Documentos da Operação ou na legislação aplicável; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

Termo	Significado
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem esse significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“AF de Cotas”</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos.
<u>“AF de Imóvel”</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças.
<u>“AGT Habitasec”</u>	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec que deliberou e aprovou, em 21 de setembro de 2026, a Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec.
<u>“Alienação Fiduciária de Cotas”</u>	Garantia real constituída em favor da Emissora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	Garantia real constituída em favor da Emissora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, associação sem fins lucrativos inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>“Anexo 3.2”</u>	O Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, que estabelece os Termos e Condições da Operação de Securitização.
<u>“Aquisição a Prazo Permitida”</u>	A aquisição, pelo HPDP11, de fração ideal adicional do Shopping Parque Dom Pedro, de área contígua destinada à sua expansão ou de ativos diretamente vinculados à sua operação, mediante pagamento parcelado outorgado pelo próprio vendedor (seller's finance), desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o vendedor do ativo, ou parte a ele relacionada, seja o único credor da obrigação, vedadas a emissão de qualquer título ou valor mobiliário representativo do crédito e a sua cessão, securitização ou endosso a instituição financeira, veículo de securitização ou fundo de investimento; (ii) as garantias outorgadas ao vendedor limitem-se ao próprio ativo adquirido, por meio de reserva de domínio, alienação fiduciária ou hipoteca sobre o bem objeto da aquisição, sendo vedadas (a) a constituição de qualquer ônus, gravame ou garantia real sobre a fração ideal do Shopping Parque Dom Pedro já integrante do patrimônio do HPDP11 na data da aquisição da nova parcela do Shopping Parque Dom Pedro, (b) a prestação de qualquer garantia fidejussória pelo

	HPDP11, e (c) a outorga de garantia sobre as cotas do HPDP11 ou sobre seus rendimentos; (iii) a operação não reduza os Rendimentos HPDP11 nem o Valor das Cotas HPDP11, e o Índice Mínimo de Cobertura e o LTV Máximo permaneçam atendidos em base projetada após a aquisição; (iv) o respectivo instrumento não contenha cláusula que autorize o vendedor a exigir a alienação, a retomada ou a oneração da fração ideal do Shopping Parque Dom Pedro já integrante do patrimônio do HPDP11 na data da aquisição da nova parcela do Shopping Parque Dom Pedro; e (v) o Devedor comunique a operação à Securitizadora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis, acompanhada de memória de cálculo demonstrando o atendimento dos requisitos acima.
<u>“Assembleia Especial de Investidores”</u>	A assembleia dos Titulares de CRI convocada e instalada na forma da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<u>“Avaliadores Autorizados”</u>	As empresas Cushman & Wakefield, Colliers, Jones Lang LaSalle, CBRE e Capright, aptas a elaborar o Laudo de Avaliação.
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima de capital aberto inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“Cartório de Registro de Imóveis”</u>	O 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, onde se encontra registrada a matrícula nº 134.508 correspondente ao Imóvel.
<u>“Cartório de RTD”</u>	O Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, onde serão registrados os Contratos de Garantia aplicáveis.
<u>“CCI”</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
<u>“CCV”</u>	O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Cedente e o Devedor.
<u>“Cedente”</u>	SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.385.455/0001-72.
<u>“CF de Direitos Creditórios”</u>	O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças.
<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

<u>“Conta Centralizadora”</u>	A conta corrente de titularidade da Emissora, vinculada ao Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Sem Coobrigação e Outras Avenças.
<u>“Contrato de CF de Direitos Creditórios”</u>	O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças.
<u>“Contrato de Estruturação e Distribuição”</u>	O Contrato de Estruturação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação.
<u>“Contrato de Venda e Compra”</u>	O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra celebrado em 31 de julho de 2026.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de CF de Direitos Creditórios, em conjunto.
<u>“Coordenador Líder”</u>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
<u>“CRI”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão da Emissora, em 2 (duas) Séries, objeto deste Termo de Securitização.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos, para fins de quórum, aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade do Devedor, da Cedente ou que façam parte dos seus respectivos grupos econômicos.
<u>“CRI Habitasec”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	A totalidade dos créditos correspondentes à Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra, cedida à Emissora nos termos do Contrato de Cessão.
<u>“Créditos Shopping CRI Habitasec”</u>	Os aluguéis mínimos mensais devidos por certos locatários do Shopping Jaraguá Araraquara cedidos à Habitasec em garantia dos CRI Habitasec.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, correspondente a 25 de setembro de 2026.

<u>"Data de Integralização"</u>	Cada data em que ocorrer a subscrição e a integralização dos CRI, sendo a primeira delas denominada "Primeira Data de Integralização".
<u>"Data de Pagamento"</u>	Cada data em que serão devidos pagamentos de Remuneração, Amortização Programada ou demais valores dos CRI, conforme cronograma do Anexo VII deste Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento"</u>	A data de vencimento final dos CRI, correspondente a 20 de setembro de 2041.
<u>"Data de Verificação do LTV"</u>	A data em que a Emissora apurará o LTV, até o dia 31 de dezembro de cada ano, na forma da Cláusula 8.12.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Data do Fechamento"</u>	A Data do Fechamento conforme definida no Contrato de Venda e Compra, correspondente à data em que se consumará a transferência dos 75% (setenta e cinco por cento) remanescentes do Imóvel.
<u>"Devedor"</u>	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06.
<u>"Dia Útil"</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, ou dia em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>"Direitos Creditórios NOI"</u>	A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes ao NOI do Shopping Jaraguá Araraquara, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>"Documentos da Operação"</u>	Este Termo de Securitização, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, os Contratos de Garantia, o Contrato de Estruturação e Distribuição, o Contrato de Venda e Compra (inclusive o seu Anexo 3.2) e demais instrumentos correlatos à Emissão.
<u>"Emissora"</u>	Tem esse significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>"Emissão"</u>	A 3ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em 2 (duas) Séries, objeto deste Termo de Securitização.
"Endividamento Financeiro do HPDP11"	Quaisquer obrigações do HPDP11, presentes ou futuras, decorrentes de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou adiantamentos de qualquer natureza; (ii) emissão de títulos, valores mobiliários ou instrumentos representativos de dívida, inclusive certificados de recebíveis imobiliários, debêntures, notas comerciais ou cédulas de crédito bancário ou imobiliário; (iii) arrendamento mercantil, sale and leaseback ou operações de efeito econômico equivalente; (iv) fianças, avais e demais garantias

	fidejussórias prestadas em favor de terceiros; e (v) operações com derivativos com finalidade distinta da proteção patrimonial. Excluem-se, em qualquer caso, (a) as obrigações ordinárias do curso normal das atividades do fundo, assim entendidas as obrigações perante fornecedores, prestadores de serviço, locatários, administradora do empreendimento e autoridades fiscais, bem como as despesas condominiais e os encargos decorrentes da operação do Shopping Parque Dom Pedro; e (b) as Aquisições a Prazo Permitidas.
<u>"Escritura 25%"</u>	A Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 19 de dezembro de 2024 no 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, referente à aquisição pelo Devedor de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel.
<u>"Escritura 75%"</u>	A escritura pública de venda e compra a ser lavrada, referente à aquisição, pelo Devedor, da fração ideal correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel de titularidade da Cedente, nos termos do Contrato de Venda e Compra.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural.
<u>"Estruturador"</u>	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01.
<u>"Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório"</u>	Os eventos previstos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 deste Termo de Securitização.
<u>"Fundo de Despesas"</u>	O fundo constituído para pagamento das despesas ordinárias do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 8.6 deste Termo de Securitização.
<u>"Fundo de Reserva"</u>	O fundo constituído em montante equivalente a 1 (uma) parcela de Amortização Programada e Remuneração dos CRI, observadas as carências aplicáveis, na forma deste Termo de Securitização.
<u>"Garantias"</u>	As garantias reais constituídas em favor da Emissora nos termos dos Contratos de Garantia, na forma da Cláusula 8 deste Termo de Securitização.
<u>"Habitasec"</u>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58.
<u>"HPDP11"</u>	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73.
<u>"Imóvel"</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara,

	Estado de São Paulo, onde se encontra edificado o Shopping Jaraguá Araraquara.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição custodiante da CCI.
<u>“Índice Financeiro”</u>	A razão entre (i) o somatório do saldo devedor de todas as obrigações financeiras do Devedor, incluindo os Créditos Imobiliários, acrescido das obrigações decorrentes da aquisição de imóveis e, exclusivamente nos casos em que o Devedor detenha participação superior a 50% (cinquenta por cento) das cotas do respectivo veículo de investimento, do saldo devedor das obrigações financeiras desse veículo, na proporção da participação detida pelo Devedor; e (ii) o valor do seu patrimônio líquido, apurado conforme suas demonstrações financeiras, que deverá ser igual ou inferior a 27,5% (vinte e sete inteiros e cinco décimos por cento), apurada trimestralmente e observado o prazo de cura de 60 (sessenta) dias contados da apuração do desenquadramento, na forma do item 7.9 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.
<u>“Índice Mínimo de Cobertura”</u>	A razão entre (a) a soma dos Direitos Creditórios NOI e dos Rendimentos HPDP11, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal, e (b) o PMT dos CRI, que deverá ser de, no mínimo, 1,25x (um inteiro e vinte e cinco centésimos).
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	O laudo de avaliação do Imóvel a ser elaborado por um dos Avaliadores Autorizados, atualizado anualmente.
<u>“Lei nº 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre as companhias securitizadoras.
<u>“LTV”</u>	A razão entre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e a soma do valor de avaliação do Imóvel e do Valor das Cotas HPDP11 (loan to value).
<u>“LTV Máximo”</u>	A razão máxima admitida para o LTV, correspondente a 50% (cinquenta por cento).
<u>“NOI”</u>	O Net Operating Income, apurado na forma do item 7.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Oferta”</u>	A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, combinado com o artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, na forma da Cláusula 4.3 abaixo

<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</u>	A ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 10.6 deste Termo de Securitização.
<u>“Pagamento Antecipado Facultativo”</u>	O pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, na forma da Cláusula 6 deste Termo de Securitização.
<u>“Parcela 2”</u>	A parcela do Preço do Contrato de Venda e Compra correspondente aos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora.
<u>“Partes”</u>	A Emissora e o Agente Fiduciário, referidos em conjunto.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio separado da Emissão, constituído pelos Bens sob Regime Fiduciário, na forma dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430.
<u>“Período de Capitalização”</u>	O intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento ou de incorporação da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento subsequente, exclusive.
<u>“Prêmio”</u>	O prêmio devido em razão do Resgate Antecipado Facultativo Série 2 e da Amortização Extraordinária Facultativa Série 2, a partir do 48º mês, na forma da Cláusula 6.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído sobre os Bens sob Regime Fiduciário, na forma da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.
<u>“Relatório Gerencial”</u>	O relatório gerencial elaborado pela administradora do Imóvel, contendo as informações gerenciais sobre o comportamento e o volume dos Direitos Creditórios NOI e o acompanhamento do desempenho operacional e financeiro do Imóvel, a ser encaminhado pelo Devedor à Emissora mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente ao mês de referência, na forma do item 7.7 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.
<u>“Remuneração”</u>	A remuneração dos CRI, correspondente a 100% da variação da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,50% ao ano, na forma da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Rendimentos HPDP11”</u>	A totalidade dos rendimentos, amortizações e proventos decorrentes das cotas do HPDP11 objeto da Alienação Fiduciária de Cotas, correspondendo ao objeto da Cessão Fiduciária de Rendimentos, na forma da Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão. Para fins exclusivos da apuração do Índice Mínimo de Cobertura, consideram-se apenas os Rendimentos HPDP11 de que trata o item 7.6 do Anexo 3.2 do

	Contrato de Venda e Compra, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre a securitização de créditos e a emissão de certificados de recebíveis.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.
<u>“Securitizadora”</u>	Tem esse significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Série 1”</u>	A 1ª (primeira) série da Emissão, no montante total de R\$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais).
<u>“Série 2”</u>	A 2ª (segunda) série da Emissão, no montante total de R\$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais).
<u>“Shopping Jaraguá Araraquara”</u>	O empreendimento comercial edificado sobre o Imóvel.
<u>“Sol Invest”</u>	SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., também referida como Cedente.
<u>“Taxa DI”</u>	A taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, calculada e divulgada pela B3.
<u>“Termo de Securitização”</u>	Este instrumento particular.
<u>“Titulares de CRI”</u>	Os titulares dos CRI.
<u>“Valor da Cessão”</u>	O valor pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, correspondente a R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), distribuído entre as duas Séries.
<u>“Valor das Cotas HPDP11”</u>	O produto entre a quantidade de cotas do HPDP11 objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e o valor da cota patrimonial apurado na respectiva data de verificação.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	O valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), sendo R\$ 64.800.000,00 da Série 1 e R\$ 151.200.000,00 da Série 2.

1.2. Prazos. Todos os prazos estabelecidos neste Termo de Securitização serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de outra forma. Considera-se "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou dia em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Caso qualquer prazo previsto neste Termo de Securitização se encerre em dia que não seja Dia Útil, o prazo será prorrogado até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos.

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO, VINCULAÇÃO E LASTRO DOS CRI

2.1. Aprovação da Emissão. A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma geral, pela diretoria da Emissora, nos termos do disposto em seu estatuto social, sendo dispensada a aprovação específica para a presente Emissão.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais serão representados pela CCI, aos CRI de sua 3ª Emissão, em 2 (duas) séries, quais sejam, a 1ª (primeira) série ("**Série 1**") e a 2ª (segunda) série ("**Série 2**"), instituindo, sobre tais Créditos Imobiliários, o Regime Fiduciário e o correspondente Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários a ser representados pela CCI é da Emissora, tendo sido adquiridos da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. ("**Cedente**"), na qualidade de vendedora e cedente dos Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Sem Coobrigação e Outras Avenças" celebrado nesta data entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, na qualidade de devedor ("**Contrato de Cessão**").

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, a ser representados pela CCI, correspondentes ao direito de crédito de titularidade da Cedente contra o Devedor, decorrente da Parcela 2 do Preço do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Cedente e o Devedor, conforme aditado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" celebrado em 25 de setembro de 2026 entre as mesmas partes ("**Contrato de Venda e Compra**" ou "**CCV**"), acrescido de todos os respectivos juros remuneratórios, encargos moratórios, multas e demais valores acessórios, na forma prevista no Contrato de Cessão.

2.5. Registro da CCI. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários será devidamente registrada na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), na forma prevista no "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

2.6. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), integrando o Patrimônio Separado, e utilizados exclusivamente para as finalidades previstas no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA TERCEIRA – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Valor Nominal. Os Créditos Imobiliários têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor de R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), correspondente à Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra, cedida pela Cedente à Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, tem por origem o Contrato de Venda e Compra e o Contrato de Cessão, tendo sido emitida pela Emissora com base no crédito adquirido da Cedente, na forma prevista na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 10.931**").

3.3. Emissão da CCI. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante (conforme abaixo definida), na forma prevista na Escritura de Emissão de CCI, tendo sido emitida pela Emissora em 25 de setembro de 2026.

3.4. Valor da Cessão. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão de R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais), assim distribuído entre as duas Séries: R\$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) referentes à Série 1 e R\$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais) referentes à Série 2, na Data do Fechamento (conforme definida no Contrato de Venda e Compra), à vista, em fundos imediatamente disponíveis, na forma prevista no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

(i) Emissão: 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

(ii) Séries: 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira) série a Série 1 e a 2ª (segunda) série a Série 2;

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

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

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

(vi) Data de Emissão: 25 de setembro de 2026 ("**Data de Emissão**");

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

(viii) Data de Vencimento: 20 de setembro de 2041, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado, vencimento antecipado, Pagamento Antecipado Facultativo ou

Pagamento Antecipado Obrigatório previstos neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação ("**Data de Vencimento**");

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

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

(xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado: será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, na forma dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, compondo o Patrimônio Separado da Emissão;

(xii) Garantias: nos termos da Cláusula 8 abaixo, os CRI contam com as seguintes garantias reais constituídas pelo Devedor: (a) a Alienação Fiduciária de Cotas do HPDP11 e a Cessão Fiduciária de Rendimentos; (b) a Alienação Fiduciária do Imóvel; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI; (d) o Fundo de Reserva; (e) o Fundo de Despesas; e (f) o endosso da apólice de seguros.

(xiii) Classificação de Risco: os CRI não contam com classificação de risco;

(xiv) Classificação ANBIMA dos CRI: conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao "Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", em linha com as Regras e Procedimentos do referido Código, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações: (a) Categoria: Corporativo; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Segmento: Shopping / Lojas; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Compra e Venda;

(xv) Coordenador Líder: **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("**Coordenador Líder**");

(xvi) Estruturador: **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("**Estruturador**"); e

(xvii) Instituição Custodiante: a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada como Coordenador Líder, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("**Instituição Custodiante**").

4.2. Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário; e (ii) para negociação no mercado secundário, ambas as operações eletronicamente na B3, sendo a distribuição realizada em observância aos prazos e demais requisitos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), no Código ANBIMA de Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários vigente e no Contrato de Estruturação e Distribuição.

4.3. Oferta. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", combinado com o artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Oferta**").

4.3.1. A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, na forma prevista no "Contrato de Estruturação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 2 (duas) Séries, da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização e Outras Avenças" ("**Contrato de Estruturação e Distribuição**").

4.4. Encerramento da Oferta. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) a colocação da totalidade dos CRI de ambas as Séries; ou (ii) o prazo máximo de distribuição estabelecido na Resolução CVM 160.

4.4.1. Negociação nos Mercados Regulamentados. Por se tratar de oferta de títulos de securitização, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos por devedor único que não se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa (EFRF), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) com Investidores Qualificados, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) com o público investidor em geral, depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta.

4.5. Escrituração. Os CRI serão depositados pela Emissora para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira dos eventos de pagamento na B3.

4.6. Agente Liquidante. A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no item (xv) da Cláusula 4.1 acima, atuará como agente liquidante dos eventos de pagamento relativos aos CRI ("**Agente Liquidante**"), contratada pela Emissora às expensas do Patrimônio Separado.

4.7. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos CRI serão efetuados por meio do sistema de liquidação da B3, sendo o Agente Liquidante o responsável pela operacionalização dos referidos pagamentos.

4.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer valor devido nos termos do Contrato de Cessão e/ou pela Emissora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, a partir do dia subsequente ao do respectivo vencimento até a data de seu efetivo pagamento, (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.

4.9. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão. O pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente é realizado por conta e ordem do Devedor, em cumprimento à obrigação do Devedor, na condição de comprador, de pagar a Parcela 2 do Preço à Cedente nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Venda e Compra, importando, nos

termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 1.1.3 do Contrato de Cessão, a quitação integral da referida Parcela 2 do Preço.

CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de ambas as Séries incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa (spread) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("**Remuneração**").

5.2.1. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no item 2.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, incidindo sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI a partir da Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização ou na Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, após incorporação ou pagamento de Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = produtório das Taxas DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator DI} = \prod (1 + TDI_k), \text{ para } k \text{ variando de } 1 \text{ (um) até } n$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas, sendo n um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n ;

TDI_k = Taxa DI de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$TDI_k = [(1 + DI_k \div 100)^{(1/252)}] - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, considerada com defasagem de 3 (três) Dias Úteis em relação à data de cálculo.

Fator Spread = produtório do spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = (1 + \text{Spread})^{(\text{dup} \div 252)}$$

onde:

Spread = 1,5000% (um inteiro e cinco décimos por cento), informado com 4 (quatro) casas decimais, na forma percentual; e

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, exclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo *dup* um número inteiro.

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira parcela de Remuneração, deverá ser capitalizado ao Fator Juros um prêmio de remuneração equivalente ao produtório dos 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Primeira Data de Integralização, pro rata temporis, apurado conforme as regras de cálculo do Fator DI e do Fator Spread acima descritas, na forma do item 2.6(i) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

5.3. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. A Remuneração dos CRI será paga mensalmente em cada Data de Pagamento, conforme cronograma constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, observadas as regras de carência de juros diferenciadas por Série previstas na Cláusula 5.4 abaixo.

5.4. Carência de Juros por Série. Observadas as demais disposições deste Termo de Securitização e do item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra:

(i) em relação aos CRI da Série 1, não haverá carência de juros, sendo a Remuneração paga integralmente em cada Data de Pagamento a partir do primeiro Período de Capitalização subsequente à Data de Emissão dos CRI; e

(ii) em relação aos CRI da Série 2, durante os 36 (trinta e seis) primeiros Períodos de Capitalização contados da Data de Emissão dos CRI, em cada Data de Pagamento será pago 28,57% (vinte e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da Remuneração apurada no respectivo Período de Capitalização, sendo os 71,43% (setenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) remanescentes incorporados ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2, na forma prevista no item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, sem incidência de qualquer multa, penalidade ou acréscimo.

5.5. Cálculo da Remuneração. Para fins de cálculo da Remuneração, a Taxa DI será utilizada considerando o número de casas decimais divulgado pela B3, e o Fator DI será calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na forma prevista no item 2.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

5.6. Indisponibilidade da Taxa DI. Na hipótese de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI, aplicar-se-á o disposto no item 3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, com a convocação, se necessário, de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a taxa substitutiva.

5.6.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre o Devedor, a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.6.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI"), ou de extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (a) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos, ou (b) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com o Devedor, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, que deverá considerar a taxa adotada pelos agentes de mercado em operações similares ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, para cada dia do Período de Ausência de Taxa DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, o Devedor e os Titulares de CRI.

5.6.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da deliberação prevista no item 5.6.2 acima, a Assembleia Especial de Investidores não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.6.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre o Devedor, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores ou não haja quórum para a instalação e/ou deliberação, nos termos do Termo de Securitização, a Securitizadora informará ao Devedor sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados, do que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Investidores deveria ter ocorrido; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, conforme acima mencionado. O resgate antecipado dos CRI mencionado nesta Cláusula será realizado pelo valor nominal unitário dos CRI acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI, ou desde a data do último pagamento da Remuneração, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, sem incidência de qualquer prêmio. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo nesta situação será equivalente à última Taxa DI disponível.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, RESGATE, PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO E PAGAMENTO ANTECIPADO OBRIGATÓRIO

6.1. Amortização Programada. Os Créditos Imobiliários serão amortizados mensalmente pelo Devedor, em cada Data de Pagamento, na forma do cronograma constante do Anexo VII deste Termo

de Securitização, que reproduz os Anexos I-A e I-B ao Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, observada a carência de amortização de principal de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, sem prejuízo das hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária e pagamento antecipado previstas neste Termo de Securitização.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório. Verificada qualquer das hipóteses de Pagamento Antecipado Obrigatório previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo, a Emissora comunicará o Devedor para que este efetue o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de simples notificação, sendo devido o montante equivalente a soma (a) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incluída a parcela correspondente aos juros remuneratórios a ela incorporados na forma do item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data do Resgate Antecipado Obrigatório; e (d) dos Encargos Moratórios eventualmente incidentes ("**Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório**"). Não será devido Prêmio, em nenhuma hipótese, no Resgate Antecipado Obrigatório, na forma do item 5.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. O saldo devedor dos Créditos Imobiliários não é objeto de atualização monetária, nos termos do item 2.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

6.2.1. O Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório deverá ser utilizado pela Emissora para o resgate total dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo. O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e observadas as disposições desta Cláusula 6, realizar o resgate antecipado facultativo **total** dos Créditos Imobiliários, com a consequente promoção, pela Emissora, do resgate antecipado total dos CRI da respectiva Série ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), observado o seguinte:

6.3.1. Resgate Antecipado Facultativo Série 1. A partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar o resgate antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários vinculados à Série 1 ("**Resgate Antecipado Facultativo Série 1**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Série 1, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1 na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 1; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 1 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 1, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 1, e demais encargos devidos e não pagos; e (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data do Resgate Antecipado Facultativo Série 1. Não será devido Prêmio no Resgate Antecipado Facultativo Série 1.

6.3.2. Resgate Antecipado Facultativo Série 2. A partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar o resgate antecipado facultativo total

dos Créditos Imobiliários vinculados à Série 2 ("**Resgate Antecipado Facultativo Série 2**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Série 2, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2 na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 2, incluída a parcela correspondente aos juros remuneratórios a ela incorporados na forma do item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Série 2, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data do Resgate Antecipado Facultativo Série 2; e (d) do Prêmio, apurado nos termos da tabela da Cláusula 6.8 abaixo e calculado sobre os valores indicados nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula.

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

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

6.5. Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice. O Devedor poderá, a qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI e observadas as disposições dos itens 7.3.3 e 7.6.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, realizar a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários exclusivamente para reenquadramento do LTV Máximo ou para Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, hipótese em que a Emissora promoverá a Amortização Extraordinária dos CRI, sendo em valor equivalente ao estritamente necessário para o reenquadramento e aplicada proporcionalmente entre as Séries na razão dos respectivos saldos devedores do Valor Nominal Unitário dos CRI na data em que efetivada, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série ("**Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a serem amortizados; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor

eventualmente não quitada e/ou não reembolsada; e (d) dos Encargos Moratórios eventualmente incidentes. A Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice deverá ser realizada apenas em montante estritamente suficiente para o reenquadramento e não haverá incidência de Prêmio nesta hipótese, para nenhuma das Séries, desde que o desenquadramento não tenha decorrido de dolo comprovado do Devedor, hipótese em que será devido, exclusivamente sobre a parcela imputada à Série 2, o Prêmio apurado nos termos da tabela da Cláusula 6.8 abaixo.

6.6. Amortização Extraordinária Facultativa. O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e observadas as disposições desta Cláusula 6, realizar o pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários, com a consequente promoção, pela Emissora, da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), observado o seguinte:

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

6.6.2. Amortização Extraordinária Facultativa Série 2. A partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, inclusive, o Devedor poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa da parcela dos Créditos Imobiliários vinculada à Série 2, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2 na data em que efetivada ("**Amortização Extraordinária Facultativa Série 2**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa Série 2, o valor devido pelo Devedor será equivalente à soma (a) da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2 a serem amortizados; (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Série 2 imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa Série 2, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2, e demais encargos devidos e não pagos; (c) de qualquer despesa de responsabilidade do Devedor eventualmente não quitada e/ou não reembolsada; e (d) do Prêmio, apurado nos termos da tabela da Cláusula 6.8 abaixo e calculado sobre o montante objeto da amortização, correspondente aos valores indicados nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula.

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

6.7. Procedimento de Amortização Extraordinária Facultativa. O Devedor deverá comunicar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da

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

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

Período contado da Data de Emissão dos CRI	Prêmio sobre o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo
Até o 12º mês, inclusive	Vedados o Resgate Antecipado Facultativo e a Amortização Extraordinária Facultativa
Do 13º ao 47º mês, inclusive	Sem Prêmio, limitado à parcela vinculada aos CRI da Série 1 e Vedados o Resgate Antecipado Facultativo e a Amortização Extraordinária Facultativa da Série 2
Do 48º ao 59º mês, inclusive	2,75%
Do 60º ao 71º mês, inclusive	2,50%
Do 72º ao 83º mês, inclusive	2,25%
Do 84º ao 95º mês, inclusive	2,00%
Do 96º ao 107º mês, inclusive	1,75%
Do 108º ao 119º mês, inclusive	1,50%
Do 120º ao 131º mês, inclusive	1,25%
Do 132º ao 143º mês, inclusive	1,00%
Do 144º ao 155º mês, inclusive	0,75%
Do 156º ao 167º mês, inclusive	0,50%
Do 168º mês até a Data de Vencimento Final dos CRI	0,25%

CLÁUSULA SÉTIMA – EVENTOS DE PAGAMENTO ANTECIPADO OBRIGATÓRIO

7.1. Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório. Uma vez efetivada a cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Emissora, o saldo devedor dos Créditos Imobiliários poderá ser declarado antecipadamente vencido, exigindo-se do Devedor o pagamento de todo o seu saldo devedor, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo ("**Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório**").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Vencimento Antecipado Não Automático. Verificada a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, não sanado no respectivo prazo de cura, quando aplicável, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva ciência, para deliberar sobre o não pagamento antecipado obrigatório do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

Após a realização de 3 (três) convocações da referida Assembleia Especial de Investidores, caso: (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado; ou (iii) os Titulares dos CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá exigir, imediatamente e independentemente de notificação, o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, de modo a impedir o regular exercício da atividade comercial do Imóvel, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de tal evento, o Devedor comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da respectiva licença, ou ainda caso esteja em curso procedimento administrativo visando à sua obtenção ou renovação;

(xv) não promoção, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da oferta pública dos CRI, do endosso das apólices de seguro patrimonial e de perda de receita relativas ao Imóvel, indicando a Securitizadora como beneficiária do pagamento de qualquer indenização, ou, na hipótese de sinistro anterior ao endosso, a não transferência à Securitizadora dos recursos recebidos a título de indenização no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento; sendo certo que qualquer contratação, renovação, substituição ou endosso de apólice de seguro relativa ao Imóvel realizada após a data de encerramento da oferta pública dos CRI, deverá, desde sua celebração, contemplar a indicação da Securitizadora como beneficiária do pagamento de qualquer indenização;

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

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

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

(xix) alteração do objeto ou da política de investimento do Devedor que modifique de forma relevante as atividades atualmente por ele desenvolvidas, ou que agregue a essas atividades novos negócios

que tenham prevalência ou que possam representar desvios em relação às atividades desenvolvidas, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.1. Na hipótese de os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, deliberarem, em Quórum Qualificado, por não declarar o pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários, o respectivo evento não constituirá Evento de Pagamento Antecipado Obrigatório. Não atingido o Quórum Qualificado, ou não instalada a Assembleia Especial de Investidores em nenhuma das convocações realizadas nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora declarará, imediatamente e independentemente de notificação, o vencimento antecipado dos CRI.

7.4. Consequência do Vencimento Antecipado. Verificada qualquer das hipóteses de Vencimento Antecipado Automático ou de Vencimento Antecipado Não Automático declarada em Assembleia Especial de Investidores, o Devedor obriga-se a pagar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Emissora, o Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório, na forma da Cláusula 6.2 acima, e os demais valores devidos pelo Devedor à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

7.5. Utilização dos Valores. Os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento antecipado obrigatório serão utilizados exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI de ambas as Séries, na forma prevista na Cláusula 6 acima e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.6. Cumulatividade. As hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e de Vencimento Antecipado Não Automático previstas nesta Cláusula 7 são cumulativas em relação às demais hipóteses previstas no Contrato de Cessão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, no Contrato de CF de Direitos Creditórios, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS

8.1. Garantias. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas, indenizações e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (ii) do adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, incluindo as obrigações de indenização relacionadas à operação; e (iii) do pagamento dos tributos, das despesas, dos custos de cobrança e de todos e quaisquer outros custos ou despesas incorridos pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário para a constituição, manutenção e excussão das Garantias ou para a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI (em conjunto, "Obrigações Garantidas"), o Devedor outorgará em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária, as seguintes garantias reais (em conjunto, "Garantias"):

8.2. Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos. Em favor da Emissora, a alienação fiduciária de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas de emissão do **HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 ("**HPDP11**"), bem como a cessão fiduciária da integralidade dos rendimentos, amortizações e demais proventos decorrentes das referidas cotas, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de

Cotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas**");

8.2.1. Vedação de Endividamento do HPDP11. O Devedor obriga-se a assegurar que o HPDP11 não contraia, assuma, renove, prorrogue ou de qualquer outra forma incorra em Endividamento Financeiro do HPDP11, nem preste garantia real ou fidejussória de qualquer natureza em favor de terceiros, durante todo o prazo dos CRI, obrigando-se, para tanto, a não aprovar, votar favoravelmente ou deixar de se opor a qualquer deliberação, ato de gestão ou operação que tenha tal efeito, bem como a exercer todos os direitos inerentes às cotas de que é titular para impedi-lo. Ressalvam-se exclusivamente (i) as Aquisições a Prazo Permitidas, observados integralmente os requisitos da respectiva definição. Qualquer outra exceção dependerá de prévia e expressa autorização da Securitizadora, aprovada em Assembleia Especial de Investidores em Quórum Qualificado.

8.3. Alienação Fiduciária do Imóvel. A alienação fiduciária da integralidade do Shopping Jaraguá Araraquara, correspondente a 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo ("**Imóvel**"), constituída em duas etapas, na forma prevista no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**"), sendo: (a) na presente data, a alienação fiduciária da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel, atualmente titularizada pelo Devedor; e (b) na Data do Fechamento (conforme definida no Contrato de Venda e Compra), em ato simultâneo ao registro da escritura pública de venda e compra dos 75% (setenta e cinco por cento) remanescentes, a eficácia da alienação fiduciária da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel, já constituída no mesmo e único instrumento, mediante o implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.2(ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente da celebração de qualquer novo instrumento ou aditamento;

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI. A cessão fiduciária, pelo Devedor, dos direitos creditórios de sua titularidade, presentes e futuros, principais e acessórios, correspondentes a 100% (cem por cento) do Net Operating Income decorrente da exploração do Imóvel, apurado na forma do item 7.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra ("**Direitos Creditórios NOI**"), constituída na forma prevista no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de CF de Direitos Creditórios**"), com as seguintes eficácias: (a) quanto à parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) dos Direitos Creditórios NOI, de forma plena, incondicionada e imediatamente eficaz desde a data de celebração do Contrato de CF de Direitos Creditórios; e (b) quanto à parcela correspondente aos 75% (setenta e cinco por cento) remanescentes dos Direitos Creditórios NOI, sob condição suspensiva, cuja eficácia ficará subordinada à Data do Fechamento, tornando-se plenamente eficaz na data em que verificada a referida Data do Fechamento, nos termos do item 7.5.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

8.5. Fundo de Reserva. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, o Devedor deverá depositar na Conta Centralizadora montante equivalente a 1 (uma) parcela de Remuneração e Amortização Programada dos CRI imediatamente subsequente, o qual deverá ser mantido durante todo o prazo dos CRI ("**Fundo de Reserva**" e "**Valor do Fundo de Reserva**"). Durante o período de carência parcial de juros previsto no item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, o Valor do Fundo de Reserva corresponderá à soma (i) de 1 (uma) parcela integral

dos juros remuneratórios devidos pelos CRI da Série 1; e (ii) da parcela dos juros remuneratórios efetivamente paga em cada Data de Pagamento quanto aos CRI da Série 2, obrigando-se o Devedor a aportar o incremento necessário para que, até 30 (trinta) dias antes da 37ª (trigésima sétima) Data de Pagamento, o Valor do Fundo de Reserva corresponda a 1 (uma) parcela integral de Remuneração e Amortização Programada dos CRI. Os recursos do Fundo de Reserva serão mantidos em conta ou aplicação segregada, vinculada ao Patrimônio Separado, e utilizados para o pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI e das Despesas da Operação incorridas e não pagas. Verificado, em qualquer mês, que o Valor do Fundo de Reserva é insuficiente, o Devedor deverá aportar recursos na Conta Centralizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Emissora, em montante equivalente, no mínimo, à diferença necessária ao restabelecimento do Valor do Fundo de Reserva, tudo nos termos do item 7.10 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra;

8.6. Endosso de Apólices. O Devedor obriga-se a promover, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da oferta pública dos CRI ou da contratação de nova apólice, o endosso das apólices de seguro patrimonial e de perda de receita relativas ao Imóvel, indicando a Securitizadora como beneficiária do pagamento de qualquer indenização devida nos termos das respectivas apólices, bem como a manter tais apólices vigentes, com coberturas e limites compatíveis com a prática de mercado para empreendimentos de mesma natureza, com limite de cobertura não inferior ao valor de reconstrução do Imóvel apurado no Laudo de Avaliação, durante todo o prazo dos CRI, sendo certo que qualquer contratação, renovação, substituição ou endosso de apólice de seguro relativa ao Imóvel realizada após a data de encerramento da oferta pública dos CRI, deverá, desde sua celebração, contemplar a indicação da Securitizadora como beneficiária do pagamento de qualquer indenização; e

8.7. Fundo de Despesas. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, o Devedor deverá depositar na Conta Centralizadora montante equivalente a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), destinado ao pagamento das despesas recorrentes vinculadas aos CRI, o qual deverá ser mantido durante todo o prazo dos CRI ("Fundo de Despesas" e "Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), observado que as despesas incorridas até a data de integralização dos CRI ("Despesas Flat") serão arcadas diretamente pelo Devedor, não integrando o Fundo de Despesas, e que, caso o saldo fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Devedor deverá recompô-lo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação da Emissora, tudo nos termos do item 7.11 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra

8.7.1. Liberação dos Saldos dos Fundos. Após o pagamento da última parcela de Remuneração e Amortização Programada dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Emissora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar ao Devedor o eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, acrescido dos rendimentos líquidos decorrentes da aplicação em Investimentos Permitidos, em conta por este indicada, na forma do item 7.12 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

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

$$\text{ICSD} = ((\text{Direitos Creditórios NOI} + \text{Rendimentos HPDP11})) / (\text{PMT dos CRI})$$

onde:

“Direitos Creditórios NOI”: o Net Operating Income decorrente da exploração do Imóvel, apurado na forma do item 7.5 acima e demonstrado no Relatório Gerencial relativo ao mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação, independentemente do percentual que, naquele mês, esteja sujeito à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nos termos do item 7.5.1 acima e do seu efetivo depósito na Conta Centralizadora;

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

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

8.8.1. A Securitizadora verificará, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil que anteceder cada Data de Pagamento dos CRI (“Data de Verificação”), o atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, com base no Relatório Gerencial mais recente disponível à data da apuração, o qual, em razão do prazo de entrega previsto no item 7.7 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, refere-se aos Direitos Creditórios NOI apurados no 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento (exemplificativamente, a apuração para a Data de Pagamento de setembro considerará os Direitos Creditórios NOI referentes ao mês de julho, constantes do Relatório Gerencial entregue até o 5º Dia Útil de agosto).

8.8.2. Caso os valores efetivamente depositados na Conta Centralizadora em determinado mês sejam inferiores aos Direitos Creditórios NOI demonstrados no Relatório Gerencial do mesmo período, tal diferença, quando decorrente exclusivamente do regime de eficácia previsto na Cláusula 8.4 acima, não configurará descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura, sem prejuízo da obrigação do Devedor de justificar a divergência quando solicitado pela Securitizadora.

8.8.3. Mensalmente, após o pagamento das Obrigações Garantidas devidas no período, desde que (i) não esteja em curso qualquer inadimplemento de obrigação assumida pelo Devedor nos Documentos da Operação; e (ii) verificado o atendimento do Índice Mínimo de Cobertura, os recursos remanescentes na Conta Centralizadora, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos,

serão liberados pela Securitizadora ao Devedor, em conta de livre movimentação por este indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Pagamento dos CRI.

8.8.4. Ainda que não atendida a condição do item (ii) da Cláusula 8.7.3 acima e desde que não esteja em curso qualquer inadimplemento de obrigação assumida pelo Devedor no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive, relacionada à Cláusula 8.7.5 abaixo, a Securitizadora liberará ao Devedor, mediante apresentação de demonstrativo elaborado por sua instituição administradora, os recursos estritamente necessários ao cumprimento da distribuição mínima obrigatória de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. A liberação prevista neste item não se aplica na hipótese de o Devedor estar inadimplente com suas obrigações oriundas dos Documentos da Operação, inclusive após a declaração do pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários.

8.8.5. Caso o Índice Mínimo de Cobertura não seja atendido por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses, consecutivos ou não, dentro de um período de 12 (doze) meses, o Devedor ficará obrigado a adotar, a seu exclusivo critério, um dos seguintes procedimentos, de modo a recompor o Índice Mínimo de Cobertura (“Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura”): (i) reforço da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a apresentação à Securitizadora de novos direitos creditórios, sujeitos à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; (ii) reforço de garantias, mediante a constituição de nova garantia em favor da Securitizadora, sujeito à aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; ou (iii) realização de Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice em montante estritamente suficiente à recomposição do Índice Mínimo de Cobertura.

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

8.8.7. Na hipótese de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura mediante Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice, não será devido pelo Devedor qualquer Prêmio, desde que o desenquadramento não tenha decorrido de dolo comprovado do Devedor.

8.9. Constituição das Garantias. As Garantias serão constituídas na presente data, na forma dos respectivos Contratos de Garantia, sendo certo que (i) a Alienação Fiduciária de Cotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI serão registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos; e (ii) a Alienação Fiduciária do Imóvel será registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

8.10. Cumulatividade e Exclusividade das Garantias. As Garantias são constituídas em caráter não excludente e cumulativo entre si, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, promover a excussão

de qualquer uma delas, isolada ou concomitantemente, na forma dos respectivos Contratos de Garantia, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

8.11. Reforço e Substituição das Garantias. Na hipótese de qualquer das Garantias se tornar, total ou parcialmente, inválida, ineficaz ou inexecutável, o Devedor obriga-se a reforçá-la ou substituí-la, na forma prevista nos respectivos Contratos de Garantia, sujeito à aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

8.12. Nova Emissão de Cotas do HPDP11. Em caso de amortização de cotas, desdobramento ou grupamento do HPDP11, a Alienação Fiduciária de Cotas estender-se-á automaticamente às cotas e aos valores decorrentes de tais eventos. Em caso de nova emissão de cotas do HPDP11 subscritas pelo Devedor, as referidas novas cotas permanecerão livres de gravame decorrente da Alienação Fiduciária de Cotas, ressalvada a hipótese em que, em razão de tal evento, o LTV Máximo ou o Índice Mínimo de Cobertura restarem prejudicados, caso em que a Alienação Fiduciária de Cotas estender-se-á automaticamente e independentemente de qualquer formalidade adicional à quantidade de novas cotas suficiente ao reenquadramento, ficando o Devedor obrigado a celebrar aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, com caráter meramente declaratório do ônus já constituído, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação da Emissora.

8.12. Fórmula do LTV. O LTV será apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{LTV} = \text{SD} \div (\text{VA} + \text{VC})$$

onde:

SD = saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV;

VA = valor de avaliação do Imóvel, apurado por meio do Laudo de Avaliação vigente; e

VC = Valor das Cotas HPDP11, correspondente ao produto entre a quantidade de cotas do HPDP11 objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e o valor da cota patrimonial apurado na respectiva Data de Verificação do LTV.

8.12.1. A Emissora calculará anualmente, até o dia 31 de dezembro de cada ano ("Data de Verificação do LTV"), o LTV do Imóvel, com base no Laudo de Avaliação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, na forma do item 7.3.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

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

8.12.3. O Devedor obriga-se a fornecer o Laudo de Avaliação, atualizado anualmente e elaborado por Avaliador Autorizado, que deverá ser entregue à Emissora até o último Dia Útil do mês anterior a cada Data de Verificação do LTV, sob pena de configuração de descumprimento de obrigação não pecuniária dos Documentos da Operação, na forma do item 7.3.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

8.12.4. Caso os Titulares de CRI, mediante deliberação tomada em Assembleia Especial de Investidores, entendam que o valor de avaliação apresentado no respectivo Laudo de Avaliação não reflete adequadamente as condições de mercado, poderão, a seu critério e às suas expensas, solicitar a elaboração de novo laudo por outro Avaliador Autorizado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Verificação do LTV. Nessa hipótese, o valor de avaliação do Imóvel para fins de verificação do LTV corresponderá à média simples dos dois laudos, ficando suspenso o prazo de cura previsto na Cláusula 8.12.2 acima enquanto pendente a elaboração do segundo laudo, na forma do item 7.3.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

8.13. Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura. Caso o Índice Mínimo de Cobertura, correspondente à razão entre (a) a soma dos Direitos Creditórios NOI e dos Rendimentos HPDP11, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal, e (b) o PMT dos CRI, que deverá ser de, no mínimo, 1,25x (um vírgula vinte e cinco vezes), apurado na forma do item 7.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, mensalmente e com defasagem de 2 (dois) meses conforme o Relatório Gerencial mais recente disponível, não seja atendido por 3 (três) meses consecutivos ou por 6 (seis) meses, consecutivos ou não, dentro de um período de 12 (doze) meses, o Devedor ficará obrigado a promover, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de notificação da Emissora, a Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, a seu exclusivo critério, mediante (i) reforço da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) reforço de garantias, inclusive alienação fiduciária adicional de cotas do HPDP11 em favor da Emissora, sujeitos os reforços previstos nos itens (i) e (ii) à aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores; ou (iii) Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice em montante estritamente suficiente à recomposição, na forma do item 7.6.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, mediante aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

8.14. Liberação Parcial de Garantias. Realizada a Amortização Extraordinária, o Devedor poderá solicitar a liberação proporcional das Garantias, desde que mantidos o LTV Máximo e o Índice Mínimo de Cobertura, sujeita à aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, na forma do item 7.14 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

8.15. Liberação Total das Garantias. Cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, as Garantias serão liberadas mediante a emissão dos respectivos termos de quitação pela Emissora, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia e do artigo 32, §1º da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, sob a forma de regime fiduciário, sobre (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os recursos nela depositados, presentes e futuros; (iii) o Fundo de Reserva e

o Fundo de Despesas; (iv) todos os valores e direitos decorrentes das Garantias; e (v) todos os demais valores, direitos e bens que venham a ser vinculados aos CRI, presentes e futuros (em conjunto, "Bens sob Regime Fiduciário"), o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, com a consequente segregação dos Bens sob Regime Fiduciário do patrimônio comum da Emissora ("**Regime Fiduciário**").

9.2. Patrimônio Separado. Os Bens sob Regime Fiduciário integram o patrimônio separado da Emissão, na forma dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430 ("**Patrimônio Separado**"), estando destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das obrigações da Emissora relativas à Emissão, na forma prevista neste Termo de Securitização.

9.2.1. Os Bens sob Regime Fiduciário: (i) constituirão o Patrimônio Separado da Emissão, mantido apartado do patrimônio da Emissora; (ii) estarão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das obrigações e despesas correlatas ao Patrimônio Separado; (iii) estarão isentos de qualquer ação, execução ou penhora pelos credores da Emissora, não podendo ser dados em garantia de outras obrigações; (iv) só responderão por obrigações inerentes aos CRI a que estejam afetados; e (v) não integrarão a massa em caso de falência ou insolvência da Emissora, aplicando-lhes o disposto no artigo 32 da Lei nº 14.430.

9.3. Averbação. A Emissora providenciará a averbação da instituição do Regime Fiduciário nos livros e registros pertinentes, na forma da regulamentação aplicável.

9.4. Não Solidariedade. A Emissora não responde solidariamente pelo pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, sendo os Titulares de CRI credores exclusivamente do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26, §1º da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Administração. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, na qualidade de titular fiduciária dos Bens sob Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei nº 14.430, exclusivamente para pagamento dos Titulares dos CRI, sendo remunerada pela Taxa de Administração, na forma da Cláusula 16 abaixo.

10.2. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará demonstrações financeiras específicas do Patrimônio Separado, segregadas de suas próprias demonstrações financeiras, nos termos do artigo 25 e do artigo 27 da Resolução CVM nº 60, as quais serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado, para fins exclusivos de elaboração das respectivas demonstrações financeiras, encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, data distinta do exercício social da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, acompanhadas do relatório do auditor independente, serão (i) encaminhadas ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses contados do encerramento do respectivo exercício social do Patrimônio Separado; (ii) divulgadas na página da Emissora na rede mundial de computadores; e (iii) encaminhadas à CVM, na forma e nos prazos previstos na regulamentação em vigor, notadamente no Anexo Normativo II à Resolução CVM nº 60. As primeiras demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, referentes ao exercício social a se encerrar em 30 de setembro de 2027, serão elaboradas, auditadas e disponibilizadas na forma acima em até 3 (três) meses contados dessa data.

10.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar, mediante decisão judicial contra a qual não caiba mais recurso.

10.4. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.5. Conta Centralizadora. A Emissora manterá conta corrente nº 033395690, agência nº **0001**, do **Banco BTG** (CGE: 66508121 – Divisão SAP: I076), vinculada, aberta em seu nome exclusivamente para a operacionalização do Patrimônio Separado, a qual receberá todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários, aos Direitos Creditórios NOI, aos Rendimentos HPDP11 e aos demais valores integrantes do Patrimônio Separado ("**Conta Centralizadora**").

10.5.1. Os recursos da Conta Centralizadora só poderão ser movimentados pela Emissora para o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, incluindo a Ordem de Prioridade de Pagamentos, na forma da Cláusula 10.6 abaixo.

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

- (a) tributos incidentes sobre o Patrimônio Separado, se houver;
- (b) Despesas da Operação incorridas e não pagas, se houver;
- (c) Despesas da Operação do mês corrente, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora em razão dos Documentos da Operação, cujo risco de perda seja classificado como provável, conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratados às expensas do Patrimônio Separado;
- (d) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (e) pagamento da Remuneração dos CRI vencida e não paga, acrescida dos Encargos Moratórios;
- (f) pagamento da Remuneração dos CRI devida no mês;
- (g) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (h) Amortização Programada dos CRI devida no mês, acrescida dos Encargos Moratórios, se houver;
- (i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, quando aplicável, inclusive com os recursos decorrentes de Pagamento Antecipado Facultativo, do Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório e da excussão das Garantias; e

(j) liberação de eventual saldo remanescente ao Devedor, na conta de livre movimentação por este indicada, observado o disposto nas Cláusulas 8.7.3 e 8.7.4 deste Termo de Securitização.

10.6.1. Aplicação Financeira. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**"), sendo (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária de instituições financeiras, que possuam rating mínimo AAA atribuído pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ou pela Fitch Ratings Brasil Ltda., (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional ou (iii) cotas de fundos de investimento em renda fixa regulados pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que possuam liquidez diária, referenciados DI, fundos que devem investir 95% de seus respectivos patrimônios líquidos em títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional, e geridos por instituição financeira ou gestora de recursos que integre, individualmente ou em conjunto com sociedades de seu grupo econômico, os 10 (dez) primeiros colocados do último ranking ANBIMA de Gestores de Fundos de Investimento disponível na respectiva data de aplicação.

10.6.2. Valores de Competência Anterior à Data do Fechamento. Os valores de competência anterior à Data do Fechamento atribuíveis à Cedente, inclusive os do encontro de contas, ainda que creditados na Conta Centralizadora após essa data, não integram as Garantias, o lastro dos CRI nem o Patrimônio Separado, e serão liberados pela Emissora ao Devedor, para repasse à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis do respectivo crédito, independentemente da Ordem de Prioridade de Pagamentos e de qualquer vencimento antecipado, excussão de Garantias ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 5.3.5 do Contrato de Cessão e do item 7.5.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

10.7. Ausência de Recursos. Caso a Conta Centralizadora não apresente recursos suficientes para cumprir a Ordem de Prioridade de Pagamentos em determinada Data de Pagamento, a Emissora não estará obrigada a antecipar recursos próprios, sendo os recursos disponíveis aplicados na ordem indicada, até o seu esgotamento.

CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação Ordinária. Verificada a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Emissora promoverá a liquidação do Patrimônio Separado, com a liberação dos eventuais saldos remanescentes ao Devedor e a extinção do Regime Fiduciário, na forma do artigo 32, §1º da Lei nº 14.430.

11.2. Liquidação Antecipada. A Emissora promoverá a liquidação antecipada do Patrimônio Separado, com a consequente amortização integral do saldo devedor dos CRI, nas hipóteses de: (i) declaração de Vencimento Antecipado Automático ou Não Automático dos CRI; (ii) descontinuidade da atividade da Emissora que impossibilite a manutenção do Patrimônio Separado; ou (iii) deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

11.3. Extinção do Regime Fiduciário. Liquidado integralmente o Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será automaticamente extinto, sendo devolvidos ao Devedor eventuais valores remanescentes na Conta Centralizadora, mediante a emissão pela Emissora do respectivo termo de quitação.

11.4. Continuidade em Caso de Insolvência da Emissora. Em caso de insolvência ou falência da Emissora, o Patrimônio Separado permanecerá isolado de sua massa falida, aplicando-se lhe o disposto no artigo 32 da Lei nº 14.430, hipótese em que os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, deliberarão sobre a administração e liquidação do Patrimônio Separado, podendo transferi-lo a outra companhia securitizadora habilitada.

CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações. A Emissora, neste ato, declara e garante que:

(i) é sociedade anônima aberta, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e existente, na forma da legislação aplicável;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão dos CRI e ao cumprimento das obrigações aqui previstas, sendo que a celebração deste Termo de Securitização não constitui infração a qualquer disposição legal, regulamentar, contratual ou judicial a que a Emissora esteja sujeita;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir as obrigações aqui previstas;

(iv) as informações prestadas por ocasião do registro e da Emissão dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) a colocação, distribuição e negociação dos CRI observarão todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, especialmente a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(vi) instituirá o Regime Fiduciário sobre os Bens sob Regime Fiduciário, na forma dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430;

(vii) manterá em bom estado de guarda toda a documentação relativa aos Créditos Imobiliários e à Emissão, à disposição do Agente Fiduciário e dos Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(viii) cumpre e cumprirá todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e na regulamentação aplicável;

(ix) as demonstrações financeiras da Emissora refletem corretamente sua posição patrimonial e financeira, na forma da regulamentação contábil aplicável;

(x) não existe qualquer ação judicial, administrativa ou arbitral, procedimento ou investigação em curso ou de que tenha conhecimento, envolvendo a Emissora, que possa afetar sua capacidade de cumprir as obrigações previstas neste Termo de Securitização; e

(xi) cumprir com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("**Lei Anticorrupção**"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, e as demais legislações anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, bem como possui políticas internas para tanto.

CLÁUSULA TREZE – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Obrigações. A Emissora, durante todo o prazo dos CRI, obriga-se a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e na Lei nº 14.430, com diligência, prudência e no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;
- (ii) manter contratado o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o escriturador, o Agente Liquidante, o auditor independente e os demais prestadores de serviços da Emissão, na forma da regulamentação aplicável;
- (iii) enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua solicitação, quaisquer informações e documentos relativos ao Patrimônio Separado, aos Créditos Imobiliários e aos CRI;
- (iv) disponibilizar aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário e à CVM, na forma da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 17, os relatórios, comunicados e demais informações previstos na regulamentação aplicável;
- (v) contratar auditor independente para prestar serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma da Lei nº 14.430;
- (vi) convocar Assembleia Especial de Investidores nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;
- (vii) manter em bom estado de guarda toda a documentação da Emissão e do Patrimônio Separado, à disposição do Agente Fiduciário e dos Titulares de CRI;
- (viii) proceder à averbação do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização;
- (ix) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI qualquer descumprimento das obrigações do Devedor ou de terceiros que possa afetar o Patrimônio Separado ou o pagamento dos CRI; e
- (x) cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão, nos Contratos de Garantia e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA CATORZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Aceitação. O Agente Fiduciário, neste ato, aceita a sua investidura no cargo de agente fiduciário dos Titulares de CRI, para todos os fins previstos neste Termo de Securitização, na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 17.

14.2. Deveres e Atribuições. O Agente Fiduciário exercerá as suas funções em conformidade com a Resolução CVM 17, a Lei nº 14.430 e as demais normas aplicáveis, atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, competindo-lhe, especialmente:

(i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções;

(iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização e a suficiência das Garantias;

(v) manter os Titulares de CRI informados sobre a evolução da Emissão, mediante disponibilização de relatório anual, na forma da Resolução CVM 17;

(vi) declarar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, na forma prevista neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, mediante convocação, quando necessária, de Assembleia Especial de Investidores;

(vii) tomar toda medida necessária à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, inclusive requerer a execução das Garantias, na forma prevista nos respectivos Contratos de Garantia; e

(viii) cumprir as demais atribuições estabelecidas na Resolução CVM 17, na Lei nº 14.430 e neste Termo de Securitização.

14.3. Remuneração. Pelo desempenho de suas funções, o Agente Fiduciário fará jus à remuneração descrita no Anexo II ao presente Termo de Securitização, a qual será paga pelo Patrimônio Separado.

14.4. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses previstas na Resolução CVM 17, mediante deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para essa finalidade.

14.5. Ausência de Conflito. O Agente Fiduciário declara, para os fins do artigo 6º da Resolução CVM 17, que não tem qualquer conflito de interesses que o impeça de exercer a função com relação à presente Emissão, sendo tal declaração transcrita no Anexo III ao presente Termo de Securitização. As demais emissões da Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo, em que o Agente Fiduciário atua constam do Anexo IX ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17.

CLÁUSULA QUINZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS INVESTIDORES

15.1. Convocação. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre matérias de seu interesse relativas à Emissão ("**Assembleia Especial de Investidores**"), sendo a convocação realizada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, na forma prevista neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

15.2. Formas de Convocação. A Assembleia Especial de Investidores será convocada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação ou em veículo eletrônico da Emissora, com

antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos em primeira convocação, de 8 (oito) dias corridos em segunda convocação e de 5 (cinco) dias corridos para terceira convocação, quando aplicável.

15.3. Instalação. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda ou terceira convocação, quando aplicável, com qualquer número de Titulares de CRI presentes, na forma prevista neste Termo de Securitização. Referente à Cláusula 15.9 de Quórum Qualificado, em segunda ou terceira convocação, a instalação se dará com no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

15.4. Deliberações. As deliberações da Assembleia Especial de Investidores serão tomadas por Titulares de CRI que representem: (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, para as matérias em geral; (ii) nos termos da cláusula 15.9, para as matérias referentes ao Quórum Qualificado;

15.4.1. Assembleias e Prazos de Cura. Não obstante o disposto nas Cláusulas 15.3 e 15.4 acima, sempre que a implementação de medida de cura ou de reforço prevista na Cláusula 8 deste Termo de Securitização ou no item 7 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra depender de aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, o respectivo prazo de cura ficará suspenso desde a data em que o Devedor apresentar a proposta à Emissora até a data da deliberação. Na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores não se instalar, em primeira, segunda ou terceira convocação, por falta de quórum, a medida proposta pelo Devedor não será considerada aprovada. Em segunda ou terceira convocação, a Assembleia Especial de Investidores será instalada mediante a presença de Titulares de CRI representando, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e a medida proposta pelo Devedor deverá ser aprovada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI presentes, nos termos do item 7.13 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra.

15.5. Deliberação por Séries. Sempre que a matéria a ser deliberada em Assembleia Especial de Investidores impactar exclusivamente uma das Séries, a deliberação será tomada pelos respectivos Titulares de CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos nesta Cláusula. Sempre que a matéria impactar ambas as Séries, os Titulares de CRI da Série 1 e da Série 2 votarão em conjunto, observados os mesmos quóruns.

15.6. Ata. As deliberações tomadas nas Assembleias Especiais de Investidores serão registradas em ata, a qual será mantida à disposição dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário e da CVM.

15.7. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Investidores serão vinculantes para todos os Titulares de CRI, independentemente da presença ou do voto, na forma prevista neste Termo de Securitização.

15.8. Presidência. A Assembleia Especial de Investidores será presidida por Titular de CRI escolhido entre os presentes ou, na sua ausência, por representante do Agente Fiduciário.

15.9. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações, de renúncias e as deliberações em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, à Remuneração dos CRI, à

amortização de principal e ao Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório, inclusive à deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado dos CRI nas hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático; (f) aos Créditos Imobiliários, que possa causar um efeito adverso relevante nos direitos dos Titulares de CRI; (g) ao objeto das Garantias, que possa comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo, sem limitação, a substituição das referidas Garantias; (h) qualquer alteração aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; (i) qualquer alteração às previsões nos Documentos da Operação referentes à Amortização Extraordinária e ao resgate antecipado dos CRI; (j) eventual alteração ao conceito de Investimentos Permitidos; e (k) renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionada aos direitos dos Titulares de CRI (waiver), deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda ou terceira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum mínimo de instalação equivalente a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em matérias referentes aos itens anteriores ("**Quórum Qualificado**").

CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Despesas Flat. As despesas incorridas até a data de integralização dos CRI ("**Despesas Flat**") serão arcadas diretamente pelo Devedor, mediante pagamento aos respectivos prestadores de serviços, não integrando o Fundo de Despesas.

16.2. Taxa de Administração. A Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, à taxa de administração de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) anuais ("**Taxa de Administração**"), atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, integrando as despesas do Patrimônio Separado.

16.3. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário fará jus à remuneração descrita no Anexo II ao presente Termo de Securitização, integrando as despesas do Patrimônio Separado.

16.4. Demais Despesas. As demais despesas da Emissão, incluindo remuneração da Instituição Custodiante, do escriturador, do Agente Liquidante, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, bem como emolumentos da B3 e demais custos operacionais, integrarão o Fundo de Despesas.

16.5. Recomposição. Verificada a insuficiência do Fundo de Despesas, o Devedor obriga-se a aportar recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Emissora, em montante suficiente à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

16.6. Prorrogação da Data de Vencimento. Na hipótese de prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, ou ainda, após tal data, caso a Emissora, o Agente Fiduciário ou os demais prestadores de serviços continuarem exercendo suas funções, as respectivas despesas continuarão sendo devidas.

CLÁUSULA DEZESETE – PUBLICIDADE

17.1. Publicações. Todos os atos e decisões destinados aos Titulares de CRI serão divulgados por meio de disponibilização de informações no site da Emissora, do Agente Fiduciário e da B3, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160.

17.2. Divulgação Individual. Adicionalmente, as convocações de Assembleias Especiais de Investidores serão comunicadas individualmente aos Titulares de CRI, por meio de correio eletrônico ou outro meio hábil, no endereço cadastrado junto ao escriturador dos CRI.

CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO

18.1. Registro na Instituição Custodiante. Este Termo de Securitização será registrado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, na Instituição Custodiante, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.

18.2. Registro na B3. A Emissora registrará a Emissão dos CRI na B3, para fins de distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, na forma da Resolução CVM 160.

CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações. Todas as notificações, avisos e comunicações previstas neste Termo de Securitização deverão ser feitas por escrito e enviadas para os endereços indicados abaixo, ou para outros que venham a ser indicados por escrito pelas Partes:

(i) para a Emissora: B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Endereço: Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-916.

(ii) para o Agente Fiduciário: GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, Rio de Janeiro/RJ. Aos cuidados de: Juarez Dias Costa. E-mail: gdc@gdcdtm.com.br. Telefone: (21) 2490-4305; e

(iii) para o Devedor: HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132. Aos cuidados de: Alexandre Augusto Leite Machado. E-mail: shopping@hedgeinvest.com.br, c/c juridico@hedgeinvest.com.br. Telefone: (11) 5412-5400.

CLÁUSULA VINTE – FATORES DE RISCO

20.1. O investimento nos CRI envolve riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento, os potenciais investidores devem ler atentamente esta Cláusula 20 e ponderar cuidadosamente os fatores de risco a seguir descritos, em conjunto com as demais disposições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação. A decisão de investimento nos CRI exige experiência e conhecimento do mercado de capitais e do mercado imobiliário suficientes para a compreensão e a avaliação independente dos riscos descritos nesta Cláusula e dos demais riscos inerentes à Operação de Securitização.

20.2. Os fatores de risco descritos nesta Cláusula não são exaustivos. Outros riscos e incertezas hoje desconhecidos, ou que a Emissora e o Coordenador Líder atualmente consideram irrelevantes, podem vir a produzir efeito adverso relevante sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre o Patrimônio Separado e sobre a capacidade de pagamento dos CRI. A materialização de qualquer dos riscos descritos nesta Cláusula pode acarretar o atraso, a redução ou a não realização dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, bem como a perda parcial ou integral do capital investido.

20.3. Nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, os fatores de risco estão dispostos em ordem decrescente de relevância dentro de cada alínea, de modo que o fator de maior materialidade é apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente. A materialidade de cada fator foi avaliada, na forma do artigo 19, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, com base na probabilidade de ocorrência do evento e na magnitude de seu impacto negativo, caso concretizado. Ao final de cada fator de risco, a Emissora apresenta, na forma expressamente admitida pelo artigo 19, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, a escala qualitativa de risco correspondente, em dois eixos – probabilidade e materialidade –, graduados em Maior, Média e Menor. A ordenação e a graduação refletem a avaliação da Emissora e do Coordenador Líder na data deste Termo de Securitização, não constituem garantia de que os riscos venham a materializar-se nessa sequência ou intensidade e não afastam a possibilidade de que riscos hoje graduados como de menor materialidade produzam efeitos relevantes sobre os Titulares de CRI.

20.4. Salvo indicação em contrário, os termos iniciados em letras maiúsculas empregados nesta Cláusula têm o significado que lhes é atribuído na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão, no Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra ou nos demais Documentos da Operação. Para os fins desta Cláusula, "HPDP11" designa o HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73, fundo de investimento imobiliário de cujas cotas o Devedor é titular e que tem o Shopping Parque Dom Pedro como seu principal ativo; "Devedor" designa o HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06; e "Cedente" designa a SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.385.455/0001-72.

20.5. a) Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

(i) Ausência de subordinação entre as Séries e rateio proporcional das perdas entre todos os Titulares de CRI.

A Emissão é realizada em duas Séries sem qualquer relação de subordinação entre si, conforme o item 8 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, e os CRI da Série 1 e os CRI da Série 2 concorrem em igualdade de condições, sendo os recursos disponíveis na Conta Centralizadora rateados entre as Séries proporcionalmente aos valores devidos a cada uma na respectiva Data de Pagamento, na forma

do item 9 do mesmo Anexo e da Cláusula 10.6 deste Termo de Securitização. Não existe, portanto, tranche subordinada, cota júnior, sobrecolateralização, retenção de risco pelo originador ou qualquer outro mecanismo interno de reforço de crédito destinado a absorver primeiras perdas antes de os Titulares de CRI serem atingidos.

A consequência prática é que, em qualquer cenário de insuficiência de recursos, inclusive de insolvência do Devedor, as perdas serão suportadas simultânea e proporcionalmente por todos os Titulares de CRI, de ambas as Séries, sem que qualquer classe goze de preferência sobre a outra na ordem de recebimento. A segregação econômica existente entre as Séries limita-se ao regime de carência de juros, às janelas de Pagamento Antecipado Facultativo e à tabela de Prêmio, e não produz efeito algum sobre a distribuição das perdas. Os Titulares de CRI da Série 1 devem considerar, ademais, que representam 64.800 dos 216.000 CRI e que, nas matérias que impactem ambas as Séries, votarão em conjunto com os Titulares de CRI da Série 2, na forma da Cláusula 15.5 deste Termo de Securitização, de modo que não dispõem de mecanismo de proteção próprio nem de veto sobre deliberações que afetem a comunhão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(ii) Precedência dos tributos e das Despesas do Patrimônio Separado sobre a Remuneração e a Amortização Programada dos CRI.

Nos termos da Cláusula 10.6 deste Termo de Securitização e do item 9 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, os recursos depositados na Conta Centralizadora são aplicados mensalmente segundo Ordem de Prioridade de Pagamentos que antepõe, ao pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, (a) os tributos incidentes sobre o Patrimônio Separado, (b) as Despesas da Operação incorridas e não pagas, (c) as Despesas da Operação do mês corrente, inclusive o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora cujo risco de perda seja classificado como provável, e (d) a recomposição do Fundo de Despesas. A recomposição do Fundo de Reserva antecede, por sua vez, a Amortização Programada. Cada item da ordem somente é atendido caso remanesçam recursos após o cumprimento integral do item anterior.

Os Titulares de CRI são, assim, os últimos a receber entre os credores do Patrimônio Separado. A existência de litígio relevante contra a Emissora relacionado aos Documentos da Operação pode, por si só, deslocar recursos do serviço da dívida para provisionamento, com base em relatório de advogados contratados às expensas do Patrimônio Separado, sem que os Documentos da Operação estabeleçam teto contratual para as despesas assim provisionadas ou mecanismo que assegure proporcionalidade entre o provisionamento e o fluxo mensal disponível. Em cenário de estresse, portanto, a deterioração do fluxo de caixa é absorvida integralmente pelos Titulares de CRI antes de atingir qualquer outro participante da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iii) Insuficiência do Patrimônio Separado e obrigação de aporte de recursos pelos próprios Titulares de CRI.

A responsabilidade da Emissora limita-se aos bens integrantes do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430/2022 e da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização, e a Cláusula 10.7 do mesmo instrumento estabelece que a Emissora não estará obrigada a antecipar recursos próprios caso a Conta Centralizadora não apresente saldo suficiente para cumprir a Ordem de Prioridade de Pagamentos. A Cláusula 9.3 do Contrato de Cessão dispõe que, sendo o Patrimônio Separado insuficiente para arcar com as despesas da Emissão e não sendo estas pagas pelo Devedor, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI na proporção dos CRI detidos por cada um; a Cláusula 9.3.1 do mesmo instrumento autoriza a Emissora a solicitar aos Titulares de CRI aporte de recursos, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores; e a Cláusula 9.3.4 veda expressamente que a Emissora antecipe despesas ou as suporte com recursos próprios.

Os Titulares de CRI podem, portanto, ser chamados a desembolsar recursos adicionais, além do preço de aquisição dos CRI, para preservar a própria possibilidade de cobrança dos Créditos Imobiliários e de excussão das Garantias. A Cláusula 9.3.3 do Contrato de Cessão autoriza a Emissora a compensar a remuneração devida ao Titular de CRI que não cumpra a obrigação de aporte com os valores por ela despendidos, e o direito de regresso contra o Devedor e a preferência no recebimento de créditos futuros assegurados pela Cláusula 9.3.2 dependem da solvência do Devedor e da existência de recursos futuros no Patrimônio Separado. O risco é tanto mais relevante quanto se considere que o Fundo de Despesas corresponde a R\$ 40.000,00 e que as despesas de excussão de garantia imobiliária, de alienação de cotas em mercado organizado e de cobrança judicial podem superar largamente esse montante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(iv) Dimensionamento reduzido do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas como únicos reforços de liquidez da Emissão.

O Fundo de Reserva corresponde, nos termos do item 7.10 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 5.7 do Contrato de Cessão, a uma única parcela de Remuneração e Amortização Programada dos CRI, observadas as carências aplicáveis. Durante o período de carência parcial de juros da Série 2, seu valor corresponde à soma de uma parcela integral dos juros da Série 1 com a parcela dos juros efetivamente paga quanto à Série 2, isto é, 28,57% da Remuneração apurada dessa Série, devendo o Devedor aportar o incremento necessário até 30 dias antes da 37ª Data de Pagamento. O Fundo de Despesas corresponde a R\$ 40.000,00, nos termos do item 7.11 do Anexo 3.2 e da Cláusula 5.8 do Contrato de Cessão.

A cobertura assim dimensionada é reduzida em face de Emissão de R\$ 216.000.000,00 e de prazo de 180 meses. O Fundo de Reserva equivale, nos três primeiros anos, a fração de uma única prestação, de modo que absorve descompasso pontual de liquidez, mas não inadimplemento prolongado. O

Fundo de Despesas, fixado em valor nominal sem indexação, não suporta despesas extraordinárias de cobrança, excussão de Garantias, contratação de assessores ou realização de assembleias. A recomposição de ambos depende de aporte pelo Devedor em até 5 Dias Úteis contados de notificação da Emissora, cuja falta configura hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático na forma do item (xxiii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização, e que, em cenário de estresse, tende precisamente a não se materializar. Esgotados os Fundos, os Titulares de CRI ficam expostos à hipótese descrita no fator de risco (iii) acima.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

20.6. b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

(i) Inexistência de critério padronizado de concessão de crédito e de política de originação aplicável aos Créditos Imobiliários.

Não se aplica à Operação critério padronizado de concessão de crédito, uma vez que se trata de operação estruturada, com devedor identificado e cessão em caráter definitivo de crédito específico decorrente da Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra. A Cedente não é instituição financeira nem originadora profissional de créditos imobiliários: é sociedade limitada cujo objeto compreende empreendimentos imobiliários e participações societárias, e cuja posição na Operação decorre exclusivamente da condição de proprietária, à Data de Emissão, da fração ideal de 75% do Imóvel, que promete alienar ao Devedor. Não houve, portanto, aplicação de política de crédito, de modelo de escoragem, de comitê de crédito, de limites de exposição ou de qualquer procedimento padronizado de análise e aprovação que tenha precedido a constituição dos Créditos Imobiliários.

A consequência para os Titulares de CRI é que a qualidade creditícia do lastro não resulta de processo estruturado de originação sujeito a padrões verificáveis, mas da negociação bilateral do preço e das condições de pagamento de uma compra e venda imobiliária específica, cujos termos econômicos – prazo de 180 meses, carência de 36 meses de principal, carência parcial de juros da Série 2 e sobretaxa de 1,50% ao ano – foram fixados no âmbito dessa negociação. A avaliação do risco de crédito recai integralmente sobre o investidor, que deve formar juízo próprio a partir das demonstrações financeiras e dos informes periódicos do Devedor, divulgados nos sistemas da CVM e da B3.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(ii) Ausência de retenção de risco pela Cedente e dispensa de sua participação nas alterações dos Documentos da Operação.

A cessão dos Créditos Imobiliários é realizada em caráter definitivo, sem coobrigação e sem qualquer responsabilidade da Cedente pela solvência do Devedor, na forma expressa da Cláusula 1.1 do

Contrato de Cessão, que qualifica a operação como true sale, respondendo a Cedente apenas pela existência dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão, nos termos da Cláusula 1.5 do mesmo instrumento e do artigo 296 do Código Civil. A Cláusula 10.12.3 do Contrato de Cessão estabelece que, uma vez integralmente quitado o Valor da Cessão, a assinatura da Cedente não será exigida para a realização de alterações aos Documentos da Operação, sendo válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emissora e pelo Devedor; e o item 11.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra confirma que, aprovadas pelos Titulares de CRI, a Emissora e o Devedor poderão livremente alterar o número de parcelas, os respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, a atualização monetária, as hipóteses de vencimento antecipado, as Garantias ou qualquer outra característica dos Créditos Imobiliários, sem participação da Cedente.

A partir da Data do Fechamento, portanto, a Cedente deixa de ter qualquer interesse econômico no desempenho da Operação. Não há retenção de risco, coobrigação, garantia de recompra, obrigação de substituição de créditos ou qualquer outro instrumento que alinhe os interesses da originadora econômica do crédito aos dos Titulares de CRI, de modo que os incentivos usualmente associados à manutenção de exposição pelo cedente não estão presentes nesta Operação. A Cláusula 3.2(viii) do Contrato de Cessão contém declaração da Cedente no sentido de que esta e o Devedor não são partes relacionadas, em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118/2024.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(iii) Ausência de classificação de risco atribuída por agência especializada.

Nos termos do item (xiii) da Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização, os CRI não contam com classificação de risco atribuída por agência de rating. A Oferta não foi submetida a processo de análise de crédito por terceiro independente especializado, não existindo opinião externa sobre a qualidade creditícia da Emissão, sobre a suficiência das Garantias ou sobre a probabilidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários. Tampouco haverá monitoramento periódico por agência classificadora ao longo dos 180 meses de vigência dos CRI, nem mecanismo de alerta decorrente de rebaixamento de nota que sinalize aos Titulares de CRI a deterioração do crédito.

A ausência de classificação de risco transfere integralmente ao investidor o ônus da análise de crédito, dificulta a comparação dos CRI com outros títulos de securitização e pode restringir o universo de adquirentes no mercado secundário, notadamente investidores institucionais sujeitos a políticas internas ou a regulamentação setorial que condicionem a aquisição de ativos de crédito privado à existência de nota mínima. O efeito combina-se com a restrição de revenda descrita na alínea "e", item (iv), abaixo, agravando o risco de liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

(iv) Ausência de procedimento de bookbuilding e de mecanismo de formação de preço por mercado.

Nos termos da Cláusula 5.5 do Contrato de Estruturação e Distribuição, não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento, bookbuilding, reservas antecipadas, fixação de lotes mínimos ou máximos, direito de preferência, direito de subscrição de sobras ou lote adicional. O Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 e a Remuneração correspondente a 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,50% ao ano foram fixados de forma prévia pelas partes da Operação, sem qualquer mecanismo de formação de preço por demanda de mercado.

Os investidores não dispõem, assim, de referência independente que ateste a adequação da sobretaxa contratada ao perfil de risco da Emissão, notadamente à concentração integral do lastro, ao prazo de 180 meses, à ausência de classificação de risco e ao regime de eficácia diferida de parcela relevante das Garantias. A aquisição dos CRI pressupõe que o investidor forme juízo autônomo sobre a suficiência da remuneração oferecida, sem o benefício do sinal de preço que um procedimento de bookbuilding produziria, e considere que eventual desalinhamento entre a sobretaxa contratada e a exigida pelo mercado tende a refletir-se no preço de negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

20.7. c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

(i) Concentração integral do lastro em devedor único, em um único crédito e em um único empreendimento.

Os Créditos Imobiliários estão integralmente concentrados em um único devedor e decorrem de um único negócio jurídico, a Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra celebrado em 31 de julho de 2026, no valor de R\$ 216.000.000,00. O Formulário B3 constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização qualifica a concentração do lastro como integralmente no Devedor, e a classificação ANBIMA atribuída à Operação, na forma do item 8 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, registra a concentração como Concentrado. Não há revolvência, não há diversificação de sacados e não há substituição de créditos, salvo nas hipóteses restritas da Cláusula 8.4 deste Termo de Securitização, relativas a reforço ou substituição de Garantias.

A ausência de pulverização elimina o efeito mitigador da diversificação: um único evento de inadimplemento, pecuniário ou não pecuniário, produz impacto sobre a integralidade do lastro dos CRI, sem qualquer amortecimento estatístico. Adicionalmente, a capacidade de geração de caixa vinculada à Operação concentra-se em dois ativos determinados, o Shopping Jaraguá Araraquara e o Shopping Parque Dom Pedro, principal ativo do HPDP11. A deterioração do desempenho de qualquer

deles afeta simultaneamente os Direitos Creditórios NOI, os Rendimentos HPDP11, o Índice Mínimo de Cobertura e o valor das Garantias, de modo que os fatores setoriais descritos na alínea "h" abaixo têm efeito amplificado nesta Operação e não podem ser lidos como riscos periféricos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(ii) Não implementação das Condições Precedentes e resolução automática do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão à Cedente e, por consequência, o aperfeiçoamento de toda a Operação de Securitização estão condicionados ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes enumeradas na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, entre as quais o registro dos Contratos de Garantia perante os cartórios competentes e o registro do gravame das cotas do HPDP11 perante o escriturador e o sistema de ônus e gravames da B3, a implementação da Liberação dos Créditos Shopping CRI Habitasec, a aprovação da Operação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, a conclusão satisfatória da auditoria jurídica, a emissão de parecer legal em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, o pagamento da Parcela 1 pelo Devedor e a subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para o pagamento do Valor da Cessão, na forma da alínea (t) da mesma Cláusula.

Nos termos da Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, a não verificação da totalidade das Condições Precedentes até a Data do Fechamento, observada a prorrogação de até 30 dias prevista na Cláusula 5.1 do Contrato de Venda e Compra, acarreta a resolução automática e de pleno direito do Contrato de Cessão, independentemente de interpelação. No mesmo sentido, o item 11.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra prevê que a cessão é realizada sob condição resolutiva do não pagamento do Valor da Cessão na Data do Fechamento, resolvendo-se de pleno direito a cessão e a venda e compra, com resgate antecipado dos CRI eventualmente integralizados por conta do Patrimônio Separado e cancelamento das Garantias já constituídas, sem incidência de Prêmio ou penalidade. Os Titulares de CRI que já tiverem integralizado ficam, portanto, sujeitos à devolução antecipada de seu investimento, sem qualquer compensação pela frustração da rentabilidade esperada, e ao risco de reinvestimento descrito na alínea "e", item (viii), abaixo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iii) Riscos registrários relativos à matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara e ao arranjo de prenotação.

A Alienação Fiduciária de Imóvel somente se constitui com o registro do respectivo instrumento na matrícula nº 134.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, nos termos da Cláusula 1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, produzindo efeitos, quanto à Fração 75%, a partir do implemento da condição suspensiva consistente na aquisição dessa fração pelo Devedor, que se perfaz com o registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra. A Cláusula 1.2.1 do mesmo

instrumento estabelece arranjo registral específico, segundo o qual o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel é protocolado em ato anterior ao protocolo da Escritura, requerendo as partes que, não obstante a ordem de prenotação, o registro quanto à Fração 75% se dê em ato imediatamente subsequente ao registro da Escritura, na ordem necessária à observância do princípio da continuidade, obrigando-se o Devedor a manter a prenotação em vigor.

Esse arranjo depende da qualificação positiva do Oficial de Registro de Imóveis, que exerce função de natureza vinculada e não está obrigado a acolher a ordem de prática dos atos requerida pelas partes. A formulação de exigências, a suscitação de dúvida, a caducidade da prenotação, a existência de ônus, gravames, indisponibilidades ou constringimentos não conhecidos, eventual imperfeição na descrição do Imóvel ou qualquer vício na cadeia dominial podem impedir ou retardar o registro. A não obtenção dos registros dos Contratos de Garantia nos prazos previstos nos respectivos instrumentos configura hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma do item (ii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização. Enquanto não registrada, a Alienação Fiduciária de Imóvel não confere aos Titulares de CRI qualquer preferência real, e a propriedade fiduciária não se opõe a terceiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iv) Limitações legais à oneração do patrimônio do Devedor na qualidade de fundo de investimento imobiliário.

O Devedor é fundo de investimento imobiliário sujeito ao regime da Lei nº 8.668/1993. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel foi estruturada com base na ressalva do artigo 7º, inciso VI, daquela lei, na redação dada pela Lei nº 14.754/2023, que excepciona da vedação à constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo aqueles constituídos para garantir obrigações assumidas pelo próprio fundo, bem como no artigo 12, inciso II, do mesmo diploma, conforme expressamente consignado no item 7.2.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, na Cláusula 5.4.1 do Contrato de Cessão e na Cláusula 7.2(i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Não obstante as declarações prestadas pelo Devedor quanto à obtenção de todas as aprovações regulatórias e fiduciárias necessárias e à inexistência de restrição regulamentar ou legal que impeça a constituição e a execução das Garantias, subsiste risco de questionamento, por autoridade reguladora, por cotista do Devedor ou por terceiro, quanto à compatibilidade da estrutura com o regime legal aplicável aos fundos de investimento imobiliário, notadamente quanto à extensão da ressalva legal e ao alcance das Obrigações Garantidas, que abrangem obrigações não pecuniárias e de indenização. O reconhecimento judicial da invalidade, ineficácia ou inexequibilidade de qualquer dos Contratos de Garantia configura hipótese de Vencimento Antecipado Automático, na forma do item (iii) da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização, e priva os Titulares de CRI da respectiva proteção real, reconduzindo-os ao risco de crédito quirografário do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(v) Descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura e defasagem estrutural de sua apuração.

Nos termos do item 7.6 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, da Cláusula 8.7 deste Termo de Securitização e da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a partir do 4º mês contado da Data de Emissão a Emissora apurará mensalmente, até o 5º Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, a razão entre a soma dos Direitos Creditórios NOI e dos rendimentos das cotas do HPDP11 creditados na Conta Centralizadora, excluídas as amortizações de cotas e quaisquer valores que representem devolução de principal, e o PMT dos CRI, a qual deverá ser de no mínimo 1,25 vez. O descumprimento por 3 meses consecutivos, ou por 6 meses, consecutivos ou não, dentro de um período de 12 meses, obriga o Devedor a promover a Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, a seu exclusivo critério, mediante reforço da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, reforço de garantias ou Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice em montante estritamente suficiente à recomposição, dependendo as duas primeiras alternativas de aprovação prévia da Assembleia Especial de Investidores. Não promovida a recomposição, a Emissora convocará assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado, na forma do item (vii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

A margem de 25% sobre o serviço da dívida é reduzida quando comparada à volatilidade típica das receitas de um shopping center e incide sobre um PMT que, a partir do 37º mês, passa a incorporar simultaneamente a amortização de principal e a integralidade da Remuneração da Série 2, elevando materialmente o denominador no exato momento em que cessam as carências. A isso soma-se defasagem estrutural de dois meses: o item 7.6.1 do Anexo 3.2 e a Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios determinam que a verificação tome por base o Relatório Gerencial mais recente disponível, referente aos Direitos Creditórios NOI apurados no 2º mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento, exemplificando o próprio Anexo que a apuração relativa à Data de Pagamento de setembro considerará o NOI de julho. Combinada à exigência de descumprimento reiterado e ao prazo de até 30 dias para a recomposição, a defasagem pode resultar em intervalo de vários meses entre o início da deterioração real do fluxo e a adoção de medida corretiva.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(vi) Interposição do Consórcio Shopping Jaraguá Araraquara e do Condomínio Pró-Indiviso entre os locatários e a Conta Centralizadora.

Conforme o Considerando (d) do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a exploração comercial do Imóvel é conduzida por meio do Consórcio Shopping Jaraguá Araraquara, constituído entre os condôminos, sendo o Consórcio, por meio de sua administradora, a parte contratante dos Contratos de Locação e a responsável pela arrecadação das receitas e pelo repasse do resultado apurado a cada condômino na proporção de sua fração ideal. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não recai, portanto, diretamente sobre os créditos de aluguel, mas sobre o direito do

Devedor ao recebimento do repasse do resultado apurado no âmbito do Consórcio e do Condomínio Pró-Indiviso, na forma da Cláusula 1.1 daquele instrumento e da Cláusula 5.3.3 do Contrato de Cessão.

A interposição do Consórcio e de sua administradora introduz risco operacional e de contraparte no percurso do fluxo de caixa. O aperfeiçoamento da garantia depende da notificação do Consórcio e de sua administradora, com evidência de recebimento, na forma da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e da obtenção, até a Data do Fechamento, da ciência e anuência do Consórcio, do Condomínio Pró-Indiviso e da administradora, na forma da Cláusula 5.3.3 do Contrato de Cessão, não sendo exigida notificação individual dos locatários. Caso a administradora deixe de observar a instrução de repasse, retenha valores, compense créditos ou se torne insolvente, os recursos podem não alcançar a Conta Centralizadora ainda que os locatários estejam adimplentes. A alteração, o distrato ou a extinção do Consórcio, do Condomínio Pró-Indiviso ou da estrutura de arrecadação que afete a validade, constituição ou eficácia da garantia configura, ademais, hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma do item (iii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(vii) Questionamento judicial da validade, da eficácia ou da exequibilidade da cessão dos Créditos Imobiliários.

A Cedente declara, na Cláusula 3.2(v) do Contrato de Cessão, que a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza fraude contra credores, infração ao artigo 286 do Código Civil, fraude de execução ou fraude fiscal, nem é passível de revogação nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005, declarações que o Devedor reitera, quanto à sua própria posição, na Cláusula 1.10(x) do mesmo instrumento. Trata-se, contudo, de declarações contratuais, que não vinculam terceiros nem afastam a possibilidade de questionamento judicial por credores da Cedente, por credores do Devedor, pelo Fisco ou por administrador judicial.

O item (iv) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização qualifica como hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático o questionamento judicial, por qualquer terceiro, da validade, eficácia ou exequibilidade da cessão dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Venda e Compra ou da Escritura Definitiva de Venda e Compra, e o item (v) da mesma Cláusula qualifica como tal o reconhecimento ou a declaração judicial, não revertida no prazo legal, que impacte a manutenção do fluxo dos Créditos Imobiliários ou declare sua ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade. O acolhimento de pretensão dessa natureza pode privar o Patrimônio Separado de seu próprio lastro, hipótese em que os Titulares de CRI dependerão exclusivamente do produto da excussão das Garantias, cuja validade pode ser igualmente questionada, e da responsabilidade patrimonial do Devedor. Ainda que a pretensão venha a ser rejeitada, a discussão judicial pode interromper temporariamente o fluxo de pagamentos e onerar o Patrimônio Separado com despesas de defesa e provisionamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(viii) Resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra, evicção e limites da eficácia da renúncia às exceções pessoais.

A resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra configura hipótese de Vencimento Antecipado Automático, na forma do item (ii) da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização, consignando a Cláusula 1.10(iii) do Contrato de Cessão que a manutenção da existência, validade e eficácia daquele contrato é condição essencial da Operação. O item 4.4.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra prevê que, na hipótese de evicção ou de qualquer outro evento que imponha à Cedente a devolução do preço, os valores correspondentes serão pagos diretamente na Conta Centralizadora e destinados ao resgate antecipado dos CRI, sem prejuízo da responsabilidade do Devedor pelo saldo remanescente. Os Titulares de CRI ficam expostos, de um lado, à antecipação compulsória de seu investimento sem Prêmio e, de outro, ao risco de que o valor restituído pela Cedente seja inferior ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários no momento do evento, notadamente em razão dos juros incorporados ao saldo devedor dos CRI da Série 2 durante o período de carência parcial, permanecendo a diferença como obrigação do Devedor.

Para isolar o fluxo dos CRI das vicissitudes da relação entre Cedente e Devedor, este renuncia expressa, irrevogável e irretratavelmente, perante a Emissora e os Titulares de CRI, ao direito de opor-lhes as exceções pessoais que tenha ou venha a ter contra a Cedente, na forma do artigo 294 do Código Civil, inclusive as fundadas em descumprimento de declarações, obrigações de indenizar, vícios, evicção ou pendências relativas ao Imóvel, conforme a Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão e o item 4.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, sendo igualmente vedada a compensação na forma da Cláusula 6.4 do Contrato de Cessão e do item 4.2 do referido Anexo. A eficácia dessa renúncia pode, contudo, ser objeto de controvérsia judicial, notadamente em cenários de evicção, vício redibitório ou descumprimento relevante de obrigações da Cedente relativas ao Imóvel, em que o Devedor poderá buscar em juízo afastá-la e suspender o pagamento dos Créditos Imobiliários. As indenizações devidas pela Cedente ao Devedor permanecem regidas pelo Contrato de Venda e Compra, com limites temporais e de valor próprios, na forma da Cláusula 9.7.5 do Contrato de Cessão. Nos termos das Cláusulas 12.5 e 12.6 do Contrato de Venda e Compra, tais obrigações de indenizar vigoram por 10 (dez) anos contados da Data do Fechamento quanto à evicção (desde que notificada nesse prazo), a perdas de natureza ambiental, a dolo, fraude ou má-fé e à quebra de Declarações Fundamentais, e por 6 (seis) anos quanto aos demais temas, e são limitadas a 100% (cem por cento) do preço do Contrato de Venda e Compra quanto à evicção, corrigido pelo IPCA/IBGE, e às hipóteses de natureza ambiental, dolo, fraude ou má-fé e quebra de Declarações Fundamentais, e a 50% (cinquenta por cento) desse preço quanto aos demais temas, observado o limite agregado equivalente ao preço previsto na Cláusula 12.6.2 do Contrato de Venda e Compra.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(ix) Liberação mensal de recursos ao Devedor para cumprimento da distribuição mínima obrigatória.

O item 7.6.4 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, a Cláusula 5.11.1 do Contrato de Cessão, a Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Cláusula 8.7.4 deste Termo de Securitização preveem que, ainda que não atendido o Índice Mínimo de Cobertura, a Emissora liberará ao Devedor, mensalmente, mediante apresentação de demonstrativo elaborado por sua instituição administradora, os recursos estritamente necessários ao cumprimento da distribuição mínima obrigatória de 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/1993.

A previsão cria exceção ao mecanismo de retenção de caixa que constitui a principal proteção estrutural dos Titulares de CRI, permitindo a saída de recursos afetados ao Patrimônio Separado em situação de desenquadramento. A liberação não se aplica na hipótese de o Devedor estar inadimplente com suas obrigações, inclusive após a declaração do pagamento antecipado obrigatório, mas o montante liberado é apurado com base em demonstrativo elaborado pela instituição administradora do próprio Devedor, sem verificação independente prevista nos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

20.8. d) Riscos específicos e significativos relacionados com os prestadores de garantia

(i) Constituição das Garantias em duas etapas de eficácia e exposição no período intermediário.

Tanto a Alienação Fiduciária de Imóvel quanto a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios são constituídas em duas etapas de eficácia: com eficácia plena e imediata quanto à fração ideal de 25% do Imóvel, atualmente titularizada pelo Devedor nos termos da Escritura 25%, e sob condição suspensiva quanto à fração de 75%, na forma das Cláusulas 1.2 dos respectivos Contratos de Garantia, do item 7.5.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e das Cláusulas 5.3 e 5.4 do Contrato de Cessão.

Entre a integralização dos CRI e o implemento das condições suspensivas, os Titulares de CRI permanecem garantidos, quanto ao Imóvel e ao seu fluxo de caixa, por apenas um quarto do valor econômico projetado das respectivas Garantias, embora o saldo devedor dos Créditos Imobiliários já corresponda à integralidade dos R\$ 216.000.000,00. Caso as condições suspensivas não se implementem, ou caso os aditamentos destinados ao aperfeiçoamento das garantias perante terceiros não sejam celebrados e registrados nos prazos contratuais, configura-se hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma do item (xxii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização. A Cláusula 1.2.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios estabelece,

ainda, que a diferença entre os valores efetivamente depositados na Conta Centralizadora e os Direitos Creditórios NOI demonstrados no Relatório Gerencial, quando decorrente desse regime de eficácia, não configura descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura, de modo que o indicador pode apresentar-se enquadrado enquanto o caixa efetivamente disponível ao Patrimônio Separado é significativamente inferior.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(ii) Insuficiência do produto da excussão das Garantias e ausência de garantia fidejussória prestada por terceiro.

As Garantias compreendem a Alienação Fiduciária de 2.500.000 cotas do HPDP11 e a Cessão Fiduciária dos respectivos Rendimentos, a Alienação Fiduciária da integralidade do Imóvel e a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios NOI, complementadas pelos reforços de liquidez representados pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas e pelo endosso das apólices de seguro, na forma da Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização e do item 7 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. Não há garantia fidejussória, aval, fiança ou coobrigação de terceiro, conforme registrado no Formulário B3 constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização, e os CRI não contam com garantia da Emissora, na forma do item 19 da Cláusula 2.1 do Contrato de Estruturação e Distribuição. Todos os prestadores de garantia reais são, assim, o próprio Devedor, de modo que não existe fonte de pagamento independente de seu patrimônio.

O valor de realização das Garantias depende das condições de mercado vigentes no momento da excussão, que tendem a ser desfavoráveis precisamente nos cenários de estresse que conduzem ao inadimplemento, e nenhum participante da Operação assume compromisso quanto à suficiência do produto da excussão para a integral satisfação das Obrigações Garantidas. A Cláusula 5.1.8 do Contrato de Cessão prevê que, verificado saldo devedor remanescente após a aplicação dos recursos advindos da excussão, o Devedor permanecerá responsável por seu pagamento, previsão que, no entanto, apenas reconduz os Titulares de CRI ao risco de crédito de devedor já inadimplente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iii) Procedimento, prazos e custos de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e extinção da dívida no segundo leilão.

Ocorrendo o vencimento antecipado e não pagas as Obrigações Garantidas, a Emissora fica autorizada a executar a Alienação Fiduciária de Imóvel na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, conforme a Cláusula 4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O procedimento exige requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis para intimação do Devedor a satisfazer, em 15 dias, o valor em atraso acrescido de juros, penalidades, encargos contratuais, tributos, contribuições condominiais e despesas de cobrança e intimação; purgada a mora, o contrato convalesce, nos termos do parágrafo 5º do artigo 26 daquela lei. Não purgada, o Oficial promoverá, à

vista da prova do pagamento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, o registro da consolidação da propriedade em nome da Emissora, seguindo-se o primeiro leilão em até 60 dias contados do registro da consolidação e o segundo em até 15 dias contados do primeiro, na forma das Cláusulas 5.1 e 5.2 do mesmo contrato. Esses prazos pressupõem tramitação regular: dificuldade de intimação, suscitação de dúvida registral, ações anulatórias ou possessórias e medidas liminares podem prolongar substancialmente a excussão, período durante o qual os Titulares de CRI não recebem pagamentos e as despesas oneram o Patrimônio Separado.

Frustrado o segundo leilão, a Cláusula 5.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em observância ao parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, determina que, não havendo lance igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e das contribuições condominiais, considera-se extinta a dívida e exonerado o fiduciante, obrigando-se a Emissora a dar quitação em 5 dias. O Patrimônio Separado permanece, então, com a propriedade de imóvel de realização incerta e perde o direito de crédito contra o Devedor quanto à obrigação assim garantida. O Valor de Venda para Fins de Leilão é fixado na Cláusula 6.1, correspondente ao valor de avaliação apurado no Laudo de Avaliação vigente na data de formalização do contrato, atualizado anualmente pelo IPCA, podendo ser revisto a qualquer tempo mediante aditamento, sem deliberação em Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 6.1.2. A Cláusula 3.5.1 registra, ademais, a aquiescência prévia da Emissora a todas as locações presentes e futuras celebradas no curso normal dos negócios, que deverão ser respeitadas por qualquer arrematante, o que pode reduzir o valor de arrematação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iv) Restrição da excussão da Alienação Fiduciária de Cotas à negociação em mercado organizado e volatilidade do valor das cotas do HPDP11.

A Alienação Fiduciária de Cotas é constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e, no que aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, conforme a Cláusula 1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. A Cláusula 5.1.4 do mesmo instrumento restringe a alienação exclusivamente à negociação em mercado organizado administrado pela B3, inclusive mediante leilão realizado no âmbito da própria B3 ou operação de bloco, vedando leilão privado, venda direta ou qualquer negociação fora de mercado organizado, sob pena de comprometimento do tratamento tributário aplicável ao HPDP11 e a seus cotistas. A Cláusula 5.1.4.1 faculta o fracionamento da alienação em lotes e ao longo de mais de um pregão para mitigar o impacto sobre a cotação, o que alonga o prazo de realização; decorridos 20 pregões sem alienação integral pelo Preço Mínimo de Excussão, a Emissora poderá, conforme deliberado pelos Titulares de CRI, prosseguir por preço inferior ou permanecer definitivamente com a titularidade das cotas remanescentes, recebendo-as em pagamento pelo Preço Mínimo de Excussão, na forma da Cláusula 5.1.4.2.

Agrava o risco o critério de aferição do valor da garantia. O Valor da Garantia é apurado, nos termos da Cláusula 1.1.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e do item 7.3.1 do Anexo 3.2 do

Contrato de Venda e Compra, pelo produto da quantidade de Cotas Alienadas pelo valor patrimonial da cota do HPDP11, critério também utilizado na composição do denominador do LTV e, na forma da Cláusula 5.1.3, na fixação do Preço Mínimo de Excussão. Cotas de fundos de investimento imobiliário listados negociam frequentemente com ágio ou deságio relevante em relação ao valor patrimonial, em função de liquidez, de expectativas quanto à distribuição de rendimentos e do nível das taxas de juros, de modo que o parâmetro adotado pode superestimar o valor efetivamente realizável e inviabilizar a alienação em mercado. A Cláusula 5.3.3 do mesmo contrato reconhece expressamente que a alienação em situação de excussão poderá ocorrer por preço inferior ao obtenível em situação de adimplência, e a Cláusula 1.1.5 obriga o Devedor a reforçar a garantia em até 10 dias úteis contados de notificação, obrigação cuja efetividade depende de sua capacidade financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(v) Descumprimento do LTV Máximo e subjetividade do Laudo de Avaliação.

Nos termos da Cláusula 5.5 do Contrato de Cessão, do item 7.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 3.11 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a razão entre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e a soma do valor de avaliação do Imóvel com o Valor das Cotas HPDP11 deverá ser igual ou inferior a 50%, apurada anualmente em cada Data de Verificação do LTV. Apurado LTV superior ao LTV Máximo, o Devedor deverá, em até 15 dias contados de notificação da Emissora e a seu exclusivo critério, realizar Amortização Extraordinária Para Reenquadramento de Índice suficiente ao reenquadramento, sem Prêmio, salvo se o desenquadramento decorrer de dolo comprovado do Devedor, ou constituir garantia adicional sujeita à aprovação prévia da Assembleia Especial de Investidores, configurando o descumprimento não sanado hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma do item (vi) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

Dois elementos ampliam o risco associado a esse covenant. O primeiro é a periodicidade meramente anual da apuração, que permite que a razão de garantia se deteriore de forma relevante ao longo de até doze meses sem que qualquer mecanismo de proteção seja acionado. O segundo é a dependência do Laudo de Avaliação, elaborado por um dos Avaliadores Autorizados contratados e custeados pelo próprio Devedor, na forma do item 7.3.4 do Anexo 3.2, com premissas de taxa de desconto, de crescimento de receitas e de vacância que admitem margem relevante de discricionariedade. Embora o item 7.3.5 do mesmo Anexo faculte aos Titulares de CRI, mediante deliberação assemblear e às suas despesas, a contratação de segundo laudo, com apuração pela média simples, o exercício dessa faculdade suspende o prazo de cura e onera o Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(vi) Eficácia limitada da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI e da Cessão Fiduciária de Rendimentos.

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é constituída nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, do Decreto-Lei nº 911/1969 e, no que couber, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, conforme a Cláusula 1.1 do respectivo contrato. Verificado o vencimento antecipado e não pagas as Obrigações Garantidas, a Emissora fica autorizada a receber diretamente dos locatários e demais devedores os valores decorrentes dos Direitos Creditórios NOI, mediante simples comunicação escrita, e a adotar as demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, na forma da Cláusula 6.1 do mesmo instrumento, valendo-se dos poderes especiais outorgados na Cláusula 6.2 e no Anexo III daquele contrato.

A efetividade dessa garantia depende, contudo, de circunstâncias que escapam ao controle da Emissora. Os Direitos Creditórios NOI são apurados líquidos de tributos, investimentos de capital e despesas operacionais não recuperadas dos lojistas, de modo que a garantia recai sobre resultado residual, e não sobre receita bruta, e a arrecadação é conduzida pelo Consórcio e por sua administradora, com os riscos descritos na alínea "c", item (vi), acima. Trata-se, ademais, de direitos creditórios futuros, cuja existência depende da continuidade da operação do empreendimento: cessada a atividade do Shopping Jaraguá Araraquara, a garantia esvazia-se. Quanto à Cessão Fiduciária de Rendimentos das cotas do HPDP11, sua eficácia depende da adoção, pelo Devedor, das providências necessárias à alteração dos dados de pagamento perante a instituição administradora do HPDP11 e o escriturador das cotas, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da celebração do Contrato de Garantia, na forma da Cláusula 5.2.4 do Contrato de Cessão, e da efetiva distribuição de rendimentos pelo HPDP11, que não é assegurada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(vii) Descaracterização do HPDP11, diluição da participação do Devedor e não extensão do gravame a novas cotas.

O valor econômico das Cotas Alienadas depende do desempenho do Shopping Parque Dom Pedro, principal ativo do HPDP11. O Devedor obriga-se, nos termos do item 7.4.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, da Cláusula 5.2.1 do Contrato de Cessão e da Cláusula 4.1(xxiii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a manter as cotas objeto da garantia em quantidade correspondente a no mínimo 25% do total de cotas emitidas pelo HPDP11, a manter no mínimo 50% do total de cotas emitidas, nela incluída a Fração Mínima de Cotas, e a assegurar que o HPDP11 mantenha o Shopping Parque Dom Pedro como seu principal ativo, abstendo-se de aprovar sua alienação, substituição, oneração ou qualquer alteração relevante da composição patrimonial do fundo sem prévia autorização da Emissora aprovada em Assembleia Especial de Investidores.

O descumprimento dessas obrigações configura hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma dos itens (ix) e (xxiv) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização, mas não impede que a deliberação dos demais cotistas do HPDP11, reunidos em assembleia, modifique a composição patrimonial, a política de investimento ou o perfil de risco do fundo, sem que os Titulares de CRI disponham de qualquer instrumento para obstá-la. Ademais, a Cláusula 8.11 deste Termo de

Securitização estabelece que, em caso de nova emissão de cotas do HPDP11 subscritas pelo Devedor, tais novas cotas permanecerão livres do gravame, salvo se, em razão do evento, o LTV Máximo ou o Índice Mínimo de Cobertura restarem prejudicados; e nova emissão não subscrita pelo Devedor pode diluir sua participação abaixo dos patamares contratados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

(viii) Discrecionalidade da Emissora na ordem de excussão e custeio das despesas de excussão.

As Garantias são constituídas em caráter não excludente e cumulativo, cabendo unicamente à Emissora definir a ordem de excussão, na forma das Cláusulas 5.1.3 e 5.1.4 do Contrato de Cessão e da Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização. A definição da ordem e da forma de excussão não figura entre as matérias sujeitas ao Quórum Qualificado enumeradas na Cláusula 15.9 deste Termo de Securitização, de modo que os Titulares de CRI não deliberam sobre esse ponto. Escolhas de ordem de excussão podem produzir resultados economicamente distintos, notadamente quando a alienação das cotas do HPDP11 em mercado organizado pressiona a cotação que serve de base ao cálculo do LTV e ao Preço Mínimo de Excussão.

As despesas de excussão, incluindo honorários advocatícios, custas, emolumentos, tributos e comissões, integram automaticamente as Obrigações Garantidas e correm por conta do Devedor e do Patrimônio Separado, conforme aplicável, na forma da Cláusula 5.1.6 do Contrato de Cessão, da Cláusula 5.3.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, da Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Cláusula 8.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Em cenário de inadimplemento, tais despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, esgotado este, pelos próprios Titulares de CRI, reduzindo o produto líquido da excussão. A contratação de escritório de advocacia para a defesa dos direitos da Emissora depende, ainda, de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 5.1.7 do Contrato de Cessão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

20.9. e) Riscos da Oferta e dos CRI

(i) Risco de crédito do Devedor e dependência exclusiva do fluxo dos Créditos Imobiliários.

Os CRI não constituem obrigação da Emissora nem contam com sua coobrigação, garantia ou qualquer forma de assunção de responsabilidade pelo pagamento. Nos termos da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização e do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430/2022, os Titulares de CRI são credores exclusivamente do Patrimônio Separado, e a Cláusula 10.7 deste Termo de Securitização estabelece expressamente que a Emissora não estará obrigada a antecipar recursos próprios caso a Conta Centralizadora não apresente saldo suficiente para cumprir a Ordem de Prioridade de Pagamentos em determinada Data de Pagamento. A totalidade dos recursos destinados ao

pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI provém, portanto, do adimplemento, pelo Devedor, da Parcela 2 do Preço do Contrato de Venda e Compra, no valor de R\$ 216.000.000,00, cedida à Emissora e representada pela CCI na forma da Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.

A capacidade do Devedor de honrar essa obrigação ao longo dos 180 meses de prazo dos CRI depende do resultado de sua carteira e, em particular, do fluxo de caixa gerado pelo Shopping Jaraguá Araraquara e dos rendimentos das cotas do HPDP11. A deterioração de sua situação econômica ou financeira, a redução de suas receitas, o aumento de seu endividamento ou a perda de valor de seus ativos poderão comprometer o pagamento dos Créditos Imobiliários, hipótese em que os Titulares de CRI passarão a depender exclusivamente do produto da excussão das Garantias, que poderá ser insuficiente, intempestivo ou ambos, na forma da alínea "d" acima. Este é o risco primário da Operação, do qual decorrem, direta ou indiretamente, a maior parte dos demais fatores descritos nesta Cláusula.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(ii) Ausência de coobrigação da Cedente e limitação de sua responsabilidade à existência dos Créditos Imobiliários.

A cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora é realizada em caráter definitivo, sem qualquer coobrigação da Cedente e sem qualquer responsabilidade desta pela solvência do Devedor, nos termos expressos da Cláusula 1.1 do Contrato de Cessão, que qualifica a operação como true sale e estabelece que a Cedente, em nenhuma hipótese, poderá ser responsabilizada por eventual inadimplemento do Devedor com relação aos Créditos Imobiliários cedidos. A Cláusula 1.5 do Contrato de Cessão limita a declaração da Cedente à existência, validade e exigibilidade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão, e a Cláusula 5.9 do mesmo instrumento reitera que, em nenhuma hipótese, a Cedente será responsável por qualquer pagamento, ônus ou responsabilidade em relação às Garantias, ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas.

A consequência prática dessa arquitetura é que os Titulares de CRI não dispõem de qualquer recurso patrimonial contra a Cedente em caso de inadimplemento do Devedor. A Cedente, alienante da fração ideal de 75% do Imóvel e originadora econômica do crédito, recebe integralmente o Valor da Cessão na Data do Fechamento e, a partir daí, fica desonerada de toda e qualquer obrigação relativa à Operação de Securitização, conforme previsto nas Disposições Preliminares do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. O risco de crédito da Operação recai, assim, exclusivamente sobre o Devedor e sobre o valor de realização das Garantias, sem qualquer camada de absorção de perdas por terceiro, o que agrava os efeitos descritos no item (i) acima.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(iii) Não colocação da totalidade dos CRI, inadmissibilidade de distribuição parcial e não implementação da Operação.

A Oferta não admite distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160: os Documentos da Operação não contêm previsão expressa autorizando a conclusão da Oferta com colocação inferior à totalidade dos CRI, nem estabelecem quantidade mínima de CRI ou montante mínimo de recursos para os quais a distribuição seria mantida. A subscrição e a integralização dos CRI em montante suficiente para o pagamento integral do Valor da Cessão constituem, ao contrário, Condição Precedente à disponibilização dos recursos à Cedente, na forma da alínea (t) da Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, exigência que se explica pela circunstância de o Valor da Cessão ser fixo e indivisível, correspondente à integralidade da Parcela 2 do Preço, cujo pagamento é pressuposto da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, da transferência da fração ideal de 75% do Imóvel ao Devedor e do implemento das condições suspensivas de eficácia da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios quanto a essa fração.

Não distribuída a totalidade dos CRI até o término do Prazo de Colocação, os valores eventualmente integralizados pelos investidores serão integralmente restituídos, na forma do artigo 73, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 e da Cláusula 4.2.2 do Contrato de Estruturação e Distribuição, observados os procedimentos estipulados pela B3, sem incidência de Prêmio, remuneração adicional ou penalidade. O risco a que os investidores estão expostos não é, portanto, o de captação a menor e consequente subdimensionamento da Emissão, mas o de a Oferta não se completar e a Operação não se implementar, com a resolução da cessão, o cancelamento das Garantias eventualmente constituídas e a devolução do capital investido em prazo e condições de mercado que podem ser desfavoráveis ao reinvestimento, frustrando-se a rentabilidade esperada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iv) Liquidez restrita no mercado secundário e restrição de revenda do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

O mercado secundário brasileiro de certificados de recebíveis imobiliários apresenta liquidez restrita, sem garantia de formação de preço contínua ou de existência de contraparte disposta a adquirir os CRI em qualquer momento. Essa característica estrutural é agravada, nesta Oferta, pela ausência de classificação de risco, pela ausência de formador de mercado, de fundo de liquidez e de contrato de estabilização de preços, conforme as Cláusulas 5.3 e 5.4 do Contrato de Estruturação e Distribuição, e, sobretudo, pela restrição regulamentar de revenda.

Por se tratar de oferta de títulos de securitização distribuída sob o rito de registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, enquadrada no artigo 26, inciso VIII, alínea "a", combinado com o artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160, a revenda dos CRI nos mercados regulamentados somente poderá ocorrer entre Investidores Profissionais; depois de decorridos 6 meses da data de encerramento da Oferta, também

entre Investidores Qualificados; e, depois de decorrido 1 ano da referida data, também com o público investidor em geral, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, reproduzido na Cláusula 4.4.1 deste Termo de Securitização e na Cláusula 1.7 do Contrato de Estruturação e Distribuição. O universo de potenciais adquirentes fica, portanto, legalmente restrito durante o primeiro ano contado do encerramento da Oferta, o que pode impedir a alienação dos CRI nesse período ou impor deságio relevante ao preço de venda. O Titular de CRI que necessite de liquidez deve considerar que poderá ser obrigado a carregar o investimento até a Data de Vencimento, situada 180 meses após a Data de Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(v) Carência parcial de juros da Série 2 e incorporação da Remuneração ao saldo devedor.

Nos termos da Cláusula 5.4(ii) deste Termo de Securitização e do item 2.6(h) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, durante os 36 primeiros Períodos de Capitalização contados da Data de Emissão os Titulares de CRI da Série 2 receberão, em cada Data de Pagamento, apenas 28,57% da Remuneração apurada no respectivo período, sendo os 71,43% remanescentes incorporados ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2. A incorporação opera sem incidência de multa, penalidade ou acréscimo, e a parcela incorporada passa a compor a base de cálculo da Remuneração dos períodos subsequentes.

Os Titulares de CRI da Série 2 suportam, assim, três efeitos cumulativos nos três primeiros anos. Primeiro, recebem caixa correspondente a pouco mais de um quarto da Remuneração contratada, o que amplia a duração efetiva do investimento e a exposição ao risco de crédito do Devedor. Segundo, o saldo devedor cresce ao longo do período de carência, de modo que o montante exposto ao risco de crédito supera o valor originalmente investido. Terceiro, o crescimento do saldo devedor eleva o numerador do LTV, pressionando o cumprimento do LTV Máximo de 50% precisamente no período em que não há amortização de principal. Os itens 5.3.2 e 5.6.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra somente admitem, ademais, o pagamento antecipado da parcela vinculada à Série 2, incluídos os juros incorporados, a partir do 48º mês.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(vi) Vencimento antecipado automático dos CRI.

A Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização, correspondente ao item 6.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e à Cláusula 4.1.1 do Contrato de Cessão, enumera nove hipóteses em que o pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários opera de forma automática, independentemente de notificação, aviso judicial ou extrajudicial ou deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Entre elas figuram o descumprimento de obrigação pecuniária não sanado em 2 Dias Úteis, a resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra, a decisão judicial não suspensa em 15 dias que declare a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Contrato

de Cessão, do Contrato de Venda e Compra ou de qualquer dos Contratos de Garantia, o vencimento antecipado de obrigações financeiras do Devedor de valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00, o estado de insolvência do Devedor e a perda, cancelamento ou suspensão de seu registro perante a CVM.

Verificada qualquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI não têm margem de deliberação: o vencimento opera de pleno direito, cabendo ao Devedor pagar o Valor do Pagamento Antecipado Obrigatório em até 5 Dias Úteis contados do recebimento de notificação pela Emissora, na forma da Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização, sem incidência de Prêmio, conforme o item 5.2 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. Os Titulares de CRI receberão antecipadamente o saldo devedor, com os efeitos de reinvestimento descritos no item (viii) abaixo, e, caso o Devedor não disponha de recursos para o pagamento integral e imediato, ficarão sujeitos ao processo de excussão das Garantias, com os riscos de prazo, custo e suficiência descritos na alínea "d" acima. O gatilho pecuniário de R\$ 10.000.000,00 é fixo em termos nominais, sem indexação, de modo que sua relevância relativa tende a reduzir-se ao longo dos 180 meses de vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(vii) Vencimento antecipado não automático e não instalação da Assembleia Especial de Investidores.

A Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização enumera vinte e oito hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, cuja verificação obriga a Emissora a convocar Assembleia Especial de Investidores, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da respectiva ciência, para deliberar sobre o pagamento antecipado obrigatório. A Cláusula 7.3.1 deste Termo de Securitização estabelece que, não atingido o Quórum Qualificado para deliberar pela não declaração do vencimento antecipado, ou não instalada a assembleia em nenhuma das convocações realizadas, a Emissora declarará imediatamente e independentemente de notificação o vencimento antecipado dos CRI. O item 6.3 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra detalha o mesmo mecanismo, esclarecendo que, após a realização de no mínimo três convocações, a não instalação conduz à declaração do vencimento antecipado.

A inércia dos Titulares de CRI produz, portanto, o mesmo efeito de uma deliberação positiva pelo vencimento antecipado. Em emissão destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, com liquidez restrita e base de titulares potencialmente pulverizada, a probabilidade de não instalação assemblear não é remota. Os CRI podem assim ser antecipados em razão de eventos de natureza formal ou operacional, como a não obtenção tempestiva de registros cartorários, a não entrega de relatórios ou a não renovação de licenças, ainda que a capacidade de pagamento do Devedor permaneça intacta, com interrupção do fluxo contratado e obrigação de reinvestir os recursos em condições possivelmente menos favoráveis, sem qualquer Prêmio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(viii) Pagamento antecipado facultativo, amortização extraordinária sem Prêmio e risco de reinvestimento.

Nos termos das Cláusulas 6.3 a 6.7 deste Termo de Securitização e do item 5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, o Devedor poderá realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários. Em relação aos CRI da Série 1, o pagamento antecipado é vedado até o 12º mês, inclusive, e permitido a partir do 13º mês, integralmente e sem incidência de qualquer Prêmio ou multa. Em relação aos CRI da Série 2, é vedado até o 47º mês, inclusive, e permitido a partir do 48º mês mediante Prêmio de 2,75% sobre o montante objeto do pagamento antecipado, reduzido em 0,25% a cada 12 meses subsequentes até 0,25% no período que vai do 168º mês à Data de Vencimento, conforme a tabela do item 5.8 do Anexo 3.2, incidindo o Prêmio sobre o montante pré-pago e não sobre o saldo devedor, na forma do item 5.8 do mesmo Anexo.

Essas vedações e limites temporais não se aplicam, contudo, aos pagamentos realizados para reenquadramento do LTV Máximo, na forma do item 7.3.3 do Anexo 3.2, nem para Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, na forma do item 7.6.5, os quais poderão ser realizados a qualquer tempo, sem incidência de Prêmio, salvo se o desenquadramento decorrer de dolo comprovado do Devedor, conforme a Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização; tampouco alcançam a destinação, a Pagamento Antecipado Facultativo sem Prêmio, de indenizações securitárias e de indenizações decorrentes de desapropriação, por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, na forma da Cláusula 5.6.1 do Contrato de Cessão e do item 7.8.1 do Anexo 3.2. A proteção contra pré-pagamento conferida pelas carências de 12 e 47 meses e pela tabela de Prêmio não alcança, assim, os eventos mais prováveis de antecipação em cenário de deterioração dos indicadores da Operação. Em qualquer hipótese, o exercício da faculdade tende a ocorrer em cenários de queda da Taxa DI ou de compressão de spreads, quando o reinvestimento em condições equivalentes de risco e remuneração é mais difícil.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(ix) Carência de amortização de principal e prazo de 180 meses.

Nos termos do item (x) da Cláusula 4.1 e da Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, a amortização programada do principal dos CRI de ambas as Séries somente se inicia após carência de 36 meses contados da Data de Emissão, distribuindo-se, em seguida, por 144 parcelas mensais, conforme os cronogramas dos Anexos I-A e I-B ao Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. Durante os três primeiros anos, portanto, não há qualquer devolução de principal aos Titulares de CRI e, no caso da Série 2, o saldo devedor cresce por força da incorporação de juros descrita no item (v) acima.

O alongamento do prazo total para 180 meses expõe os Titulares de CRI a horizonte extenso de risco de crédito, setorial, regulatório e tributário, cujos parâmetros não podem ser razoavelmente antecipados na data deste Termo de Securitização. O item 16 da Cláusula 2.1 do Contrato de Estruturação e Distribuição registra duração de 7,6 anos. Quanto maior a duração, maior a

sensibilidade do preço dos CRI a variações nas condições de mercado, de modo que o Titular de CRI que necessite alienar sua posição antes da Data de Vencimento estará exposto a oscilações de preço tanto mais amplas quanto mais distante estiver o vencimento, efeito que se combina com a liquidez restrita descrita no item (iv) acima.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(x) Indisponibilidade, extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI e indefinição da Taxa Substitutiva.

A Remuneração dos CRI corresponde a 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,50% ao ano, base 252 Dias Úteis, na forma da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização. Na hipótese de indisponibilidade temporária, será utilizada a última Taxa DI divulgada, sem compensações financeiras posteriores, nos termos do item 3.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra. Na hipótese de extinção, limitação ou não divulgação por prazo superior a 10 dias consecutivos, ou de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora convocará Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com o Devedor, sobre a Taxa Substitutiva, que deverá considerar a taxa adotada pelos agentes de mercado em operações similares.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre o Devedor, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores ou não haja quórum para a instalação e/ou deliberação, a Securitizadora informará ao Devedor sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados, do que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Investidores deveria ter ocorrido; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, nos termos da Cláusula 5.6.4 deste Termo de Securitização. O resgate antecipado será realizado pelo valor nominal unitário dos CRI acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis desde a data de integralização dos CRI, ou desde a data do último pagamento da Remuneração, conforme aplicável, sem incidência de qualquer prêmio, utilizando-se para o cálculo a última Taxa DI disponível. Os Titulares de CRI ficam, assim, expostos à antecipação do investimento e ao risco de reinvestimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(xi) Quóruns de instalação e de deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

A Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização prevê que a Assembleia Especial de Investidores se instala, em primeira convocação, com Titulares de CRI que representem no mínimo 50% mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes. A Cláusula 15.9 deste Termo de Securitização exige Quórum Qualificado de 75% dos CRI em Circulação

presentes, com quórum mínimo de instalação de 30% dos CRI em Circulação em segunda ou terceira convocação, para matérias que incluem a alteração das datas de pagamento, da forma de cálculo da Remuneração e da amortização de principal, do prazo de vencimento, dos Eventos de Pagamento Antecipado Obrigatório, do objeto das Garantias, dos próprios quóruns assembleares e a renúncia prévia, definitiva ou temporária a direitos dos Titulares de CRI.

A instalação com qualquer número em segunda convocação, somada à deliberação por maioria dos presentes prevista na Cláusula 15.4(i) deste Termo de Securitização, permite que decisões relevantes sejam tomadas por grupo reduzido de Titulares de CRI, vinculando toda a comunhão por força da Cláusula 15.7 do mesmo instrumento. Inversamente, o Quórum Qualificado de 75% pode inviabilizar medidas de preservação do crédito, inclusive reforços e substituições de Garantias sujeitas à aprovação prévia na forma do item 7.13 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, o qual prevê que, não instalada a assembleia, a medida proposta não será considerada aprovada. A Cláusula 15.5 deste Termo de Securitização pode ainda submeter os Titulares de CRI da Série 1, minoritários em quantidade, à orientação dos Titulares de CRI da Série 2.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

(xii) Vinculação da atuação da Emissora à deliberação assemblear e perda de celeridade.

Nos termos da Cláusula 5.10 do Contrato de Cessão, do item 11.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 10.9 do Contrato de Cessão, a atuação da Emissora relativa à declaração do pagamento antecipado obrigatório, à aceitação de garantia adicional ou de reforço de Garantias, à liberação total ou parcial de Garantias, à alteração das condições econômicas dos Créditos Imobiliários e à concessão de waiver deve ser precedida de Assembleia Especial de Investidores, ficando a decisão da Emissora vinculada ao que for aprovado. A Cláusula 10.12.1 do Contrato de Cessão estende a exigência a todas as decisões a serem tomadas pela Emissora, salvo disposição diversa.

Se, de um lado, essa vinculação assegura aos Titulares de CRI o controle das decisões estruturais, de outro subtrai da Emissora a possibilidade de agir com celeridade em situações que demandem resposta imediata, como a excussão tempestiva de Garantias diante de deterioração acelerada do crédito ou a aceitação de reforço de garantia oferecido em janela negocial estreita. O tempo necessário à convocação, que observa antecedência mínima de 20 dias corridos em primeira convocação e 8 dias corridos em segunda convocação, na forma da Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização, pode revelar-se incompatível com a urgência da medida, com prejuízo ao valor de realização das Garantias e, por consequência, aos próprios Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

(xiii) Regime de melhores esforços de colocação e faculdade de dispensa das Condições Precedentes para Integralização.

Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Estruturação e Distribuição e da Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização, a Oferta é realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, não havendo qualquer obrigação do Coordenador Líder de subscrever ou integralizar os CRI não colocados, nem garantia firme de colocação. Não há, igualmente, contrato de estabilização de preços, formador de mercado ou fundo de liquidez, conforme as Cláusulas 5.3 e 5.4 do Contrato de Estruturação e Distribuição.

Adicionalmente, o cumprimento das obrigações de distribuição está condicionado à satisfação das Condições Precedentes para Integralização dos CRI enumeradas na Cláusula 3.1 do Contrato de Estruturação e Distribuição, as quais podem ser dispensadas pelo Coordenador Líder a seu exclusivo critério, na forma da Cláusula 3.2 do mesmo instrumento. O exercício dessa prerrogativa pode resultar na liquidação da Oferta sem o integral atendimento de condições concebidas para proteger a posição dos Titulares de CRI, notadamente as relativas ao registro dos Contratos de Garantia. Subsiste, ainda, o risco de caducidade do registro de distribuição, que se verifica se o anúncio de início não for divulgado em até 90 dias após o registro da Oferta, na forma do artigo 47 da Resolução CVM 160 e da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Estruturação e Distribuição.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

(xiv) Conflito e hierarquia entre os Documentos da Operação e divergências de prazos.

A Operação de Securitização é disciplinada por conjunto extenso de instrumentos, entre os quais este Termo de Securitização, o Contrato de Cessão, o Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, na redação dada pelo Primeiro Aditamento, os três Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Estruturação e Distribuição. A Cláusula 10.17 do Contrato de Cessão e o item 11 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra estabelecem ordem de prevalência entre esses documentos, prevendo o item 11 que eventuais modificações implementadas após a celebração do Contrato de Venda e Compra prevalecerão exclusivamente na forma dos documentos celebrados no âmbito da Operação de Securitização.

A reprodução de cláusulas materialmente equivalentes em instrumentos distintos, por vezes com redações não idênticas, cria risco de divergência interpretativa quanto a prazos e condições. A título ilustrativo, o prazo para Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura é de até 30 dias segundo a Cláusula 8.7.6 deste Termo de Securitização e o item 7.6.6 do Anexo 3.2, e de 10 dias corridos segundo a Cláusula 1.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; e o prazo para registro do aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios após o implemento da condição suspensiva é de 30 dias no item 7.5.1(b) do Anexo 3.2 e na Cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão, e de 5 Dias Úteis na Cláusula 1.2.1 do respectivo Contrato de Garantia. Controvérsias sobre qual prazo prevalece podem gerar litígio quanto à própria configuração de Evento de Pagamento Antecipado Obrigatório, com custos suportados pelo Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

20.10. f) Riscos relacionados à Emissora e ao Patrimônio Separado

(i) Descaracterização do Regime Fiduciário e constrição do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário instituído sobre os Bens sob Regime Fiduciário, na forma da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização e dos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430/2022, destina-se a segregar tais bens do patrimônio comum da Emissora, tornando-os isentos de ação ou execução promovida por credores desta e afastando-os da massa em caso de falência ou insolvência, na forma da Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização. A eficácia dessa segregação depende do regular cumprimento das formalidades legais e regulamentares, inclusive do registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, no prazo de até 5 Dias Úteis, na forma da Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização, e da averbação da instituição do Regime Fiduciário nos livros e registros pertinentes, na forma da Cláusula 9.3 do mesmo instrumento.

A Cláusula 9.1(xix) do Contrato de Cessão reconhece expressamente a possibilidade de bloqueios e constrições judiciais em contas da Emissora decorrentes de ações correlacionadas à Emissão, cujos custos são qualificados como Despesas. Decisões judiciais ou administrativas que desconsiderem a segregação patrimonial, notadamente em matéria trabalhista, tributária ou de execução fiscal, podem submeter os bens do Patrimônio Separado a constrição em benefício de credores da Emissora. A reversão de tais medidas depende de providências judiciais cujo custo e prazo oneram o Patrimônio Separado e retardam o pagamento dos CRI, ainda que o Devedor permaneça integralmente adimplente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(ii) Risco de crédito, operacional e regulatório da Emissora e liquidação antecipada do Patrimônio Separado.

A Emissora é sociedade anônima aberta com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, autorizada a funcionar nos termos da Resolução CVM 60. A administração do Patrimônio Separado, o recebimento e a alocação dos recursos, a apuração dos índices financeiros, a convocação das assembleias e a excussão das Garantias dependem de sua capacidade operacional, de seus controles internos e da manutenção de seu registro perante a CVM.

A perda, suspensão ou cancelamento do registro da Emissora, a descontinuidade de suas atividades, falhas operacionais na administração do Patrimônio Separado ou a imposição de penalidades administrativas podem comprometer a regular condução da Operação. A Cláusula 11.2(ii) deste Termo de Securitização prevê a liquidação antecipada do Patrimônio Separado na hipótese de descontinuidade da atividade da Emissora que impossibilite sua manutenção, e a Cláusula 11.4 do mesmo instrumento prevê que, em caso de insolvência ou falência, os Titulares de CRI deliberarão sobre a administração e liquidação do Patrimônio Separado, podendo transferi-lo a outra companhia securitizadora habilitada. A transferência depende de deliberação assemblear, da disponibilidade de

securitizadora substituta e da assunção dos custos correspondentes pelo Patrimônio Separado, com risco de descontinuidade no pagamento dos CRI durante o período de transição.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(iii) Decisões judiciais desfavoráveis a operações de securitização e instabilidade da interpretação dos institutos de garantia.

O regime jurídico da securitização de créditos imobiliários no Brasil, consolidado nos artigos 25 a 32 da Lei nº 14.430/2022, e os institutos que lhe dão suporte – a cédula de crédito imobiliário disciplinada nos artigos 18 e 20 da Lei nº 10.931/2004, a alienação fiduciária de bem imóvel regida pela Lei nº 9.514/1997 e a alienação e a cessão fiduciária de bens móveis e direitos creditórios regidas pelo artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965 e pelo Decreto-Lei nº 911/1969 – são objeto de interpretação pelos tribunais brasileiros.

Não há garantia de que a interpretação judicial de tais normas permanecerá estável ao longo dos 180 meses de vigência dos CRI. Decisões que restrinjam a eficácia do regime fiduciário, que limitem o procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária de imóvel, que ampliem as hipóteses de submissão de créditos garantidos por propriedade fiduciária aos efeitos de recuperação judicial ou que reconheçam a nulidade de cláusulas típicas de operações estruturadas podem reduzir materialmente a proteção conferida aos Titulares de CRI. A Cláusula 5.1.2 do Contrato de Cessão consigna que, nos termos do artigo 49, parágrafo 3º, da Lei nº 11.101/2005, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Devedor, previsão cuja aplicação concreta depende, em última análise, do entendimento que venha a ser adotado pelo Poder Judiciário no caso concreto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(iv) Atuação do Agente Fiduciário e descompasso entre o parâmetro de monitoramento e o parâmetro de realização das Garantias.

O Agente Fiduciário atua como representante da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM 17, competindo-lhe, entre outros deveres, verificar a suficiência das Garantias e tomar as medidas necessárias à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, inclusive requerer a execução das Garantias. Sua remuneração corresponde a parcela única de implantação de R\$ 15.000,00 e a parcelas anuais de R\$ 15.000,00, atualizadas pelo IPCA, acrescidas de R\$ 800,00 por hora-homem em casos de reestruturação, aditamento, assembleias ou emissão de novas séries, conforme o Anexo II a este Termo de Securitização.

A verificação anual de suficiência da garantia representada pelas cotas do HPDP11, prevista no inciso X do artigo 11 da Resolução CVM 17, toma por base o Valor da Garantia apurado pelo valor

patrimonial da cota, na forma da Cláusula 1.1.9 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, que expressamente afasta a utilização desse valor para fins de excussão. Existe, portanto, descompasso entre o parâmetro de monitoramento e o parâmetro de realização, de modo que a garantia pode ser reportada como suficiente e, ainda assim, revelar-se insuficiente no momento da excussão. Adicionalmente, a atuação do Agente Fiduciário está condicionada, em diversas matérias, à prévia deliberação da Assembleia Especial de Investidores, e as despesas necessárias à proteção dos direitos dos Titulares de CRI, embora reembolsáveis, devem ser previamente incorridas, sujeitando-se à disponibilidade de recursos no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

(v) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal a seu respeito.

As informações relativas à Emissora reproduzidas neste Termo de Securitização foram extraídas de seu Formulário de Referência, o qual não foi objeto de diligência legal para fins desta Oferta, não tendo sido emitida opinião legal sobre a veracidade, a consistência e a suficiência das informações, obrigações e contingências dele constantes. Tampouco foi obtido parecer dos assessores legais da Oferta sobre a consistência das informações prestadas pela Emissora em seu Formulário de Referência.

Consequentemente, as informações relativas à Emissora reproduzidas ou incorporadas por referência a este Termo de Securitização podem conter imprecisões ou encontrar-se desatualizadas, e o investidor que fundamentar sua decisão de investimento nessas informações fica sujeito ao risco de tomá-la com base em elementos imprecisos ou superados, com retorno inferior ao esperado. O investidor deve consultar a versão mais recente do Formulário de Referência da Emissora, disponível nos sistemas da CVM, e formar juízo próprio sobre as informações nele constantes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(vi) Atuação do Agente Fiduciário como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários.

O Agente Fiduciário exerce a função de agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, que podem incluir emissões da própria Emissora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico. A regulamentação aplicável ao agente fiduciário exige a declaração das demais emissões em que ele atue nessa qualidade, e o Agente Fiduciário prestou, na forma do artigo 6º da Resolução CVM 17 e da Cláusula 14.5 deste Termo de Securitização, a declaração de ausência de conflito de interesses transcrita no Anexo III deste Termo de Securitização.

Na hipótese de vencimento antecipado ou de inadimplemento de obrigações no âmbito desta Emissão e, simultaneamente, no âmbito de outras emissões em que o Agente Fiduciário atue, este

poderá encontrar-se em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários das demais emissões. Esse conflito pode retardar ou reduzir a eficácia das medidas de defesa dos interesses dos Titulares de CRI, inclusive quanto à excussão das Garantias e à convocação da Assembleia Especial de Investidores, e resultar em prejuízo financeiro aos investidores.

Relação das demais emissões em que o Agente Fiduciário atua nessa qualidade na data deste Termo de Securitização: conforme Anexo IX deste Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

20.11. g) Riscos relacionados ao Devedor

(i) Concentração do portfólio do Devedor no segmento de shopping centers.

O Devedor é fundo de investimento imobiliário listado na B3 sob o código HGBS11, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668/1993 e pelo Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, cujo objeto é a aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários preponderantemente do segmento de shopping centers. Sua capacidade de gerar caixa e, por consequência, de adimplir os Créditos Imobiliários ao longo de 180 meses depende do desempenho de um portfólio setorialmente concentrado.

O setor de shopping centers é sensível ao nível de emprego, à renda disponível das famílias, ao custo do crédito ao consumidor, à inflação e ao desempenho do varejo, além de exposto a mudanças estruturais nos hábitos de consumo. Retração da atividade econômica, juros elevados ou deslocamento do consumo para canais digitais afetam simultaneamente a totalidade dos ativos do Devedor, sem o efeito compensatório da diversificação setorial. Os Titulares de CRI devem consultar as demonstrações financeiras do Devedor relativas aos três últimos exercícios e seus informes periódicos, disponíveis nos sistemas da CVM e da B3.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(ii) Descumprimento do Índice Financeiro do Devedor.

Nos termos do item 7.9 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 3.6(ii) do Contrato de Cessão, o Devedor obriga-se a manter, durante todo o prazo dos CRI, razão igual ou inferior a 27,5% entre, de um lado, o somatório do saldo devedor de todas as suas obrigações financeiras, incluindo os Créditos Imobiliários, acrescido das obrigações decorrentes da aquisição de imóveis e, nos casos em que detenha participação superior a 50% das cotas do respectivo veículo de investimento, do saldo devedor das obrigações financeiras desse veículo na proporção da participação detida, e, de outro, o valor de seu patrimônio líquido. A apuração é trimestral, com base

em relatórios divulgados à CVM, e o prazo de cura é de 60 dias contados da apuração do desenquadramento.

O descumprimento não sanado no prazo de cura configura hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma do item (viii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização. O índice é sensível não apenas ao endividamento nominal do Devedor, mas também à variação de seu patrimônio líquido, de modo que a desvalorização de seus ativos imobiliários pode produzir desenquadramento ainda que o Devedor não contraia qualquer nova obrigação financeira. A apuração trimestral, com base em relatórios encaminhados pelo próprio Devedor em prazo de até 90 dias contados da respectiva data-base, na forma do item 7.9.1 do Anexo 3.2, implica que o desenquadramento pode ser conhecido pela Emissora com defasagem relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iii) Indisponibilidade de recursos do Devedor para os aportes obrigatórios previstos nos Documentos da Operação.

Os Documentos da Operação impõem ao Devedor diversas obrigações de aporte de recursos próprios, com prazos curtos e sem garantia de disponibilidade. Entre elas figuram o depósito do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas em até 2 Dias Úteis contados da integralização dos CRI, na forma da Cláusula 2.1.6 do Contrato de Cessão; a recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas em até 5 Dias Úteis contados de solicitação da Emissora, nos termos das Cláusulas 5.7.2 e 5.8 do Contrato de Cessão; o aporte do incremento do Fundo de Reserva até 30 dias antes da 37ª Data de Pagamento; o pagamento das Despesas Flat diretamente aos prestadores de serviços; o reembolso à Emissora das despesas por ela suportadas em até 5 Dias Úteis, na forma da Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão; e o adiantamento à Emissora dos valores de ITBI e, se for o caso, de laudêmio necessários ao registro da consolidação da propriedade fiduciária, na forma da Cláusula 8.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

O Devedor é fundo de investimento imobiliário obrigado a distribuir no mínimo 95% dos lucros auferidos segundo o regime de caixa, o que restringe estruturalmente sua capacidade de retenção de liquidez para fazer frente a tais obrigações. O descumprimento sujeita-se, conforme o caso, ao Vencimento Antecipado Automático do item (i) da Cláusula 7.2 ou ao Vencimento Antecipado Não Automático do item (xxiii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização. Em cenário de estresse, precisamente aquele em que os aportes se tornam necessários, a probabilidade de indisponibilidade de recursos é maior, de modo que os mecanismos de recomposição tendem a falhar no momento em que mais se exige sua efetividade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iv) Alteração do objeto, da política de investimento ou do regulamento do Devedor e perda de registro perante a CVM.

O item (ix) da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização qualifica como hipótese de Vencimento Antecipado Automático a perda, cancelamento ou suspensão do registro ou da autorização do Devedor perante a CVM, bem como a alteração de seu objeto, política de investimento ou regulamento que o impeça de deter o Imóvel ou de cumprir as obrigações previstas no Contrato de Cessão. O item (xix) da Cláusula 7.3 do mesmo instrumento qualifica como hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático a alteração do objeto ou da política de investimento do Devedor que modifique de forma relevante suas atividades ou que agregue novos negócios com prevalência ou desvio em relação às atividades desenvolvidas na data de celebração dos Documentos da Operação.

A Operação foi aprovada com base no regulamento do Devedor datado de 27 de maio de 2026, conforme a alínea (d) da Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão. Alterações regulamentares posteriores, deliberadas pelos cotistas do Devedor em assembleia geral, podem configurar as hipóteses acima e deflagrar o vencimento antecipado dos CRI. Os Titulares de CRI não participam das assembleias de cotistas do Devedor nem dispõem de instrumento para obstar tais deliberações, restando-lhes apenas a consequência da antecipação do vencimento e a sujeição aos riscos de reinvestimento e de excussão de Garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(v) Substituição da gestora ou da instituição administradora do Devedor ou da gestora do HPDP11.

Os itens (xx) e (xxi) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização estabelecem como hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático o fato de o Devedor deixar de ser gerido pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. ou administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., ou por sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, bem como o fato de o HPDP11 deixar de ser gerido pela mesma gestora ou por sociedades de seu grupo econômico, em ambos os casos sem a prévia e expressa autorização da Emissora. A Cláusula 1.7 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas obriga, ademais, o Devedor a não aprovar, votar favoravelmente ou abster-se de votar em deliberações que envolvam a substituição do administrador ou gestor do HPDP11 sem prévia anuência da Emissora.

A substituição da gestora ou da administradora de fundo de investimento imobiliário listado é matéria de competência da assembleia de cotistas, submetida à Resolução CVM 175, e pode ser deliberada por maioria alheia ao interesse dos Titulares de CRI, deflagrando o vencimento antecipado dos CRI ainda que a capacidade de pagamento do Devedor permaneça inalterada. Os Titulares de CRI ficam, assim, expostos à antecipação do fluxo de pagamentos por evento de natureza societária sobre o qual não têm ingerência e que não guarda relação necessária com a qualidade do crédito.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

(vi) Dependência das informações prestadas pelo Devedor e inconsistência de declarações.

A Operação é estruturalmente dependente de informações prestadas pelo Devedor. O Relatório Gerencial que instrui a apuração do Índice Mínimo de Cobertura é elaborado pela administradora do Imóvel e entregue pelo Devedor, estabelecendo o item 7.7.1 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra que a Emissora considerará como corretas e verídicas as informações nele constantes, sem assumir responsabilidade por sua exatidão, suficiência ou integridade; os relatórios trimestrais que instruem a apuração do Índice Financeiro são por ele encaminhados; o demonstrativo que fundamenta a liberação mensal de recursos para a distribuição obrigatória é elaborado por sua instituição administradora; e o Laudo de Avaliação que determina o LTV é por ele contratado e custeado. A Cláusula 3.4(xiv) do Contrato de Cessão consigna que o Devedor é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em razão da Oferta.

O item (xxvi) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização qualifica como hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático o fato de qualquer declaração prestada pelo Devedor nos Documentos da Operação provar-se ou revelar-se inconsistente, incorreta ou insuficiente, exceto se sanada no prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva ciência, e o item (v) da Cláusula 7.2 do mesmo instrumento qualifica como hipótese de Vencimento Antecipado Automático a comprovação judicial da falsidade de declaração. A materialização de qualquer dessas hipóteses, além de deflagrar a antecipação do vencimento, pode indicar que os parâmetros com base nos quais os índices financeiros foram apurados ao longo da Operação não refletiam a realidade, comprometendo retroativamente a confiabilidade dos mecanismos de monitoramento da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

20.12. h) Riscos relacionados ao Imóvel e ao setor de shopping centers

(i) Vacância, revisão de aluguéis e inadimplência de lojistas.

Os Direitos Creditórios NOI correspondem ao resultado líquido da exploração do Shopping Jaraguá Araraquara, apurado, nos termos do item 7.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra e da Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pela soma dos resultados das operações de locação, incluindo aluguéis fixos e variáveis, das remunerações por merchandising e uso do mall, da exploração de vagas de estacionamento, das rendas do cinema e das demais receitas operacionais recorrentes, deduzidos os tributos incidentes, os investimentos de capital, as despesas operacionais não recuperadas dos lojistas e os valores que, por sua natureza, pertençam a terceiros.

O aumento da vacância, a renegociação de aluguéis em patamares inferiores, a concessão de carências e descontos, a saída de lojas âncora, a elevação da inadimplência dos locatários ou a redução do fluxo de consumidores reduzem diretamente os Direitos Creditórios NOI. Como o NOI é apurado líquido de despesas operacionais não recuperadas, a vacância produz efeito duplo, ao reduzir a receita e ao

transferir ao condomínio a cota condominial da unidade vaga. A redução do NOI compromete simultaneamente a principal fonte de caixa afetada à Conta Centralizadora, o numerador do Índice Mínimo de Cobertura e o valor de avaliação do Imóvel que integra o denominador do LTV, podendo deflagrar as hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático dos itens (vi) e (vii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(ii) Concorrência, mudança dos hábitos de consumo e obsolescência do empreendimento.

O Shopping Jaraguá Araraquara opera em ambiente competitivo, sujeito à concorrência de outros empreendimentos comerciais, do comércio de rua, do comércio eletrônico e de novos formatos de varejo. A perda de posicionamento competitivo, a abertura de empreendimento concorrente na área de influência do Imóvel ou o deslocamento estrutural do consumo para canais digitais podem reduzir o fluxo de consumidores, a receita de aluguéis variáveis e as receitas acessórias de estacionamento, merchandising e cinema, com impacto direto sobre os Direitos Creditórios NOI ao longo dos 180 meses de vigência dos CRI.

A preservação da competitividade de um shopping center demanda investimentos periódicos em reforma, expansão e requalificação do mix de lojas, os quais são deduzidos na apuração do NOI a título de investimentos de capital, na forma do item 7.5 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, de modo que a manutenção da atratividade do empreendimento reduz, no curto prazo, a base de cálculo do Índice Mínimo de Cobertura. Por outro lado, a Cláusula 7.1(v) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel condiciona à prévia anuência da Emissora, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores, obras, ampliações ou modificações que impliquem alteração da destinação do Imóvel ou possam reduzir relevantemente seu valor, o que pode retardar decisões de investimento necessárias à preservação do ativo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(iii) Sinistro e insuficiência, não contratação ou não endosso das apólices de seguro.

A ocorrência de sinistro, total ou parcial, que afete substancialmente o Imóvel configura hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, ressalvada a recomposição das Garantias, a contento da Emissora, com os recursos da respectiva indenização securitária, na forma do item (xxvii) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização. O Devedor obriga-se a contratar e manter apólice de seguro do Imóvel com cobertura contra incêndio, raio, explosão de gás, vendaval, granizo, danos elétricos e demais riscos usualmente cobertos para imóveis destinados a shopping centers, em valor suficiente para reposição integral, na forma da Cláusula 7.1(iii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e a promover, em até 30 dias contados do encerramento da Oferta ou da contratação de nova apólice, o endosso das apólices de seguro patrimonial e de perda de receita, indicando a Emissora como beneficiária, na forma da Cláusula 5.6 do Contrato de Cessão e do item 7.8 do Anexo 3.2 do Contrato

de Venda e Compra, configurando a não promoção do endosso no prazo hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático na forma do item (xv) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

Subsistem, contudo, os riscos de a cobertura contratada revelar-se insuficiente diante do custo efetivo de reconstrução, de a seguradora recusar ou reduzir a indenização com fundamento em exclusões contratuais, agravamento de risco ou descumprimento de obrigações da apólice, de a seguradora tornar-se insolvente e de o prazo de regulação e pagamento do sinistro ser incompatível com o serviço da dívida. Durante o período de paralisação ou reconstrução do empreendimento, os Direitos Creditórios NOI podem reduzir-se substancialmente, comprometendo o Índice Mínimo de Cobertura e o fluxo de pagamento dos CRI, ainda que a indenização venha a ser posteriormente recebida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(iv) Desapropriação total ou parcial do Imóvel.

Decisão judicial determinando a desapropriação total do Imóvel, ou a desapropriação parcial que o afete substancialmente, assim entendida a desapropriação de fração igual ou superior a 20% de sua área construída, configura hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma do item (xxv) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização. O mesmo item (xxv), em linha com o item 6.3(y) do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra, contempla ainda, como critério alternativo, a redução da receita locatícia mensal em percentual igual ou superior a 20%, e condiciona a configuração do evento à não suspensão da decisão por autoridade competente.

A desapropriação, ainda que acompanhada de indenização, extingue ou reduz a propriedade fiduciária que constitui a principal Garantia da Emissão. Os valores de indenização são depositados na Conta Centralizadora e destinados, a critério dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, à reconstrução ou recomposição do Imóvel ou ao Pagamento Antecipado Facultativo sem Prêmio, na forma da Cláusula 5.6.1 do Contrato de Cessão. Os Titulares de CRI ficam, assim, sujeitos ao risco de o valor da indenização fixada em juízo ser inferior ao valor de mercado do Imóvel, ao risco de demora na liquidação do precatório ou do depósito e, em qualquer caso, ao risco de reinvestimento. Desapropriações parciais inferiores aos limiares contratuais podem, por sua vez, reduzir a área locável e o NOI sem deflagrar qualquer mecanismo de proteção.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(v) Riscos ambientais, de licenciamento e de regularidade administrativa do Imóvel.

A operação de um shopping center depende de licenças, alvarás e autorizações municipais, estaduais e federais, inclusive ambientais, sanitárias, de segurança contra incêndio e de acessibilidade, sujeitas a renovação periódica e a fiscalização. O item (xiv) da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização qualifica como hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático a não renovação, o

cancelamento, a revogação ou a suspensão de autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, de modo a impedir o regular exercício da atividade comercial do Imóvel, salvo se, no prazo de até 30 dias contados do evento, o Devedor comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da respectiva licença, ou de procedimento administrativo em curso visando à sua obtenção ou renovação, e o item (xiii) da mesma Cláusula qualifica como tal o impedimento efetivo de operar qualquer área relevante do Imóvel em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças.

A Cláusula 7.2(ix) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel contém declaração do Devedor no sentido de que, no melhor de seu conhecimento, o Imóvel encontra-se em situação regular perante os órgãos competentes, inclusive quanto às situações fiscal, ambiental, sanitária, de segurança do trabalho e de licenciamento urbanístico, ressalvados os itens constantes do Anexo 6.1 (xvi) do CCV 25%, transcrito como anexo do Contrato de Venda e Compra. A declaração é, portanto, qualificada pelo conhecimento do declarante. Passivos ambientais preexistentes, inclusive relativos a contaminação de solo ou de águas subterrâneas, podem ensejar responsabilidade de natureza propter rem, exigível do proprietário do imóvel independentemente de culpa, com impacto sobre o Devedor, sobre o valor do Imóvel e, na hipótese de consolidação da propriedade fiduciária, sobre o próprio Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

20.13. i) Riscos macroeconômicos

(i) Política monetária, variação da Taxa DI e descasamento entre a indexação do passivo e a das receitas do Imóvel.

A Remuneração dos CRI corresponde a 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,50% ao ano, na forma da Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, de modo que a obrigação do Devedor é integralmente pós-fixada e acompanha o ciclo de política monetária, não havendo atualização monetária do Valor Nominal Unitário, conforme a Cláusula 5.1 do mesmo instrumento. As receitas do Shopping Jaraguá Araraquara, por sua vez, são majoritariamente reajustadas por índices de preços e por desempenho de vendas dos lojistas, em periodicidade anual. Existe, portanto, descasamento estrutural entre o indexador do passivo e o das receitas que constituem a fonte primária de pagamento.

Elevações da Taxa DI aumentam de imediato o serviço da dívida, elevando o PMT dos CRI que compõe o denominador do Índice Mínimo de Cobertura e pressionando o cumprimento desse covenant, sem aumento correspondente e simultâneo das receitas do Imóvel. Em ciclos prolongados de aperto monetário, o efeito acumula-se com a elevação das taxas de desconto aplicadas na avaliação de shopping centers, que reduz o valor de avaliação do Imóvel e o valor das cotas do HPDP11 e, por consequência, o denominador do LTV. Reduções da Taxa DI, inversamente, diminuem o retorno nominal dos Titulares de CRI e tendem a estimular o exercício do Pagamento Antecipado Facultativo

pelo Devedor, com os efeitos de reinvestimento descritos na alínea "e", item (viii), acima. Não há contratação de instrumentos derivativos que alterem os fluxos de pagamento previstos aos Titulares de CRI, de modo que o risco de taxa de juros não é objeto de qualquer cobertura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

(ii) Desaceleração da atividade econômica, inflação, desemprego, instabilidade política e ciclos do mercado imobiliário.

O desempenho do Shopping Jaraguá Araraquara e do Shopping Parque Dom Pedro depende do nível de consumo das famílias, que por sua vez responde ao comportamento do produto interno bruto, da taxa de desemprego, da renda real, do endividamento das famílias e do custo do crédito ao consumidor. A retração da atividade econômica reduz o fluxo de consumidores, as vendas dos lojistas e, por consequência, os aluguéis variáveis, as receitas de estacionamento, merchandising e cinema e a capacidade de os lojistas honrarem os aluguéis mínimos, elevando a vacância e a inadimplência. A inflação, embora reajuste nominalmente os aluguéis, eleva simultaneamente os custos operacionais do empreendimento e, quando acompanhada de aperto monetário, reduz o consumo e o valor presente dos ativos imobiliários. Os efeitos incidem cumulativamente sobre os Direitos Creditórios NOI, sobre os rendimentos das cotas do HPDP11, sobre o valor de avaliação do Imóvel e sobre o patrimônio líquido do Devedor, comprometendo simultaneamente o Índice Mínimo de Cobertura, o LTV Máximo e o Índice Financeiro.

Soma-se a isso o ambiente político e institucional, que tem apresentado episódios de instabilidade capazes de afetar a confiança dos agentes econômicos, o custo de captação, a taxa de câmbio e o apetite por ativos de crédito privado de longo prazo. Mudanças na condução da política fiscal e monetária, alterações legislativas relevantes, disputas institucionais e períodos eleitorais podem produzir volatilidade nos mercados financeiro e de capitais, com reflexo sobre o preço de negociação dos CRI e sobre a disponibilidade de contrapartes, agravando a liquidez restrita já descrita. Crises financeiras internacionais, restrições ao crédito, eventos climáticos extremos, emergências sanitárias e demais fatos que restrinjam a circulação de pessoas ou o funcionamento do comércio podem reduzir drasticamente a operação do empreendimento, sem que os Documentos da Operação prevejam mecanismo de suspensão, carência extraordinária ou reperfilamento das obrigações do Devedor. Considerando o prazo de 180 meses, os Titulares de CRI estarão expostos a múltiplos ciclos econômicos e políticos cujos parâmetros não podem ser antecipados na data deste Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

20.14. j) Riscos tributários

(i) Alteração do regime tributário aplicável aos CRI.

O tratamento tributário aplicável aos rendimentos dos CRI, idêntico para ambas as Séries, encontra-se disciplinado na Cláusula 21 deste Termo de Securitização, que atribui a cada Titular de CRI a responsabilidade pelo pagamento dos tributos incidentes sobre os rendimentos por ele auferidos e afasta expressamente, na Cláusula 21.4, a responsabilidade da Emissora por alterações na legislação tributária durante o prazo dos CRI.

A eventual revogação ou restrição da isenção aplicável a pessoas físicas, a majoração de alíquotas, a instituição de novos tributos ou contribuições sobre aplicações financeiras ou qualquer outra alteração legislativa, inclusive com efeitos sobre estoques já constituídos, reduziriam o retorno líquido dos Titulares de CRI e a atratividade dos CRI no mercado secundário. Os Documentos da Operação não contemplam cláusula de gross up em favor dos investidores, inexistindo obrigação de a Emissora, a Cedente ou o Devedor recompor os Titulares de CRI por tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI. Considerado o prazo de 180 meses, a exposição a alterações legislativas é integral e não mitigada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(ii) Enquadramento do Devedor na hipótese do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999.

Nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. O enquadramento do Devedor nessa hipótese, em razão de alterações em sua base de cotistas ou na composição de seus investimentos, submeteria os resultados de sua carteira à tributação das pessoas jurídicas, com redução relevante do resultado distribuível.

A consequência direta para os Titulares de CRI é a redução do resultado líquido do Devedor e, com ela, de sua capacidade de honrar os Créditos Imobiliários ao longo dos 180 meses. Enquadramento equivalente do HPDP11 reduziria os rendimentos por este distribuídos, afetando o numerador do Índice Mínimo de Cobertura na parcela correspondente aos Rendimentos HPDP11 creditados na Conta Centralizadora e deprimindo o valor das Cotas Alienadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(iii) Tributação superveniente do Patrimônio Separado e limites da obrigação de gross up do Devedor.

O item 9 do Anexo 3.2 do Contrato de Venda e Compra posiciona os tributos incidentes sobre o Patrimônio Separado no primeiro nível da Ordem de Prioridade de Pagamentos, com precedência sobre a Remuneração e a Amortização Programada dos CRI. A Cláusula 9.1(xviii) do Contrato de Cessão qualifica como Despesas quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que

supervenientemente venham a ser imputados por lei à Emissora ou ao Patrimônio Separado, e o item 10 do Anexo 3.2 impõe ao Devedor obrigação de gross up relativamente a tributos retidos na fonte ou incidentes sobre os pagamentos devidos à Emissora ou ao Patrimônio Separado.

A instituição ou majoração de tributos incidentes sobre o Patrimônio Separado, sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários reduziria, portanto, os recursos disponíveis ao pagamento dos CRI, ainda que o Devedor permaneça adimplente quanto ao valor contratual das prestações. A obrigação de gross up depende da capacidade financeira do Devedor e, na sua ausência, o encargo recai sobre o Patrimônio Separado e, em última análise, sobre os próprios Titulares de CRI, na forma da alínea "a", item (iii), acima. O mesmo raciocínio aplica-se aos tributos e emolumentos incidentes sobre a constituição e a excussão das Garantias, inclusive ITBI e laudêmio, cujo adiantamento incumbe ao Devedor na forma da Cláusula 8.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e que, em cenário de inadimplemento, tende a recair sobre o Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

(iv) Perda, pelos cotistas pessoas físicas do Devedor, da isenção do artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/2004.

A isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário a cotistas pessoas físicas, prevista no artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/2004, está condicionada aos requisitos estabelecidos no próprio artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, entre os quais o de o fundo possuir, no mínimo, 100 cotistas e o de o cotista pessoa física não ser titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas ou que lhe deem direito a rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O descumprimento superveniente de qualquer dessas condições sujeita à tributação os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas do Devedor.

A perda da isenção tende a reduzir a demanda pelas cotas do Devedor e, com ela, seu valor de negociação, afetando sua capacidade de captar recursos mediante novas emissões e, por essa via, de reforçar garantias ou realizar Pagamento Antecipado Facultativo em cenário de desenquadramento de covenants. Efeito equivalente decorre da perda da isenção pelos cotistas do HPDP11, que deprime o valor das Cotas Alienadas e o denominador do LTV. A própria excussão da Alienação Fiduciária de Cotas pode aproximar a Emissora ou eventual adquirente do limite de 10% referido acima, razão pela qual a Cláusula 5.1.4.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas obriga a Emissora a conduzi-la de modo a não comprometer o enquadramento do fundo nem o tratamento tributário de seus cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

CLÁUSULA VINTE E UM – TRIBUTAÇÃO

21.1. Regime Tributário. Os rendimentos auferidos pelos Titulares de CRI serão tributados na forma da legislação aplicável, ressalvadas as isenções eventualmente aplicáveis, especialmente aquelas previstas para pessoas físicas nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

21.2. Retenção. Sobre os rendimentos pagos aos Titulares de CRI incidirá, quando devido, imposto de renda retido na fonte, na forma da legislação aplicável.

21.3. Responsabilidade dos Titulares. Cada Titular de CRI será responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre os rendimentos por ele auferidos em razão dos CRI, na forma da legislação aplicável em vigor.

21.4. Ausência de Responsabilidade da Emissora. A Emissora não se responsabiliza por eventuais alterações na legislação tributária durante o prazo dos CRI, sendo os Titulares de CRI responsáveis pelo cumprimento de suas obrigações tributárias.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Irrevogabilidade. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.2. Alterações. Toda e qualquer alteração deste Termo de Securitização somente será válida e eficaz mediante aditamento escrito assinado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, observadas, quando aplicável, as deliberações da Assembleia Especial de Investidores.

22.3. Tolerância. A tolerância de qualquer das Partes quanto ao descumprimento pela outra Parte de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização constituirá mera liberalidade, não configurando renúncia a qualquer direito ou novação.

22.4. Independência das Cláusulas. A invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade de qualquer disposição deste Termo de Securitização não afetará a validade, eficácia ou executibilidade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

22.5. Título Executivo. Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

22.6. Integralidade do Acordo. Este Termo de Securitização, em conjunto com o Contrato de Cessão, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação, constitui a integralidade do acordo entre as Partes com relação ao seu objeto.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – ASSINATURA ELETRÔNICA, LEI APLICÁVEL E FORO

23.1. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização é válida e eficaz para todos os fins de direito, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, produzindo todos os efeitos legais em relação às Partes e a terceiros, obrigando-se as Partes a firmar este Termo de Securitização por meio de

certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, na forma exigida nos demais Documentos da Operação.

23.2. Lei Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.3. Foro. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo qualificadas.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

(Restante da página deixado em branco de propósito)
(Página de Assinaturas a seguir)

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

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

Agente Fiduciário

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS POR SÉRIE

O cronograma de pagamentos dos CRI observará, para cada Série, as seguintes premissas:

Série 1 (R\$ 64.800.000,00):

- (i) Data de Emissão: 25 de setembro de 2026;
- (ii) Data de Vencimento: 20 de setembro de 2041;
- (iii) Amortização: mensal, com carência de amortização de principal de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI;
- (iv) Juros: mensais, sem carência de juros;
- (v) Datas de Pagamento: conforme cronograma detalhado constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

Série 2 (R\$ 151.200.000,00):

- (i) Data de Emissão: 25 de setembro de 2026;
- (ii) Data de Vencimento: 20 de setembro de 2041;
- (iii) Amortização: mensal, com carência de amortização de principal de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI;
- (iv) Juros: mensais, sendo que, durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses contados da Data de Emissão dos CRI, será pago em cada Data de Pagamento o percentual de 28,57% (vinte e oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) da Remuneração apurada no respectivo Período de Capitalização, e os 71,43% (setenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) remanescentes serão incorporados ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI da Série 2;
- (v) Datas de Pagamento: conforme cronograma detalhado constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

ANEXO II
REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Pelo desempenho de suas funções, o Agente Fiduciário fará jus à seguinte remuneração:

- (a) Implantação: parcela única de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;
- (b) Parcelas Anuais: parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira devida em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais no 1º (primeiro) Dia Útil do mesmo mês de assinatura deste instrumento nos anos subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (c) Reestruturação/Aditamento: em caso de reestruturação das condições dos CRI, aditamentos, assembleias especiais de investidores ou emissão de novas séries, será devido valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem trabalhada;
- (d) Atualização: as parcelas anuais serão atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou, na sua ausência, pelo índice que vier a substituí-lo;
- (e) Mora: em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a serem pagas integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; e
- (f) Prorrogação: a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função, calculada pro rata die.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, sediada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da presente Emissão, DECLARA, para fins do disposto no artigo 6º da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o seguinte:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeada, tendo pleno conhecimento das obrigações que lhe são atribuídas pela Resolução CVM 17, pela Lei nº 14.430 e pelo Termo de Securitização;
- (ii) não tem, sob as penas da lei, qualquer impedimento legal, nos termos do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (iii) não incorre em nenhuma das situações vedadas pela regulamentação em vigor, inclusive a possibilidade de conflito de interesses; e
- (iv) verificou a legalidade e a suficiência dos direitos, garantias e obrigações previstos no Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

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

Agente Fiduciário

ANEXO IV

Despesas

A) DESPESAS FLAT (na Emissão)

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

B) DESPESAS RECORRENTES

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

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª emissão, em 2 (duas) séries, da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("CRI" e "Oferta", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), DECLARA, para os fins do artigo 24 da Resolução CVM 160, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pela emissora e pelo devedor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Coordenador Líder ou da Emissora que venham a integrar o material de divulgação, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para verificar (a) a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão, nos demais Documentos da Operação e nos materiais publicitários relativos à Oferta; e (b) a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com o objetivo de assegurar a veracidade das informações prestadas;
- (iii) prestou atenção especial aos fatores de risco relacionados à Oferta, aos CRI, à Emissora, ao devedor e à operação de securitização, tendo apresentado no material de divulgação as informações necessárias para que os investidores possam formar seu próprio juízo sobre o assunto;
- (iv) a Oferta atende às disposições legais e regulamentares aplicáveis, especialmente aquelas previstas na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA de Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários vigente e nos demais normativos aplicáveis;
- (v) os Documentos da Operação foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;
- (vi) verificou a suficiência das garantias constituídas em favor da Emissora, na forma prevista nos respectivos Contratos de Garantia; e
- (vii) declara-se ciente das responsabilidades civis e criminais decorrentes das declarações prestadas neste instrumento.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**") da Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("**CCI**"), representativa dos Créditos Imobiliários vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª emissão, em 2 (duas) séries, da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("**Emissora**" e "**CRI**"), DECLARA, para os fins da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que:

- (i) recebeu, em custódia, o "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), na qual foi emitida a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos pelo devedor;
- (ii) recebeu, para custódia, 1 (uma) via digital assinada eletronicamente do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.Sec Companhia de Securitização" ("**Termo de Securitização**");
- (iii) verificou a existência, regularidade e formalização da CCI e do Termo de Securitização;
- (iv) mantém em bom estado de guarda a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, obrigando-se a manter tais documentos em custódia até a integral quitação das Obrigações Garantidas, na forma da Lei nº 14.430; e
- (v) exercerá suas funções em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis, bem como com o disposto no contrato específico celebrado com a Emissora para essa finalidade.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

ANEXO VII

CRONOGRAMA DETALHADO DE PAGAMENTOS POR SÉRIE

CRI da Série 1 (R\$ 64.800.000,00 — sem carência de juros)

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	20/10/2026	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
2	23/11/2026	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
3	21/12/2026	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
4	20/01/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
5	22/02/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
6	22/03/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
7	20/04/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
8	20/05/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
9	21/06/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
10	20/07/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
11	20/08/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
12	20/09/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
13	20/10/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
14	22/11/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
15	20/12/2027	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
16	20/01/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
17	21/02/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
18	20/03/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
19	20/04/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
20	22/05/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
21	20/06/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
22	20/07/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
23	21/08/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
24	20/09/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
25	20/10/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
26	21/11/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
27	20/12/2028	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
28	22/01/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
29	20/02/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
30	20/03/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
31	20/04/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
32	21/05/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
33	20/06/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
34	20/07/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
35	20/08/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
36	20/09/2029	1.000,00000000	0,000000%	Sim	Não
37	22/10/2029	1.000,00000000	0,274655%	Sim	Não
38	21/11/2029	997,25344955	0,278577%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
39	20/12/2029	994,47532828	0,282567%	Sim	Não
40	21/01/2030	991,66527330	0,286625%	Sim	Não
41	20/02/2030	988,82291754	0,290753%	Sim	Não
42	20/03/2030	985,94788971	0,294952%	Sim	Não
43	22/04/2030	983,03981425	0,299225%	Sim	Não
44	20/05/2030	980,09831129	0,303573%	Sim	Não
45	21/06/2030	977,12299659	0,307998%	Sim	Não
46	22/07/2030	974,11348149	0,312500%	Sim	Não
47	20/08/2030	971,06937287	0,317083%	Sim	Não
48	20/09/2030	967,99027309	0,321748%	Sim	Não
49	21/10/2030	964,87577993	0,326497%	Sim	Não
50	21/11/2030	961,72548656	0,331332%	Sim	Não
51	20/12/2030	958,53898147	0,336255%	Sim	Não
52	20/01/2031	955,31584841	0,341267%	Sim	Não
53	20/02/2031	952,05566635	0,346372%	Sim	Não
54	20/03/2031	948,75800942	0,351571%	Sim	Não
55	22/04/2031	945,42244686	0,356867%	Sim	Não
56	20/05/2031	942,04854296	0,362262%	Sim	Não
57	20/06/2031	938,63585700	0,367759%	Sim	Não
58	21/07/2031	935,18394318	0,373359%	Sim	Não
59	20/08/2031	931,69235060	0,379066%	Sim	Não
60	22/09/2031	928,16062315	0,384882%	Sim	Não
61	20/10/2031	924,58829950	0,390810%	Sim	Não
62	21/11/2031	920,97491301	0,396854%	Sim	Não
63	22/12/2031	917,31999167	0,403015%	Sim	Não
64	20/01/2032	913,62305804	0,409297%	Sim	Não
65	20/02/2032	909,88362921	0,415703%	Sim	Não
66	22/03/2032	906,10121671	0,422237%	Sim	Não
67	20/04/2032	902,27532646	0,428901%	Sim	Não
68	20/05/2032	898,40545869	0,435700%	Sim	Não
69	21/06/2032	894,49110789	0,442637%	Sim	Não
70	20/07/2032	890,53176274	0,449715%	Sim	Não
71	20/08/2032	886,52690604	0,456939%	Sim	Não
72	20/09/2032	882,47601466	0,464313%	Sim	Não
73	20/10/2032	878,37855943	0,471841%	Sim	Não
74	22/11/2032	874,23400512	0,479528%	Sim	Não
75	20/12/2032	870,04181034	0,487377%	Sim	Não
76	20/01/2033	865,80142747	0,495394%	Sim	Não
77	21/02/2033	861,51230261	0,503583%	Sim	Não
78	21/03/2033	857,17387548	0,511949%	Sim	Não
79	20/04/2033	852,78557936	0,520499%	Sim	Não
80	20/05/2033	848,34684102	0,529236%	Sim	Não
81	20/06/2033	843,85708065	0,538168%	Sim	Não
82	20/07/2033	839,31571176	0,547299%	Sim	Não
83	22/08/2033	834,72214113	0,556637%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
84	20/09/2033	830,07576871	0,566187%	Sim	Não
85	20/10/2033	825,37598756	0,575956%	Sim	Não
86	21/11/2033	820,62218377	0,585951%	Sim	Não
87	20/12/2033	815,81373635	0,596180%	Sim	Não
88	20/01/2034	810,95001720	0,606650%	Sim	Não
89	22/02/2034	806,03039098	0,617368%	Sim	Não
90	20/03/2034	801,05421506	0,628344%	Sim	Não
91	20/04/2034	796,02083941	0,639585%	Sim	Não
92	22/05/2034	790,92960654	0,651102%	Sim	Não
93	20/06/2034	785,77985140	0,662902%	Sim	Não
94	20/07/2034	780,57090128	0,674996%	Sim	Não
95	21/08/2034	775,30207577	0,687395%	Sim	Não
96	20/09/2034	769,97268660	0,700109%	Sim	Não
97	20/10/2034	764,58203762	0,713149%	Sim	Não
98	21/11/2034	759,12942467	0,726528%	Sim	Não
99	20/12/2034	753,61413548	0,740258%	Sim	Não
100	22/01/2035	748,03544961	0,754351%	Sim	Não
101	20/02/2035	742,39263833	0,768821%	Sim	Não
102	20/03/2035	736,68496454	0,783684%	Sim	Não
103	20/04/2035	730,91168267	0,798953%	Sim	Não
104	21/05/2035	725,07203857	0,814646%	Sim	Não
105	20/06/2035	719,16526942	0,830778%	Sim	Não
106	20/07/2035	713,19060364	0,847367%	Sim	Não
107	20/08/2035	707,14726077	0,864432%	Sim	Não
108	20/09/2035	701,03445140	0,881993%	Sim	Não
109	22/10/2035	694,85137702	0,900070%	Sim	Não
110	21/11/2035	688,59722996	0,918685%	Sim	Não
111	20/12/2035	682,27119326	0,937861%	Sim	Não
112	21/01/2036	675,87244057	0,957622%	Sim	Não
113	20/02/2036	669,40013604	0,977995%	Sim	Não
114	20/03/2036	662,85343421	0,999007%	Sim	Não
115	22/04/2036	656,23147990	1,020687%	Sim	Não
116	20/05/2036	649,53340811	1,043066%	Sim	Não
117	20/06/2036	642,75834389	1,066177%	Sim	Não
118	21/07/2036	635,90540223	1,090054%	Sim	Não
119	20/08/2036	628,97368796	1,114735%	Sim	Não
120	22/09/2036	621,96229561	1,140260%	Sim	Não
121	20/10/2036	614,87030930	1,166670%	Sim	Não
122	21/11/2036	607,69680262	1,194011%	Sim	Não
123	22/12/2036	600,44083852	1,222330%	Sim	Não
124	20/01/2037	593,10146918	1,251680%	Sim	Não
125	20/02/2037	585,67773588	1,282116%	Sim	Não
126	20/03/2037	578,16866888	1,313697%	Sim	Não
127	20/04/2037	570,57328729	1,346486%	Sim	Não
128	20/05/2037	562,89059895	1,380552%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
129	22/06/2037	555,11960029	1,415969%	Sim	Não
130	20/07/2037	547,25927621	1,452817%	Sim	Não
131	20/08/2037	539,30859994	1,491181%	Sim	Não
132	21/09/2037	531,26653291	1,531154%	Sim	Não
133	20/10/2037	523,13202461	1,572837%	Sim	Não
134	23/11/2037	514,90401245	1,616338%	Sim	Não
135	21/12/2037	506,58142163	1,661778%	Sim	Não
136	20/01/2038	498,16316500	1,709284%	Sim	Não
137	22/02/2038	489,64814290	1,758998%	Sim	Não
138	22/03/2038	481,03524304	1,811074%	Sim	Não
139	20/04/2038	472,32334035	1,865680%	Sim	Não
140	20/05/2038	463,51129682	1,923003%	Sim	Não
141	21/06/2038	454,59796135	1,983245%	Sim	Não
142	20/07/2038	445,58216963	2,046632%	Sim	Não
143	20/08/2038	436,46274395	2,113411%	Sim	Não
144	20/09/2038	427,23849306	2,183858%	Sim	Não
145	20/10/2038	417,90821203	2,258278%	Sim	Não
146	22/11/2038	408,47068208	2,337013%	Sim	Não
147	20/12/2038	398,92467041	2,420442%	Sim	Não
148	20/01/2039	389,26893005	2,508993%	Sim	Não
149	23/02/2039	379,50219970	2,603146%	Sim	Não
150	21/03/2039	369,62320356	2,703443%	Sim	Não
151	20/04/2039	359,63065117	2,810498%	Sim	Não
152	20/05/2039	349,52323724	2,925012%	Sim	Não
153	20/06/2039	339,29964146	3,047782%	Sim	Não
154	20/07/2039	328,95852835	3,179726%	Sim	Não
155	22/08/2039	318,49854709	3,321904%	Sim	Não
156	20/09/2039	307,91833132	3,475542%	Sim	Não
157	20/10/2039	297,21649898	3,642075%	Sim	Não
158	21/11/2039	286,39165212	3,823182%	Sim	Não
159	20/12/2039	275,44237673	4,020853%	Sim	Não
160	20/01/2040	264,36724253	4,237454%	Sim	Não
161	20/02/2040	253,16480281	4,475823%	Sim	Não
162	20/03/2040	241,83359424	4,739398%	Sim	Não
163	20/04/2040	230,37213665	5,032381%	Sim	Não
164	21/05/2040	218,77893286	5,359960%	Sim	Não
165	20/06/2040	207,05246849	5,728624%	Sim	Não
166	20/07/2040	195,19121175	6,146587%	Sim	Não
167	20/08/2040	183,19361324	6,624416%	Sim	Não
168	20/09/2040	171,05810575	7,175925%	Sim	Não
169	22/10/2040	158,78310405	7,819534%	Sim	Não
170	21/11/2040	146,36700470	8,580362%	Sim	Não
171	20/12/2040	133,80818582	9,493574%	Sim	Não
172	21/01/2041	121,10500689	10,609965%	Sim	Não
173	20/02/2041	108,25580853	12,005726%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
174	20/03/2041	95,25891229	13,800590%	Sim	Não
175	22/04/2041	82,11262043	16,194106%	Sim	Não
176	20/05/2041	68,81521568	19,545466%	Sim	Não
177	21/06/2041	55,36496105	24,573053%	Sim	Não
178	22/07/2041	41,76009957	32,953096%	Sim	Não
179	20/08/2041	27,99885407	49,714274%	Sim	Não
180	20/09/2041	14,07942697	100,000000%	Sim	Não

CRI da Série 2 (R\$ 151.200.000,00 — carência de juros de 71,43% por 36 meses)

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
1	20/10/2026	1.000,00000000	0,000000%	Parcial	Parcial
2	23/11/2026	1.006,24523847	0,000000%	Parcial	Parcial
3	21/12/2026	1.014,90020952	0,000000%	Parcial	Parcial
4	20/01/2027	1.022,83171613	0,000000%	Parcial	Parcial
5	22/02/2027	1.030,82520794	0,000000%	Parcial	Parcial
6	22/03/2027	1.039,28627339	0,000000%	Parcial	Parcial
7	20/04/2027	1.047,40835857	0,000000%	Parcial	Parcial
8	20/05/2027	1.055,59391833	0,000000%	Parcial	Parcial
9	21/06/2027	1.064,25828661	0,000000%	Parcial	Parcial
10	20/07/2027	1.072,99377245	0,000000%	Parcial	Parcial
11	20/08/2027	1.081,80095960	0,000000%	Parcial	Parcial
12	20/09/2027	1.091,53140443	0,000000%	Parcial	Parcial
13	20/10/2027	1.100,06178848	0,000000%	Parcial	Parcial
14	22/11/2027	1.109,09115129	0,000000%	Parcial	Parcial
15	20/12/2027	1.118,19462755	0,000000%	Parcial	Parcial
16	20/01/2028	1.126,93338631	0,000000%	Parcial	Parcial
17	21/02/2028	1.137,06978251	0,000000%	Parcial	Parcial
18	20/03/2028	1.146,85000870	0,000000%	Parcial	Parcial
19	20/04/2028	1.154,91204627	0,000000%	Parcial	Parcial
20	22/05/2028	1.164,84573831	0,000000%	Parcial	Parcial
21	20/06/2028	1.173,94907832	0,000000%	Parcial	Parcial
22	20/07/2028	1.183,12356148	0,000000%	Parcial	Parcial
23	21/08/2028	1.193,29990794	0,000000%	Parcial	Parcial
24	20/09/2028	1.203,56378373	0,000000%	Parcial	Parcial
25	20/10/2028	1.213,44269615	0,000000%	Parcial	Parcial
26	21/11/2028	1.223,40269517	0,000000%	Parcial	Parcial
27	20/12/2028	1.232,48313848	0,000000%	Parcial	Parcial
28	22/01/2029	1.242,59942242	0,000000%	Parcial	Parcial
29	20/02/2029	1.252,79874133	0,000000%	Parcial	Parcial
30	20/03/2029	1.262,09737047	0,000000%	Parcial	Parcial
31	20/04/2029	1.271,96073788	0,000000%	Parcial	Parcial
32	21/05/2029	1.282,90119546	0,000000%	Parcial	Parcial
33	20/06/2029	1.292,92714603	0,000000%	Parcial	Parcial

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
34	20/07/2029	1.303,53955744	0,000000%	Parcial	Parcial
35	20/08/2029	1.314,75163247	0,000000%	Parcial	Parcial
36	20/09/2029	1.325,54318038	0,000000%	Parcial	Parcial
37	22/10/2029	1.336,94451416	0,274655%	Sim	Não
38	21/11/2029	1.333,27252860	0,278577%	Sim	Não
39	20/12/2029	1.329,55833461	0,282567%	Sim	Não
40	21/01/2030	1.325,80144702	0,286625%	Sim	Não
41	20/02/2030	1.322,00137507	0,290753%	Sim	Não
42	20/03/2030	1.318,15762238	0,294952%	Sim	Não
43	22/04/2030	1.314,26968684	0,299225%	Sim	Não
44	20/05/2030	1.310,33706059	0,303573%	Sim	Não
45	21/06/2030	1.306,35922992	0,307998%	Sim	Não
46	22/07/2030	1.302,33567522	0,312500%	Sim	Não
47	20/08/2030	1.298,26587090	0,317083%	Sim	Não
48	20/09/2030	1.294,14928534	0,321748%	Sim	Não
49	21/10/2030	1.289,98538080	0,326497%	Sim	Não
50	21/11/2030	1.285,77361336	0,331332%	Sim	Não
51	20/12/2030	1.281,51343285	0,336255%	Sim	Não
52	20/01/2031	1.277,20428278	0,341267%	Sim	Não
53	20/02/2031	1.272,84560026	0,346372%	Sim	Não
54	20/03/2031	1.268,43681592	0,351571%	Sim	Não
55	22/04/2031	1.263,97735386	0,356867%	Sim	Não
56	20/05/2031	1.259,46663155	0,362262%	Sim	Não
57	20/06/2031	1.254,90405977	0,367759%	Sim	Não
58	21/07/2031	1.250,28904253	0,373359%	Sim	Não
59	20/08/2031	1.245,62097698	0,379066%	Sim	Não
60	22/09/2031	1.240,89925334	0,384882%	Sim	Não
61	20/10/2031	1.236,12325483	0,390810%	Sim	Não
62	21/11/2031	1.231,29235758	0,396854%	Sim	Não
63	22/12/2031	1.226,40593054	0,403015%	Sim	Não
64	20/01/2032	1.221,46333541	0,409297%	Sim	Não
65	20/02/2032	1.216,46392655	0,415703%	Sim	Não
66	22/03/2032	1.211,40705091	0,422237%	Sim	Não
67	20/04/2032	1.206,29204792	0,428901%	Sim	Não
68	20/05/2032	1.201,11824943	0,435700%	Sim	Não
69	21/06/2032	1.195,88497960	0,442637%	Sim	Não
70	20/07/2032	1.190,59155482	0,449715%	Sim	Não
71	20/08/2032	1.185,23728363	0,456939%	Sim	Não
72	20/09/2032	1.179,82146662	0,464313%	Sim	Não
73	20/10/2032	1.174,34339633	0,471841%	Sim	Não
74	22/11/2032	1.168,80235718	0,479528%	Sim	Não
75	20/12/2032	1.163,19762536	0,487377%	Sim	Não
76	20/01/2033	1.157,52846874	0,495394%	Sim	Não
77	21/02/2033	1.151,79414678	0,503583%	Sim	Não
78	21/03/2033	1.145,99391042	0,511949%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
79	20/04/2033	1.140,12700199	0,520499%	Sim	Não
80	20/05/2033	1.134,19265512	0,529236%	Sim	Não
81	20/06/2033	1.128,19009462	0,538168%	Sim	Não
82	20/07/2033	1.122,11853640	0,547299%	Sim	Não
83	22/08/2033	1.115,97718734	0,556637%	Sim	Não
84	20/09/2033	1.109,76524522	0,566187%	Sim	Não
85	20/10/2033	1.103,48189860	0,575956%	Sim	Não
86	21/11/2033	1.097,12632669	0,585951%	Sim	Não
87	20/12/2033	1.090,69769929	0,596180%	Sim	Não
88	20/01/2034	1.084,19517665	0,606650%	Sim	Não
89	22/02/2034	1.077,61790936	0,617368%	Sim	Não
90	20/03/2034	1.070,96503826	0,628344%	Sim	Não
91	20/04/2034	1.064,23569430	0,639585%	Sim	Não
92	22/05/2034	1.057,42899844	0,651102%	Sim	Não
93	20/06/2034	1.050,54406155	0,662902%	Sim	Não
94	20/07/2034	1.043,57998427	0,674996%	Sim	Não
95	21/08/2034	1.036,53585690	0,687395%	Sim	Não
96	20/09/2034	1.029,41075929	0,700109%	Sim	Não
97	20/10/2034	1.022,20376071	0,713149%	Sim	Não
98	21/11/2034	1.014,91391973	0,726528%	Sim	Não
99	20/12/2034	1.007,54028410	0,740258%	Sim	Não
100	22/01/2035	1.000,08189063	0,754351%	Sim	Não
101	20/02/2035	992,53776505	0,768821%	Sim	Não
102	20/03/2035	984,90692189	0,783684%	Sim	Não
103	20/04/2035	977,18836436	0,798953%	Sim	Não
104	21/05/2035	969,38108421	0,814646%	Sim	Não
105	20/06/2035	961,48406159	0,830778%	Sim	Não
106	20/07/2035	953,49626495	0,847367%	Sim	Não
107	20/08/2035	945,41665086	0,864432%	Sim	Não
108	20/09/2035	937,24416390	0,881993%	Sim	Não
109	22/10/2035	928,97773653	0,900070%	Sim	Não
110	21/11/2035	920,61628893	0,918685%	Sim	Não
111	20/12/2035	912,15872887	0,937861%	Sim	Não
112	21/01/2036	903,60395156	0,957622%	Sim	Não
113	20/02/2036	894,95083952	0,977995%	Sim	Não
114	20/03/2036	886,19826242	0,999007%	Sim	Não
115	22/04/2036	877,34507693	1,020687%	Sim	Não
116	20/05/2036	868,39012660	1,043066%	Sim	Não
117	20/06/2036	859,33224166	1,066177%	Sim	Não
118	21/07/2036	850,17023891	1,090054%	Sim	Não
119	20/08/2036	840,90292154	1,114735%	Sim	Não
120	22/09/2036	831,52907900	1,140260%	Sim	Não
121	20/10/2036	822,04748680	1,166670%	Sim	Não
122	21/11/2036	812,45690640	1,194011%	Sim	Não
123	22/12/2036	802,75608501	1,222330%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
124	20/01/2037	792,94375543	1,251680%	Sim	Não
125	20/02/2037	783,01863592	1,282116%	Sim	Não
126	20/03/2037	772,97942998	1,313697%	Sim	Não
127	20/04/2037	762,82482623	1,346486%	Sim	Não
128	20/05/2037	752,55349819	1,380552%	Sim	Não
129	22/06/2037	742,16410416	1,415969%	Sim	Não
130	20/07/2037	731,65528700	1,452817%	Sim	Não
131	20/08/2037	721,02567398	1,491181%	Sim	Não
132	21/09/2037	710,27387658	1,531154%	Sim	Não
133	20/10/2037	699,39849033	1,572837%	Sim	Não
134	23/11/2037	688,39809461	1,616338%	Sim	Não
135	21/12/2037	677,27125247	1,661778%	Sim	Não
136	20/01/2038	666,01651044	1,709284%	Sim	Não
137	22/02/2038	654,63239836	1,758998%	Sim	Não
138	22/03/2038	643,11742915	1,811074%	Sim	Não
139	20/04/2038	631,47009864	1,865680%	Sim	Não
140	20/05/2038	619,68888538	1,923003%	Sim	Não
141	21/06/2038	607,77225043	1,983245%	Sim	Não
142	20/07/2038	595,71863715	2,046632%	Sim	Não
143	20/08/2038	583,52647101	2,113411%	Sim	Não
144	20/09/2038	571,19415939	2,183858%	Sim	Não
145	20/10/2038	558,72009136	2,258278%	Sim	Não
146	22/11/2038	546,10263746	2,337013%	Sim	Não
147	20/12/2038	533,34014952	2,420442%	Sim	Não
148	20/01/2039	520,43096041	2,508993%	Sim	Não
149	23/02/2039	507,37338385	2,603146%	Sim	Não
150	21/03/2039	494,16571416	2,703443%	Sim	Não
151	20/04/2039	480,80622607	2,810498%	Sim	Não
152	20/05/2039	467,29317446	2,925012%	Sim	Não
153	20/06/2039	453,62479417	3,047782%	Sim	Não
154	20/07/2039	439,79929973	3,179726%	Sim	Não
155	22/08/2039	425,81488517	3,321904%	Sim	Não
156	20/09/2039	411,66972374	3,475542%	Sim	Não
157	20/10/2039	397,36196770	3,642075%	Sim	Não
158	21/11/2039	382,88974808	3,823182%	Sim	Não
159	20/12/2039	368,25117441	4,020853%	Sim	Não
160	20/01/2040	353,44433450	4,237454%	Sim	Não
161	20/02/2040	338,46729418	4,475823%	Sim	Não
162	20/03/2040	323,31809704	4,739398%	Sim	Não
163	20/04/2040	307,99476419	5,032381%	Sim	Não
164	21/05/2040	292,49529399	5,359960%	Sim	Não
165	20/06/2040	276,81766179	5,728624%	Sim	Não
166	20/07/2040	260,95981967	6,146587%	Sim	Não
167	20/08/2040	244,91969616	6,624416%	Sim	Não
168	20/09/2040	228,69519600	7,175925%	Sim	Não

Período	Data de Pagamento	Saldo Devedor Unitário (R\$)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
169	22/10/2040	212,28419982	7,819534%	Sim	Não
170	21/11/2040	195,68456391	8,580362%	Sim	Não
171	20/12/2040	178,89411991	9,493574%	Sim	Não
172	21/01/2041	161,91067453	10,609965%	Sim	Não
173	20/02/2041	144,73200928	12,005726%	Sim	Não
174	20/03/2041	127,35588016	13,800590%	Sim	Não
175	22/04/2041	109,78001738	16,194106%	Sim	Não
176	20/05/2041	92,00212506	19,545466%	Sim	Não
177	21/06/2041	74,01988092	24,573053%	Sim	Não
178	22/07/2041	55,83093600	32,953096%	Sim	Não
179	20/08/2041	37,43291433	49,714274%	Sim	Não
180	20/09/2041	18,82341263	100,000000%	Sim	Não

ANEXO VIII
FORMULÁRIO B3

Série 1

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 3ª	Série 1ª de 2 (duas)
Data de emissão 25 de setembro de 2026	Data de vencimento 20 de setembro de 2041	Quantidade 64.800	Preço unitário (R\$) / Valor de Emissão (R\$) R\$ 1.000,00 / R\$ 64.800.000,00
Instituição Custodiante HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Créditos Imobiliários	Razão Social da Devedora / Cedente Devedora: HEDGE BRASIL SHOPPING FII / Cedente: SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente Devedora: 08.431.747/0001-06 / Cedente: 00.385.455/0001-72
Devedor é cia aberta? Não (FII)	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora	Devedor divulgou DF? Sim
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 64.800.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I informar dias de defasagem se houver) DI (D-3)	Taxa de juros 1,50% ao ano (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros / Periodicidade de juros Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de Não	Periodicidade de amortização Mensal (após carência)
Dia de pgto da amortização Data de Pagamento mensal	Carência p/ pgto de amortização – a partir de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão	Base para amortização Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Não	Razão Social do Garantidor n/a		CNPJ/CPF do Garantidor n/a
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor HEDGE BRASIL SHOPPING FII		CNPJ do Garantidor 08.431.747/0001-06
Descrição da garantia (i) Alienação Fiduciária de 2.500.000 cotas do HPDP11; (ii) Cessão Fiduciária dos Rendimentos das cotas do HPDP11; (iii) Alienação Fiduciária de 100% do Imóvel (Shopping Jaraguá Araraquara, matrícula 134.508, 1º RGI Araraquara); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI; (v) Fundo de Reserva (1 PMT); (vi) Fundo de Despesas (R\$ 40.000,00).			
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, exceto para fins de	Fórmula de resgate Segue caderno B3	

	reenquadramento do Índice Mínimo de Cobertura.		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, exceto para fins de reenquadramento do Índice Mínimo de Cobertura.	Fórmula de amortex Segue caderno B3	
Admite recompra? Não	Recompra a partir de n/a	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não (PAF S1 sem prêmio)

Série 2

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 3ª	Série 2ª de 2 (duas)
Data de emissão 25 de setembro de 2026	Data de vencimento 20 de setembro de 2041	Quantidade 151.200	Preço unitário (R\$) / Valor de Emissão (R\$) R\$ 1.000,00 / R\$ 151.200.000,00
Instituição Custodiante HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Classe Única	Lote adicional (Sim/Não) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Créditos Imobiliários	Razão Social da Devedora / Cedente Devedora: HEDGE BRASIL SHOPPING FII / Cedente: SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente Devedora: 08.431.747/0001-06 / Cedente: 00.385.455/0001-72
Devedor é cia aberta? Não (FII)	Devedor é EGEM ou EFRF? Não	Concentração (Tipo de Lastro) Integralmente na Devedora	Devedor divulgou DF? Sim
Regime Fiduciário Sim	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 151.200.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I informar dias de defasagem se houver) DI (D-3)	Taxa de juros 1,50% ao ano (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)	Critério juros 252 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias Úteis
Incorporação de juros? Sim (71,43% da Remuneração pelos 36 primeiros meses)	Dia de pgto de juros / Periodicidade de juros Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de Sim — carência parcial (71,43%) pelos 36 primeiros meses	Periodicidade de amortização Mensal (após carência)
Dia de pgto da amortização Data de Pagamento mensal	Carência p/ pgto de amortização – a partir de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão	Base para amortização Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória? Não	Razão Social do Garantidor n/a		CNPJ/CPF do Garantidor n/a
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor HEDGE BRASIL SHOPPING FII		CNPJ do Garantidor 08.431.747/0001-06
Descrição da garantia			

(i) Alienação Fiduciária de 2.500.000 cotas do HPDP11; (ii) Cessão Fiduciária dos Rendimentos das cotas do HPDP11; (iii) Alienação Fiduciária de 100% do Imóvel (Shopping Jaraguá Araraquara, matrícula 134.508, 1º RGI Araraquara); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios NOI; (v) Fundo de Reserva (1 PMT); (vi) Fundo de Despesas (R\$ 40.000,00).			
Admite resgate? Sim	Resgate a partir de 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, exceto para reenquadramento do Índice Mínimo de Cobertura.	Fórmula de resgate Segue caderno B3	
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, exceto para reenquadramento do Índice Mínimo de Cobertura.	Fórmula de amortex Segue caderno B3	
Admite recompra? Não	Recompra a partir de n/a	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim (PAF S2 com Prêmio escalonado a partir do 48º mês)

ANEXO IX

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 atue como agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias, nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17:

Denominação da Companhia Ofertante:	Denominação da Emissão:	Valor da Emissão: (Em R\$)	Quantidade de Valores Mobiliários emitidos:	Espécie e garantias envolvidas:	Prazo/Data de Vencimento:	Taxa de Juros: (% ao ano)	Inadimplência no Período:
B Sec. Companhia de Securitização	2ª Emissão de CRI	24.375.000,00	24.375	FD, FJ, FL, e FR	25.08.2036	IPCA + 9,0908	Não



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YV4Z3-NBJBN-BGMP5-WPF6Y

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

Marcio Wagner da Silva (CPF ***.890.267-**))

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YV4Z3-NBJBN-BGMP5-WPF6Y>

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

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