

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

celebrado entre

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA
como Cedente,

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Cessionária,

e

COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS
como Interveniente Anuente

28 de agosto de 2026

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato"), de um lado:

na qualidade de cedente:

- (i) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 15.447.110/0001-73, neste ato representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("FII CJ" ou "Cedente");

na qualidade de cessionária:

- (ii) **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, Sala Z, Bairro Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

sendo o Cedente e a Cessionária doravante individualmente denominados como "Parte" e conjuntamente como "Partes";

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.878.951/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("CAES" ou "Interveniente Anuente");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Cedente é legítimo proprietário e possuidor de 33% (trinta e três por cento) da unidade autônoma denominada "Shopping Cidade Jardim", integrante do "Condomínio Cidade Jardim", situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocêncio Nogueira (PMSP), nas áreas designadas "III-S e IV-U", no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 192.595 do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP, incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões, bem como cessionários dos direitos reais de superfície do Deck Park, este melhor descrito e caracterizado nas Matrículas nºs 8.515, 27.567,

27.568, 35.415, 104.372, 132.982 e 134.255, todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e o túnel construído a partir do Deck Park de forma a dar acesso direto ao imóvel ("Túnel de Acesso"), incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões ("Shopping Cidade Jardim" ou "Empreendimento");

(ii) em 04 de maio de 2026 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças*", entre a **LYON COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01, Espaço C01, sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 11.892.153/0001-07 ("Lyon"), na qualidade de locatária, o Cedente, juntamente com o **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, representado por sua administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, BLC I SAL 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("FII XP Malls"), e a **JHSF MALLS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 1º subsolo, administração, Jardim Panorama, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68 ("JHSF Malls"), na qualidade de locadores ("Contrato de Locação 1"), pelo qual foi pactuada a locação do Salão Comercial nº L05a/L05b/L05c.T, junto ao Piso Térreo, integrante do Shopping Cidade Jardim ("Imóvel 1"), para a Lyon pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, sendo certo que o Contrato de Locação 1 estabelece que a Lyon deverá pagar mensalmente a Contribuição Total Mensal (conforme definida no Contrato de Locação 1), na qual está compreendida a parcela mensal de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), reajustável nos termos do Contrato de Locação 1, correspondente ao custeio das obras do Imóvel 1 ("Parcela Obra 1"), sendo certo que são cedidos por este instrumento, exclusivamente os créditos decorrentes apenas da Parcela Obra 1;

(iii) em 04 de maio de 2026 foi celebrado o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças*", entre a **CIDADE JARDIM COMÉRCIO DIGITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 10.316.959/0001-94 ("Cidade Jardim" e, quando em conjunto com a Lyon, "Locatárias"), na qualidade de locatária, e o Cedente, o FII XP Malls, juntamente com a JHSF Malls, na qualidade de locadores ("Contrato de Locação 2" e, quando mencionado em conjunto com o Contrato de Locação 1, "Contratos de Locação"), pelo qual foi pactuada a locação do Salão Comercial nº LOE.1/LOE.M1/LOE.2, junto ao 1º Piso, Mezanino e 2º Piso, do Shopping Cidade Jardim ("Imóvel 2"), para a Cidade Jardim pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, sendo certo que o Contrato de Locação 2 estabelece que a Cidade Jardim deverá pagar mensalmente a Contribuição Total Mensal (conforme definida no Contrato de Locação 2), na qual está compreendida a parcela mensal de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), reajustável nos termos do Contrato de Locação 2, correspondente ao custeio das obras do Imóvel 2 ("Parcela Obra 2"), sendo certo que são cedidos por este instrumento, exclusivamente os créditos decorrentes apenas da Parcela Obra 2;

(iv) por meio deste Contrato, o Cedente pretende ceder, conforme aplicável: (i) os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação 1 referentes à fração ideal de 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 1 de que é titular, incluindo seus respectivos acessórios ("Créditos Imobiliários");

1"); e (ii) os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação 2 referentes à fração ideal de 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 2 de que é titular, incluindo seus respectivos acessórios ("Créditos Imobiliários 2" e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários 1, "Créditos Imobiliários"); à Cessionária, que realizará o pagamento do Preço de Cessão à vista, por meio do pagamento do Preço de Cessão (conforme definido abaixo), exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI (conforme definidos abaixo) (observadas as retenções previstas na Cláusula 3.2.2 abaixo), em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários;

(v) ato contínuo à cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária emitirá 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, sem garantia real, sob a forma escritural, sendo (a) uma Cédula de Crédito Imobiliário para representar os Créditos Imobiliários 1 ("CCI 1"); e (b) uma Cédula de Crédito Imobiliário para representar os Créditos Imobiliários 2 ("CCI 2" e, quando em conjunto com a CCI 1, "CCI"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Cessionária e a **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante das CCI;

(vi) a Cessionária é uma securitizadora S1 de créditos imobiliários, constituída nos termos do Artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(vii) a Cessionária pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Securitizadora ("Operação", "CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª emissão da B.SEC Companhia de Securitização, lastreado em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

(viii) os CRI serão objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do Artigo 27, Inciso I da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta com Registro Automático" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), tendo em vista que serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30");

(ix) o pagamento do Preço de Cessão Líquido (conforme definido abaixo), pela Cessionária aos Cedente, para a sua livre disponibilidade, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo);

(x) para a realização da Operação, foram ou serão celebrados, conforme aplicável, os seguintes documentos além do presente Contrato: **(a)** os Contratos de Locação; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** o Termo de Securitização; **(d)** os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM nº 160; e **(e)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados (em conjunto, “Documentos da Operação”); e

(xi) as Partes e a Interveniente Anuente, legalmente sofisticadas, dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes e a Interveniente Anuente celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas (“Cláusulas”) e demais disposições contratuais e legais aplicáveis, nos seguintes termos e condições:

CLÁUSULAS:

1. PRINCÍPIOS, DEFINIÇÕES E ANEXOS

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes e pela Interveniente Anuente, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

1.2. Para fins do disposto neste Contrato, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)”: **(a)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(b)** com relação a qualquer outro pagamento, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

1.3. O presente Contrato conta com a seguinte relação de Anexos, os quais constituem parte integrante do Contrato:

- (i) Anexo 2.4.1** – Descrição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Anexo 2.8** – Modelo de Notificação das Locatárias;
- (iii) Anexo 3.2.2** – Retenções aplicadas sobre o Preço de Cessão;
- (iv) Anexo 3.4** – Despesas da Emissão;
- (v) Anexo 3.5 (viii)** – Modelo da Declaração de Veracidade;

(vi) **Anexo 9.1.1(VIII)** – Documentos Pendentes da Auditoria Jurídica.

2. OBJETO

2.1. Cessão de Créditos. O presente Contrato tem por objeto a cessão onerosa, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, pelo Cedente à Cessionária, dos Créditos Imobiliários, com a transferência de todos os direitos previstos neste Contrato ("Cessão").

2.2. Abrangência da Cessão. Nos termos dos Artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil") e Artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931/04"), a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes especificamente aos Créditos Imobiliários.

2.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa. O Cedente se obriga, conforme aplicável, a: **(i)** fazer a presente Cessão sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos e condições, adotando, em nome da Cessionária, quando necessário, todas as medidas para tanto; **(ii)** não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar a redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários; e **(iii)** encaminhar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis, ou prazo inferior se assim exigido por lei ou ato administrativo, contados da data do recebimento, qualquer citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa diretamente afetar adversamente as obrigações dos devedores dos Créditos Imobiliários.

2.4. Transferência de Titularidade dos Créditos Imobiliários. A transferência dos Créditos Imobiliários é formalizada por meio deste Contrato, mediante o pagamento do Preço de Cessão.

2.4.1. O Anexo 2.4.1 deste Contrato contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

2.4.2. Adicionalmente, o Cedente se obriga a fornecer qualquer documento ou informação, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da solicitação, por escrito (incluindo, mas não se limitando, por e-mail), da Cessionária, de forma a auxiliá-la, no que for aplicável, para que esta última efetue o depósito das CCI representativas dos Créditos Imobiliários junto à B3.

2.5. Emissão dos CRI e Pagamento dos Créditos Imobiliários. A presente Cessão destina-se a viabilizar a Emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, a ser representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes. As Partes reconhecem que a manutenção da existência, validade e eficácia dos Contratos de Locação, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta com Registro Automático, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pelas Locatárias, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Contratos de Locação.

2.5.1. Durante a vigência dos CRI, as Partes estabelecem que a Cessionária receberá, direta e mensalmente, os Créditos Imobiliários após o pagamento dos boletos devidos pelas Locatárias e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, exclusivamente na conta corrente a ser aberta em momento oportuno, de titularidade da Securitizadora, aberta exclusivamente para a Emissão e pertencente ao Patrimônio Separado, conforme abaixo definido ("Conta Arrecadadora"), em que serão depositados os valores correspondentes aos Créditos Imobiliários, sendo que a transferência dos referidos Créditos Imobiliários será realizada automaticamente na data do depósito na Conta Arrecadadora, para a conta corrente nº 015150311, na agência nº 0001 do Banco BTG Pactual (nº 208) ("Conta Centralizadora"), submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme instrução e indicação da Emissora neste Contrato de Cessão.

2.5.2. As Partes comprometem-se a, tão logo seja aberta a Conta Arrecadadora, celebrar eventual aditamento a este Contrato e aos demais Documentos da Operação que se faça necessário exclusivamente para a inclusão e/ou atualização dos dados da Conta Arrecadadora, ficando desde já dispensada, para essa finalidade específica, qualquer aprovação ou anuência dos Titulares dos CRI.

2.5.3. Os boletos emitidos para pagamento dos valores devidos pelas respectivas Locatárias contemplarão, em um mesmo documento de cobrança, valores correspondentes aos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão e outros valores que não integrem os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão. Em razão do split de pagamento aplicável ao referido boleto, os valores dos Créditos Imobiliários pagos pelas Locatárias serão depositados na Conta Arrecadadora, e uma vez depositados, transferidos para a Conta Centralizadora, observados os termos e disposições deste instrumento.

2.5.4. Sem prejuízo da Cláusula 2.5.1 acima, durante toda a vigência da operação de CRI (inclusive, mas não se limitado, antes da abertura da Conta Arrecadadora), o Cedente obriga-se a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que porventura venham a receber diretamente das Locatárias relacionado aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, inclusive, no que se refere a (i) pagamentos de Créditos Imobiliários em atraso, e (ii) pagamento de antecipações, em, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, sob pena de o Cedente pagar uma multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nessa Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. Até a devida transferência dos Créditos Imobiliários para a Conta Arrecadadora, o Cedente será fiel depositário dos valores ora mencionados.

2.5.5. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a ser representados pelas CCI, realizados na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430/22") e o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em

decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora, as demais garantias constituídas e a serem constituídas conforme especificado mais adiante neste instrumento:

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis (“Patrimônio Separado”);
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, quando aplicáveis;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Cessionária por qualquer obrigação;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão vinculados.

2.5.6. Os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (ii) cotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, emitidos pelo BTG Pactual, com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (quando em conjunto, “Aplicações” ou “Investimentos Permitidos”).

2.5.7. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Cessionária, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou

liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo) e extinção do regime fiduciário, deverão ser respectivamente devolvidos, líquidos de tributos, ao Cedente, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada negligência grave, dolo da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

2.6. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora. Em decorrência do estabelecido neste Contrato, o Cedente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a Emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

2.6.1. Nos casos previstos na Cláusula 2.6 acima, o Cedente se obriga a entregar a documentação exigida pela entidade reguladora ou autorreguladora, que lhe seja solicitada pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim exigido pela respectiva autoridade ou determinado por norma.

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

2.8. Notificação às Locatárias. O Cedente se obriga a comunicar às Locatárias, conforme modelo de notificação previsto no **Anexo 2.8** ao presente instrumento ("Notificações"), sobre a Cessão, para fins do Artigo 290 do Código Civil, como condição precedente para o pagamento do Preço de Cessão Líquido ao Cedente. O Cedente obriga-se, ainda, a encaminhar à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da respectiva notificação, a comprovação de seu envio e da ciência das respectivas Locatárias.

3. PREÇO DE CESSÃO E DESPESAS

3.1. Valor Nominal: O valor nominal total dos Créditos Imobiliários na presente data é de R\$ 40.692.300,00 (quarenta milhões, seiscentos e noventa e dois mil e trezentos reais) ("Valor Nominal dos Créditos Imobiliários"), sendo (i) R\$ 5.646.300,00 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e trezentos reais) corresponde aos Créditos Imobiliários 1; e (ii) R\$ 35.046.000,00 (trinta e cinco milhões e quarenta e seis mil reais) corresponde aos Créditos Imobiliários 2.

3.2. Preço de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente o valor certo e ajustado de R\$ 24.375.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais) ("Preço de Cessão"), deduzido os valores indicados na Cláusula 3.2.2 abaixo, e observado o Preço de Cessão Líquido, mediante a transferência de quantias integralizadas pelos investidores dos CRI, e mediante cumprimento das Condições Precedentes e o recebimento dos recursos na Conta Centralizadora até as 16h do dia em questão, após isso, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente caso todas as Condições Precedentes estejam cumpridas, a ser pago conforme definido na Cláusula 3.2.3 e seguintes abaixo ("Data de Liberação").

3.2.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Cessionária realizará o pagamento ao Cedente do Preço de Cessão Líquido em recursos imediatamente disponíveis oriundos da integralização dos CRI, observado o prazo previsto na Cláusula 3.2 acima, considerando o Preço de Cessão deduzido das retenções previstas na Cláusula 3.2.2 abaixo, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para as seguintes contas correntes ("Conta de Livre Movimentação"):

CONTA CORRENTE	AGÊNCIA	BANCO
13030597-8	277	Banco Santander (033)

3.2.2. O valor do Preço de Cessão está sujeito às retenções e disponibilizações indicadas abaixo, e será destinado conforme **Anexo 3.2.2** do presente Contrato e conforme os termos e condições abaixo, sendo que o Cedente receberá, na Data de Liberação, o valor líquido correspondente ao Preço de Cessão, subtraídos os valores dos itens (i) a (iv) abaixo ("Preço de Cessão Líquido"):

(i) todas as despesas iniciais, sendo elas honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovados e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores financeiros, legais, da Instituição Custodiante e da Cessionária ("Despesas Flat"), serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento, pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente;

(ii) constituição de um "Fundo de Despesas", no valor de R\$ 100. 500,00 (cem mil e quinhentos reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), o qual deverá corresponder sempre, pelo menos, a R\$ 100. 500,00 (cem mil e quinhentos reais), atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA") em periodicidade anual ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do presente Contrato;

(iii) constituição de um "Fundo de Reserva", no valor de R\$ 892.377,00 (oitocentos e noventa e dois mil, trezentos e setenta e sete reais) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), o qual deverá corresponder sempre, pelo menos, às 2 (duas) próximas parcelas de juros e amortização dos CRI integralizados ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), retidos na Conta Centralizadora, observados os termos e condições do presente Contrato; e

(iv) constituição de um “Fundo de Juros”, no valor de R\$ 348.783,00 (trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e oitenta e três reais) (“Valor do Fundo de Juros”), retidos na Conta Centralizadora até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, para garantir os pagamentos relacionados à Remuneração devida aos Titulares dos CRI até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, observados os termos e condições do presente Contrato.

3.2.3. Nos termos do disposto no Artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da Operação pelo Cedente contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato ou dos Contratos de Locação, sendo vedado o contrário.

3.2.4. Uma vez realizada a Cessão de Créditos e o pagamento do Preço de Cessão Líquido ao Cedente, o Cedente, conforme o disposto no Artigo 290 do Código Civil, está ciente e concorda que: (i) com o recebimento integral do Preço de Cessão Líquido pelo Cedente em recursos imediatamente disponíveis, o novo credor dos Créditos Imobiliários passará a ser a Cessionária; e (ii) as Locatárias deverão realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários à Cessionária, na Conta Arrecadadora, os quais serão transferidos para a Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento.

3.2.5. Nos termos dos Artigos 287, 296 e 893 do Código Civil e Artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931/04, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, principais ou acessórios, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, bem como que, o Cedente ficará totalmente isento e desobrigado de responder pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários cedidos e tampouco de responder pela solvência das Locatárias, permanecendo o Cedente com seus direitos e obrigações perante as Locatárias, assumidos nos termos dos Contratos de Locação.

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

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

3.2.8. A Liberação Residual será efetivada pela Cessionária ao Cedente, 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Pagamento dos CRI.

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

3.3. Quitação. As Partes reconhecem que o recebimento do Preço de Cessão Líquido pelo Cedente, em recursos imediatamente disponíveis, nos termos acima, em conjunto com os comprovantes de transferência bancária emitidos pela instituição financeira responsável pela sua realização, constituirá prova inequívoca de pagamento do Preço de Cessão e implicará plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação do pagamento das quantias constantes dos referidos comprovantes. Não obstante o disposto acima, não será considerado como comprovante das transferências bancárias o documento que conste apenas a informação de agendamento da transferência ("Quitação").

3.3.1. Após a Quitação descrita na Cláusula 3.3 acima, não caberá ao Cedente exigir da Cessionária o pagamento de qualquer outra quantia a título de Preço de Cessão.

3.4. Despesas. As fontes de pagamentos das despesas necessárias para manutenção da Operação ("Despesas Recorrentes"), e das despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação ("Despesas Extraordinárias dos CRI" e, quando em conjunto com as Despesas Flat e as Despesas Recorrentes, "Despesas") serão as listadas abaixo e conforme **Anexo 3.4** do presente Contrato, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o pagamento das respectivas Despesas:

- (i) o Fundo de Despesas, observadas as disposições contidas na Cláusula 5.4 abaixo;
- (ii) os recursos financeiros depositados na Conta Centralizadora; e
- (iii) o Cedente, com recursos próprios.

3.4.1. As Partes e a Interveniente Anuente concordam, ainda, que toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pelo Cedente.

3.4.2. Reembolso de Despesas. O Cedente se obriga desde já a reembolsar a Cessionária, por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Cessionária com recursos do Patrimônio Separado.

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

3.4.4. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Cessionária ao Cedente, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos encargos moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

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

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

3.4.7. Tributos das Despesas. As Despesas pagas diretamente pelo Cedente ou por estes reembolsadas à Cessionária, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham substituir ou a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

3.5. Condições Precedentes. A integralização dos CRI e o pagamento do Preço de Cessão Líquido ao Cedente, observadas as deduções previstas na Cláusula 3.2.2 acima, fica suspenso e sujeito ao cumprimento cumulativo, das seguintes condições ("Condições Precedentes"), as quais serão verificadas pela Securitizadora, desde que não se verifique que o cumprimento de tais condições venha a ser dispensado pelos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização):

(i) perfeita formalização (a) dos Contratos de Locação; (b) deste Contrato; (c) da Escritura de Emissão de CCI; e (d) do Termo de Securitização; entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e a respectiva validação das assinaturas digitais, com certificado eletrônico emitido ICP-Brasil, em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil e nos termos do Artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001, conforme verificado na opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta ("Opinião Legal"), sendo certo que, no que se refere aos Contratos de Locação, a respectiva formalização não ocorreu por meio de assinatura digital e será verificada na Opinião Legal;

(ii) protocolo deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP ("RTD SP");

- (iii) recebimento pela Securitizadora, de termos de entrega de chaves (ou similar), que formalize a entrega do Imóvel 1 e do Imóvel 2 às respectivas Locatárias, conforme previsto nos respectivos Contratos de Locação;
- (iv) recebimento, pela Cessionária, de uma cópia eletrônica dos Contratos de Locação;
- (v) registro do Termo de Securitização junto à B3, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias;
- (vi) inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome do Cedente em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data de celebração do presente Contrato e até a integralização dos CRI, mediante declaração emitida pelo Cedente;
- (vii) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme definidas no Termo de Securitização), conforme aplicável, pelo Cedente, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, conforme declaração firmada pelo Cedente na forma da minuta constante do **Anexo 3.5(viii)**;
- (viii) comprovação mediante envio de declaração do Cedente à Cessionária, na forma da minuta constante do **Anexo 3.5(viii)**, acerca do cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelo Cedente, **(a)** de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban); **(b)** de determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores; **(c)** de todos os aspectos materiais, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação socioambiental e trabalhista em vigor, das normas que tratem do combate ao trabalho infantil e ao trabalho análogo à escravidão ou crimes relacionado ao incentivo à prostituição; **(d)** das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; bem como **(e)** não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem a Operação;
- (ix) manutenção do registro de securitizadora S1 da Securitizadora junto à CVM;

(x) comprovação de envio e ciência das Notificações às Locatárias, para fins de comunicar sobre a Cessão;

(xi) recebimento, pela Securitizadora, do relatório de auditoria jurídica de escopo limitado a identificar eventuais contingências relacionadas ao Cedente e ao Shopping Cidade Jardim, mediante confirmação pelo Assessor Legal, atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

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

(xiii) não verificação de qualquer das Hipóteses de Recompra Compulsória.

3.5.1. Caso os investidores decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento da integralidade das Condições Precedentes, tal condição não importará em renúncia ao cumprimento das Condições Precedentes não cumpridas à época, o que será verificado posteriormente pela própria Securitizadora nos prazos indicados na Cláusula 3.5, ou, ante a inexistência de prazo específico, em até 30 (trinta) dias contados do início das integralizações. Caso os CRI sejam integralizados e as Condições Precedentes não forem cumpridas nos respectivos prazos de cura, as despesas incorridas e não pagas ou eventual saldo devido, bem como a Remuneração devida aos Titulares dos CRI até a data do resgate serão arcadas pelo Cedente.

3.5.2. O não cumprimento em até 90 (noventa) dias corridos, a contar da data de assinatura deste Contrato, das Condições Precedentes, poderá acarretar, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, a resolução deste Contrato, incluindo também a resolução conjunta de todos os Documentos da Operação, sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação do Cedente de, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação da Cessionária neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Cessionária de todas as Despesas comprovadamente incorridas pela Cessionária até a data da rescisão, cabendo à Securitizadora devolver ao Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI já transferidos, inclusive por meio dos sistemas da B3.

3.5.3. Na hipótese prevista na Cláusula 3.5.2 acima, a Cessionária, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos pelo Cedente, deverá restituir aos respectivos Titulares dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios. Os eventuais rendimentos auferidos com os recursos do Patrimônio Separado serão utilizados pela Cessionária para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do

resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação de o Cedente realizar o pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

4. DINÂMICA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS RECEBIDOS PELA SECURITIZADORA

4.1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários será recebida na Conta Arrecadadora, e transferidos para a Centralizadora, e sua principal destinação será o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de realizar os pagamentos de custos e despesas relacionados à manutenção do Patrimônio Separado, bem como dos pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, observada a ordem de prioridade de pagamento estabelecida na Cláusula 4.2 abaixo e no Termo de Securitização.

4.2. Em cada Data de Verificação a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o mês imediatamente anterior à Data de Verificação em montante suficiente para realizar os pagamentos na seguinte ordem ("Ordem de Pagamentos"), cujos valores serão projetados/auferidos para aquele mês de apuração. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

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

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

4.2.2. As parcelas de "Amortização Programada dos CRI" constam da "Tabela Vigente" indicada no Termo de Securitização.

4.3. Caso na Data de Verificação seja observado pela Securitizadora que os valores disponíveis na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior à Data de Verificação tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora independentemente de qualquer notificação prévia a ser enviada ao Cedente poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, o Cedente tem ciência e concorda que **(i)** a referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não do Cedente, e **(ii)** a recomposição do Fundo de Reserva dar-se-á mediante a utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, conforme a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 4.2 acima.

4.3.1. Caso o Fundo de Reserva não seja recomposto conforme estabelecido na Cláusula 4.3 acima, na Data de Verificação em questão, a Securitizadora notificará o Cedente para que complemente os valores faltantes para a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios, sendo que, o Cedente deverá depositar os valores na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, sob pena de configurar uma Hipótese de Recompra Compulsória.

4.3.2. Caso não haja recursos suficientes do Fundo de Reserva para fazer frente aos valores necessários para o Pagamento Residual, será utilizado o Fundo de Liquidez de acordo com as regras dispostas na cláusula 5.6. abaixo.

5. GARANTIAS

5.1. Garantias. Em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes à Cessionária, nos termos deste Contrato, em garantia do fiel e integral cumprimento **(i)** das obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades, indenizações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória (conforme definidos abaixo); e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, nos termos dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas em favor da Cessionária ("Garantias"), observada ainda a obrigação do Cedente prevista na Cláusula 5.2.5 abaixo:

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

5.1.1. Para fins deste instrumento, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros e o Fundo de Liquidez serão denominados, em conjunto, "Fundos".

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 5.2 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

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

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

5.2.3. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data prevista neste Contrato, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.

5.2.4. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Cessionária e/ou o Agente Fiduciário possam fazer valer seus direitos e/ou os direitos dos Titulares dos CRI, será contratado pela Cessionária, às expensas do Patrimônio Separado, escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Cessionária.

5.2.5. Caso, após a utilização dos recursos advindos das Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda exista saldo devedor das referidas obrigações, o Cedente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser pago nos termos da Cláusula 4.3.1 acima.

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

5.2.7. Os recursos dos Fundos retidos na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.

5.3. Fundo de Reserva. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor do Preço de Cessão, na Conta Centralizadora, um fundo de reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte das Locatárias e/ou do Cedente assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação, bem como fazer frente a obrigação de eventuais pagamentos de valores faltantes, conforme disposto na Cláusula 4.3.1 acima.

5.3.1. A primeira apuração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora no 3º (terceiro) mês após a Data da Primeira Integralização (conforme definida no Termo de Securitização). Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto, nos termos da Cláusula 4.3 acima, observado o prazo de recomposição previsto na Cláusula 4.3.1 acima.

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

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

5.4.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto prioritariamente: **(i)** com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos; e **(ii)** caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora notificará o Cedente para que complemente os valores faltantes para a recomposição do Fundo de Despesas com recursos próprios, sendo que, o Cedente deverá depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) dia subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, sob pena de configurar uma Hipótese de Recompra Compulsória.

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

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

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

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

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

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

5.5. Fundo de Juros. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor do Preço de Cessão, na Conta Centralizadora, um fundo de juros, no Valor do Fundo de Juros, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento do pagamento da Remuneração devida aos Titulares dos CRI até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Juros não seja suficiente, por qualquer motivo, para o cumprimento do pagamento da Remuneração até o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, a Securitizadora poderá utilizar o Fundo de Reserva para fazer frente ao pagamento da Remuneração.

5.6. Após o início dos recebimentos dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Locação, o Fundo de Juros deixará de existir e eventuais recursos disponíveis serão transferidos para o Fundo de Liquidez.

5.7. Fundo de Liquidez. A Securitizadora constituirá, exclusivamente com recursos oriundos decorrentes do excedente da Ordem de Pagamentos (portanto, não sendo utilizado, para sua constituição inicial, qualquer recurso oriundo da integralização dos CRI), um fundo de liquidez destinado a assegurar o Pagamento Residual, no valor máximo de R\$ 1.784.755,00 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais) ("Fundo de Liquidez" e "Valor Máximo do Fundo de Liquidez", respectivamente).

5.7.1. Caso, após a constatação pela Securitizadora de que os recursos disponíveis no Fundo de Reserva não sejam suficientes para fazer frente aos valores necessários ao cumprimento do Pagamento Residual, realizada a notificação prevista na Cláusula 4.3.1., a Securitizadora poderá utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Liquidez para complementar os valores necessários ao cumprimento do Pagamento Residual, até o limite dos recursos nele disponíveis.

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

5.8. Com base nos valores convencionados pelas Partes, as Garantias serão insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal

execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado.

6. RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA E MULTA INDENIZATÓRIA

6.1. Recompra Compulsória. Caso ocorra qualquer dos eventos listados abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicável, a Cessionária deverá convocar assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da eventual recompra compulsória da totalidade, ou de parcela dos Créditos Imobiliários relacionada ao respectivo Contrato de Locação e CCI ("Recompra Compulsória"), sendo que a eventual Recompra Compulsória deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos no Termo de Securitização ("Hipóteses de Recompra Compulsória"):

(i) pedido pelo Cedente e/ou por afiliadas, a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento pelo Cedente e/ou por afiliadas de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(a)** extinção, liquidação ou dissolução do Cedente e/ou de afiliadas; ou **(b)** insolvência e/ou pedido de autofalência do Cedente e/ou de afiliadas, ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal em face do Cedente e/ou de afiliadas;

(ii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(iii) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do descumprimento, exceto pela obrigação de registro deste Contrato no RTD SP, a qual deverá considerar o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do Contrato, sendo este prazo prorrogável por mais 5 (cinco) Dias Úteis em caso de exigências formuladas pelo RTD SP, conforme estabelecido na Cláusula 11.2;

(iv) caso os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pelo Cedente no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da publicação da decisão;

(v) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte sejam falsa, enganosa, inconsistente, incompleta ou incorreta, que não seja sanadas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento por meio de notificação recebida nesse sentido;

(vi) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo Cedente, dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Cessionária, devidamente

autorizada pelos Titulares dos CRI, exceto pela transferência por conta da eventual liquidação do Cedente, observado o disposto na Cláusula 11.13;

(vii) caso sejam realizadas, sem a anuência da Cessionária, devidamente autorizada pelos Titulares dos CRI, quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários ou alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou, ainda, reduzir e/ou comprometer o prazo dos Contratos de Locação;

(viii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção, conforme aplicáveis, pelo Cedente;

(ix) caso o Cedente pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a Cessão de Créditos e o pagamento dos Créditos Imobiliários em favor da Cessionária;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas no Empreendimento, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades do Empreendimento e o cumprimento das obrigações previstas nos Contratos de Locação, exceto se, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, o Cedente **(a)** comprove a regularização da autorização, concessão, alvará e/ou licença, conforme aplicável; ou **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que o Cedente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(xi) depósito de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários em conta distinta da Conta Arrecadadora, os quais deverão ser transferidos para a Conta Centralizadora, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis para regularização e transferência de referidos valores para a Conta Centralizadora, nos termos deste Contrato;

(xii) rescisão, total ou parcial, de qualquer Contrato de Locação pelas partes dos respectivos Contratos de Locação ou por determinação judicial/administrativa, que torne o saldo ou fluxos efetivamente recebidos pela Cessionária insuficientes para quitação das obrigações assumidas no âmbito das CCI, não sendo tal insuficiência sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento; e

(xiii) caso os Créditos Imobiliários sejam parcialmente ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais.

6.1.1. O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Cessionária na hipótese da Recompra Compulsória ("Valor de Recompra Compulsória") deve ser equivalente:

(i) ao saldo devedor dos CRI na data do efetivo resgate antecipado acrescido de eventuais Despesas e encargos moratórios; e

(ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato, no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado.

6.1.2. Recompra Compulsória Parcial. Caso as Hipóteses de Recompra Compulsória ocorram em relação a apenas um ou a alguns dos Contratos de Locação que integram os Créditos Imobiliários devidos no âmbito das CCI, a Recompra Compulsória poderá ser limitada ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s) afetado(s), sendo o Valor de Recompra Compulsória correspondente à parcela proporcional do saldo devedor dos CRI atribuível ao(s) respectivo(s) Créditos Imobiliários devidos no âmbito das CCI, observada a proporção do referido Crédito Imobiliário em relação ao montante total dos CRI ("Recompra Compulsória Parcial").

6.1.3. O Cedente deverá comunicar à Cessionária, em até 1 (um) Dia Útil da sua ciência, sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória.

6.1.4. Na hipótese de Recompra Compulsória, o Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Cessionária nesse sentido nos termos da Cláusula 11 abaixo.

6.2. Recompra Facultativa. A partir do 13º (décimo terceiro) mês, contado da Data de Emissão (i.e. a partir de 02 de setembro de 2027), o Cedente poderá realizar a recompra antecipada facultativa, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, pelo preço equivalente ao saldo devedor dos CRI (atualizado monetariamente até a data de pagamento avençada, e com os juros incorridos até então), apurado conforme Termo de Securitização ("Recompra Facultativa" e "Valor de Recompra Facultativa") adicionado do Prêmio de Recompra Facultativa (conforme definido abaixo).

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

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

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

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

Onde:

Sd = Saldo devedor dos CRI na data do pagamento da Recompra Facultativa;

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

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

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

Sendo:

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

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

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

Remuneração = remuneração do CRI conforme definido no Termo de Securitização;

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

n = número total de pagamentos programados remanescentes.

6.2.4. Após o recebimento do requerimento pela Securitizadora descrito na Cláusula 6.2.1 acima, a Securitizadora deverá informar o Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre o Valor da Recompra Facultativa. Efetuado o pagamento pelo Cedente, a Securitizadora fará o consequente resgate ou amortização extraordinária dos respectivos CRI.

6.3. Multa Indenizatória. O Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até a amortização integral dos CRI, de modo que o Cedente pagará à Cessionária a Multa Indenizatória (conforme definida abaixo), caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Hipóteses de Multa Indenizatória"):

- (i) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Locação ou deste Contrato sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (ii) caso qualquer Crédito Imobiliário deixe de existir, total ou parcialmente, ou a obrigação de pagamento prevista nos Contratos de Locação seja, por qualquer forma e para qualquer fim,

questionada por qualquer Parte e/ou por qualquer terceiro (incluindo, mas não apenas, qualquer autoridade);

(iii) caso os Créditos Imobiliários sejam parcialmente ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e

(iv) caso os Contratos de Locação e/ou este Contrato seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido posteriormente à integralização dos CRI.

6.3.1. Ocorrendo qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória, o Cedente pagará à Cessionária multa compensatória, a título de indenização na forma dos Artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra Compulsória, observada a Cláusula 6.3.6 abaixo (“Multa Indenizatória”).

6.3.2. O Cedente deverá comunicar à Cessionária, em até 1 (um) Dia Útil da sua ciência, sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória.

6.3.3. Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, o Cedente se sub-rogará à Cessionária em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

6.3.4. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária, com aviso de recebimento, noticiando a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Multa Indenizatória.

6.3.5. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual rescisão, rescisão ou resolução deste Contrato, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

6.3.6. Caso a Hipótese de Multa Indenizatória ocorra apenas em relação a determinados Créditos Imobiliários o pagamento da Multa Indenizatória deverá ser realizado apenas em relação ao Crédito Imobiliário que venha a ser afetado, observada a proporção do referido Crédito Imobiliário em relação aos CRI.

6.4. Disposições aplicáveis à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória. Na hipótese de mora no pagamento do Valor da Recompra Compulsória e/ou da Multa Indenizatória, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária *pro rata die* pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos nos Contratos de Locação.

6.4.1. O Cedente desde já reconhece como líquido, certo, determinado e exigível, para os fins do Artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória calculados e informados pela Cessionária. As Partes, desde já, concordam que

nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos conforme previstos nos Contratos de Locação e nas CCI.

6.4.2. Os pagamentos recebidos pela Cessionária, nos termos das Cláusulas 6.1 a 6.3 devem ser creditados na Conta Centralizadora.

6.4.3. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória exclui o pagamento da Multa Indenizatória e vice-versa.

6.5. Negócio Aleatório. A Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória configuram um negócio aleatório, nos termos dos Artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente se obriga de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma das Cláusulas 6.1 a 6.3 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando nas hipóteses previstas nesta Cláusula 6.

7. GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

7.1. Guarda de Documentos: A Cessionária também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação até o vencimento dos CRI.

7.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos Artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os Artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do Artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

8. ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO

8.1. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio do exercício da Recompra Facultativa ou Resgate Antecipado dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) ou a completa amortização dos CRI, ou seja, configurando o resgate integral dos CRI, situações que serão constatadas pela Securitizadora, conforme abaixo e com a posterior emissão do termo de quitação dos CRI pelo Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização ("Termo de Quitação dos CRI"), os Créditos Imobiliários ora vinculados aos CRI e, por conseguinte, sob a titularidade da Securitizadora, serão liberados ao Cedente. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate integral dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário emitirá Termo de Quitação dos CRI.

8.1.1. A Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir ao Cedente na Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora, incluindo valores advindos do Fundo de Reserva, Fundo de

Despesas, Fundo de Juros e dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos e de eventuais despesas recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações e Garantias de Parte a Parte. Cada uma das Partes e a Interveniente Anuente declaram e garantem aos outros, conforme aplicável, que:

- (i) é pessoa jurídica ou fundo de investimento (conforme aplicável) devidamente constituído e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) a celebração do presente Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias necessárias nos termos dos instrumentos constitutivos dos signatários; e **(d)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes e/ou a Interveniente Anuente, ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vi) não depende economicamente das outras Partes e/ou da Interveniente Anuente;
- (vii) não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(ix) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato;

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato, observado o disposto no item “(ii)” acima;

(xii) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, operacional ou jurídica;

(xiii) cumpre e obriga-se a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“LGPD”) quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD, exceto por aquelas (a) discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (b) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante. As Partes e a Interveniente Anuente devem **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco;

(xiv) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos Artigos 683 e 684 do Código Civil;

(xv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xvi) está cumprindo com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o

exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, e não incentivo e não financiamento à prostituição, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais, exceto por aquelas (a) discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (b) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) não utiliza trabalho ilegal, incluindo, sem limitações, práticas de trabalho análogo ao escravo ou mão de obra infantil, salvo esta última na condição de aprendiz, observadas as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT;

(xviii) protege e preserva o meio ambiente, bem como previne e envida seus melhores esforços para erradicar práticas danosas ao meio ambiente, implementando esforços para que estas condutas sejam cumpridas e executando seus serviços e atividades em observância à legislação vigente, no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme em vigor), bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlatas, emanados das esferas Federal, Estadual e Municipal; e

(xix) está ciente que em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21 (“Ofício”), quaisquer documentos apresentados no âmbito desta Operação que contenha assinatura digital, deverão atender o processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil.

9.1.1. As Partes e a Interveniente Anuente envidam e comprometem-se a envidar seus melhores esforços para:

(i) cumprir as diretrizes contidas no Decreto nº 9.571, de 21 de novembro de 2018 (“Decreto nº 9.571/18”), principalmente no que diz respeito à proteção dos direitos humanos em atividades empresariais e, sempre que aplicável, adotar iniciativas para a sustentabilidade ambiental na forma do Artigo 12 do Decreto nº 9.571/18;

(ii) não utilizar, em quaisquer de suas atividades, trabalho análogo ao escravo e trabalho ilegal de crianças e adolescentes, observando a lei aplicável vigente;

(iii) proporcionar aos seus empregados e demais trabalhadores envolvidos na realização dos serviços, um ambiente de trabalho seguro e saudável, com o cumprimento das leis aplicáveis relacionadas a tais questões;

(iv) cumprir os acordos e convenções coletivas de trabalho, garantindo a liberdade sindical e o direito à negociação coletiva de seus funcionários;

(v) respeitar a lei aplicável de cunho ambiental vigente, sendo certo que qualquer irregularidade ou dano causado por comprovada ação ou omissão de uma das Partes e da Interveniente Anuente, de seus empregados ou prepostos será de inteira responsabilidade

da Parte ou da Interveniente Anuente omissa de tal ação perante os órgãos e representantes do Poder Público e terceiros, bem como por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados;

(vi) adotar as medidas necessárias à proteção ambiental, cumprindo todos os procedimentos cabíveis visando à precaução de qualquer risco de danos ao meio ambiente que possa ser causado pelas respectivas atividades desenvolvidas;

(vii) não autorizar, oferecer, dar, se comprometer a dar, a quem quer que seja, ou solicitar, aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, e orientar que seus prepostos, representantes, funcionários e colaboradores não aceitem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagem financeira ou não financeira ou benefício de qualquer espécie que constitua prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta, tendo ou não relação com o presente Contrato; e

(viii) enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, os documentos e certidões previstos no Anexo 9.1.1(VIII), conforme prazos ali estipulados.

9.1.2. Para fins do presente instrumento, entende-se por “Efeito Adverso Relevante”, qualquer ato ou fato que cause efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza do Cedente nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente, nos termos dos Documentos da Operação; e/ou (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”).

9.2. Declarações e Garantias do Cedente. O Cedente declara e garante, ainda, à Cessionária, na data da assinatura deste Contrato, que:

(i) em seu melhor conhecimento, as informações do Cedente relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira do Cedente e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(ii) estão cumprindo e comprometem-se a cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada do Cedente, exceto por aquelas (a) discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (b) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(iii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento do Cedente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante no Cedente ou em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e os Contratos de Locação;

(iv) este Contrato constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Contrato constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível do Cedente, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelo Cedente de suas obrigações nos termos do presente Contrato e dos Contratos de Locação;

(vi) as demonstrações financeiras do Cedente referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes demonstrações de resultado do Cedente referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, no melhor conhecimento do Cedente, de maneira adequada a situação financeira do Cedente na aludida data e os resultados operacionais do Cedente referentes ao período encerrado em tal data, sendo certo que tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, não houve nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo o Cedente, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para o Cedente;

(vii) as informações prestadas pelo Cedente na data da assinatura deste Contrato são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(viii) envidam e comprometem-se a envidar os melhores esforços para que suas afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção, bem como se abstêm de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(ix) não receberam contra si e/ou suas afiliadas, qualquer notificação, citação e intimação sobre investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às leis anticorrupção.

9.3. Declarações e Garantias do Cedente sobre os Créditos Imobiliários. O Cedente declara, ainda, que:

(a) não há processos administrativos, arbitrais ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, envolvendo os Créditos Imobiliários ou este Contrato e os demais Documentos da Operação;

(b) não há quaisquer débitos relativos aos Créditos Imobiliários, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(c) não há qualquer tipo de processo judicial ou administrativo envolvendo, direta ou indiretamente, os Contratos de Locação, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(d) foram diligentes e desconhecem a existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente às Locatárias que possa afetar a capacidade de cumprimento de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, bem como não têm conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita;

(e) têm ciência acerca da Emissão dos CRI, que terá como lastro todos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;

(f) os Contratos de Locação são instrumentos válidos e observadas as condições aplicáveis, são eficazes e exigíveis nos termos contratados, do qual decorrem os Créditos Imobiliários que existem, são válidos e, observadas as condições precedentes aplicáveis, serão eficazes para todos os fins e efeitos de direito;

(g) se responsabilizam pela legalidade e existência dos Créditos Imobiliários, declarando que, na data de pagamento do Preço da Cessão, os mesmos deverão estar perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos nos Contratos de Locação;

(h) os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão respeitam e observam todas as disposições previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024, para os fins previstos na referida resolução;

(i) os Créditos Imobiliários são devidos de forma líquida e certa e foram observadas as condições previstas nos respectivos Contratos de Locação relacionadas à constituição e à exigibilidade de tais Créditos Imobiliários;

(j) não existe qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos, qualquer outro ônus, real ou não, gravame, e qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior que afetem os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão ou que são incompatíveis com a realização da presente cessão; e

(k) os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão têm origem em operações de natureza exclusivamente imobiliária, decorrentes dos respectivos Contratos de Locação e relacionados ao Imóvel 1 e ao Imóvel 2, inclusive para os fins da regulamentação e legislação aplicável.

9.4. Validade das Declarações. As declarações prestadas pelas Partes e pela Interveniente Anuente nas Cláusulas 9.1 a 9.3 deste Contrato, conforme o caso, deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais nesta data e na data de liberação do Preço de Cessão.

9.5. Fatos posteriores. As Partes deverão comunicar às outras em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que suas declarações e garantias prestadas, nos termos deste Contrato, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas nas datas em que prestadas.

10. INDENIZAÇÃO

10.1. Indenização. O Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por todo e qualquer valor decorrente: **(i)** das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Operação, exceto nos casos comprovados de dolo da Securitizadora, fixado em sentença transitada em julgado; **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais em virtude de ato ou fato de responsabilidade comprovada do Cedente, promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo, quando for o caso, a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e arcando com os custos e despesas, em valores comprovados, e em bases de mercado, do advogado contratado pela Securitizadora para representá-la na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas comprovadas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra ela intentadas.

10.1.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 10.1 acima, desde que efetivamente incorrido e comprovado pela Securitizadora, deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pelo Cedente de comunicação por escrito da Securitizadora, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

10.1.2. A responsabilidade da Securitizadora, de seus administradores, empregados, prepostos e profissionais contratados ficará limitada às hipóteses expressamente previstas nesta Cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência do(s) Cedente(s), da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis ao(s) Cedente(s) ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas neste Contrato. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito das Locatórias ou da performance dos Créditos Imobiliários. Em todos os casos em que seja devida indenização, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, comprovado em procedimento judicial, arbitral ou administrativo, por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado e limitado o valor de remuneração da Securitizadora para gestão do Patrimônio Separado no último 1 (um) ano.

10.1.3. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão dos Contratos de Locação e demais Documentos da Operação.

10.2. O Cedente não terá qualquer obrigação de indenizar a Securitizadora por lucros cessantes, danos indiretos, danos morais, reputacionais ou à honra.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Notificações. Todas as comunicações, avisos ou notificações decorrentes deste Contrato, por uma das Partes e a Interveniente Anuente aos demais, serão efetuadas por escrito, através de **(i)** e-mail com aviso de recebimento; **(ii)** carta protocolada ou registrada; ou **(iii)** através das vias cartorária ou judicial. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula serão enviados nos endereços indicados abaixo.

(i) Para o **Cedente**
A/C BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi
CEP: 04538-133, São Paulo – SP
At.: Rodrigo Ferrari
E-mail: OL-Fundos-Controleimobiliario@btgpactual.com (com cópia capital@jhsf.com.br)

(ii) Para **Cessionária**
Endereço: Avenida Paulista, 1.374 - 6º andar – Sala Z / São Paulo – SP / CEP 01.310-916
At.: Giovanna Zoppi Scallet / Matheus G. Faria
E-mail: ol-estruturacao-bsec@btgpactual.com / ol-legal-bsec@btgpactual.com

(iii) Para **CAES**
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C01. (parte)
CEP: 05672-015, São Paulo – SP
At.: Vanessa Gramani
E-mail: vanessagramani.ps@jhsf.com.br (com cópia capital@jhsf.com.br)

11.1.1. As notificações entregues de acordo com a Cláusula 11.1 serão consideradas efetivadas na data em que forem entregues, se entregues pessoalmente, e na data em que forem recebidas, se enviadas por correio, e-mail ou por serviço de courier.

11.1.2. Qualquer das Partes e a Interveniente Anuente deste Contrato poderá mudar o endereço para o qual a notificação deverá ser enviada, mediante notificação escrita às demais Partes e à Interveniente Anuente, de acordo com a Cláusula 11.1.1 acima.

11.1.3. Havendo mudança de endereço, as Partes e a Interveniente Anuente obrigam-se a efetuar comunicação prévia de forma válida, informando novo endereço. Caso não haja notificação prévia de nos termos da Cláusula 11.1 qualquer ato praticado pelas partes em detrimento do endereço constante neste Contrato será válido.

11.2. Registro. O Cedente deverá realizar o protocolo do presente Contrato e eventuais aditamentos no RTD SP. O Cedente deverá realizar referido protocolo de registro, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato, obrigando-se a apresentar a via registrada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo, prorrogáveis por mais 5 (cinco) Dias Úteis, em caso de exigências por parte do RTD SP.

11.3. Anticorrupção. As Partes e a Interveniente Anuente declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o presente Contrato será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições das Leis Anticorrupção.

11.3.1. As Partes e a Interveniente Anuente, conforme cabível, declaram e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, incluindo seus diretores, sócios ou acionistas, controladores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias.

11.3.2. As Partes e a Interveniente Anuente, conforme cabível, declaram e garantem que não se encontram, assim como seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas controladores, direta ou indiretamente: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental sob acusação de corrupção ou suborno; e **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental em razão de acusação de corrupção ou suborno.

11.3.3. O não cumprimento por parte das Partes e da Interveniente Anuente das Leis Anticorrupção, conforme aplicáveis, desde a data de assinatura deste Contrato até a data de pagamento do Preço de Cessão, será considerada uma infração grave a este Contrato o que conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa-fé, declarar rescindido imediatamente o presente Contrato, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável por perdas e danos, nos termos da lei aplicável.

11.3.4. As Partes e a Interveniente Anuente declaram que, direta ou indiretamente, não ofereceram, prometeram, pagaram ou autorizaram o pagamento em dinheiro, deram ou concordaram em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato, não irão ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade,

pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiada ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios.

11.3.5. As Partes e a Interveniente Anuente declaram que, direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com as pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

11.3.6. As Partes e a Interveniente Anuente prontamente notificarão, por escrito, a outra Parte, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta cláusula.

11.3.7. As Partes e a Interveniente Anuente, conforme cabível, estão sujeitas a códigos de ética próprios e declaram que cumprem os seus respectivos códigos de ética rigorosamente, em estrita observância à legislação que lhes é aplicável.

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

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

11.6. Efeitos. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, a Interveniente Anuente, seus sucessores a qualquer título, respondendo a Parte e/ou a Interveniente Anuente que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

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

11.8. Operação. As Partes e a Interveniente Anuente declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes e da Interveniente Anuente neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.9. Resolução de Controvérsias. As Partes e a Interveniente Anuente emvidarão seus melhores esforços para dirimir eventuais controvérsias relacionadas à interpretação ou cumprimento deste Contrato, buscando sempre alcançar o consenso em suas decisões, respeitando sempre o conteúdo deste Contrato e preservando o espírito motivador deste Contrato.

11.10. Invalidade, ilegalidade, inexecuibilidade. Caso qualquer termo ou outra disposição deste Contrato seja considerado inválido, ilegal ou inexecuível segundo os termos de qualquer norma legal ou política pública, todas as demais condições e disposições deste Contrato deverão, contudo, permanecer em pleno efeito e vigor. Ao se constatar que qualquer termo ou outra disposição seja inválido, ilegal ou inexecuível, as Partes e a Interveniente Anuente deverão negociar de boa-fé para chegar, de comum acordo, a uma modificação deste Contrato que atenda à finalidade originalmente prevista pelas Partes.

11.11. Renúncia. Nenhuma omissão ou atraso de qualquer das Partes e/ou da Interveniente Anuente no exercício de qualquer direito, poder ou prerrogativa decorrente deste Contrato deverá importar sua renúncia ou novação, nem deverá o exercício exclusivo ou parcial do direito impedir seu exercício diverso ou futuro, nem o exercício de qualquer outro direito, poder ou prerrogativa. Os direitos e recursos previstos neste Contrato deverão ser cumulativos, não excluindo quaisquer direitos ou recursos previstos em lei.

11.12. Acordo Integral. Este Contrato cancela e substitui todo e qualquer entendimento e/ou negócio, verbal ou escrito, existente entre as Partes e a Interveniente Anuente até a presente data sobre o objeto deste Contrato.

11.13. Alterações e Cessão. O presente Contrato não poderá ser alterado ou cedido, exceto: (i) entre o Cedente, sem necessidade de concordância expressa e por escrito de todas as Partes e a Interveniente Anuente; ou (ii) a terceiros, mediante a concordância expressa e por escrito de todas as Partes e a Interveniente Anuente.

11.14. Execução Específica. A Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelo Cedente, conforme estabelecem os Artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

11.15. Interveniência. A CAES assina o presente Contrato manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos e condições do presente instrumento.

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

11.16.1. As Partes e a Interveniente Anuente convencionam que, para todos os fins de direito a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será 28 de agosto de 2026, ainda que qualquer das Partes e/ou a Interveniente Anuente venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior.

11.17. Legislação. O presente Contrato será interpretado e regido de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.18. Proteção de Dados. O Cedente e a Interveniente Anuente declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 11.1 acima referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas; e (iv) obtiveram todos os consentimentos e autorizações necessárias para o tratamento e compartilhamento dos dados pessoais dos Devedores, em especial o seu compartilhamento com as partes envolvidas na Operação, para as finalidades de cadastro, cobrança, e demais relacionadas ao acompanhamento e adimplemento dos Créditos Imobiliários decorridos neste instrumento.

12. FORO

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

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

São Paulo/SP, 28 de agosto de 2026.

(Assinaturas na próxima página)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Cedente:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM

representado por sua administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Nome: Bernardo Vieira Braz

Cargo: Procurador

CPF n.º: 104.141.447-16

E-mail: Bernardo.Braz@btgpactual.com

Nome: Renata Kelly Ribeiro

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 285.045.578-47

E-mail: renata.ribeiro@btgpactual.com

Cessionária:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Zoppi Scallet

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 326.613.258-08

E-mail: Giovanna.Scallet@btgpactual.com

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

CPF n.º: 058.133.117-69

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

Interveniente Anuente:

COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS

Nome: Felipe Meira Dias

Cargo: Diretor

CPF n.º: 331.809.028-09

E-mail: FelipeDias@jhsf.com.br

Nome: João Alves Meira Neto

Cargo: Diretor

CPF n.º: 094.643.938-90

E-mail: Joameira@jhsf.com.br

ANEXO 2.4.1
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 28 de agosto de 2026.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Fracionária	
1. EMISSORA						
RAZÃO SOCIAL: B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO						
CNPJ: 03.767.538/0001-14						
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1.374						
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01310-916
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
RAZÃO SOCIAL: GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.						
CNPJ: 10.749.264/0001-04						
ENDEREÇO: na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca						
COMPLEMENTO	parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP 22.775-003
3. DEVEDOR						
RAZÃO SOCIAL: LYON COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.						
CNPJ: 11.892.153/0001-07						
ENDEREÇO: Avenida Alcides Sangirardi, s/n, Cidade Jardim						
COMPLEMENTO	301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 05.676-120
4. TÍTULO						
O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação dos Salões Comerciais do Shopping Cidade Jardim e Outras Avenças</i>”, celebrado em 04 de maio de 2026 entre a LYON COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina SP, sala 01 – Espaço C01 – sala 07, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 11.892.153/0001-07 (“Lyon”), na qualidade de locatária, o Cedente, juntamente com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, representado por sua administradora, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, BLC I SAL 501, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“FII XP Malls”), e a JHSF MALLS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 1º subsolo, administração, Jardim Panorama, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68 (“JHSF Malls”), na qualidade de locadores (“<i>Contrato de Locação 1</i>”), pelo qual foi pactuada a locação do Imóvel 1 (abaixo definido).						
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1						
R\$ 5.646.300,00 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e trezentos reais), correspondente a 33% (trinta e três por cento) da Parcela Obra 1.						
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 1						
O Salão Comercial nº L05a/L05b/L05c.T, junto ao Piso Térreo, integrante da unidade autônoma denominada						

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

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

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1		
#	Data de Pagamento	Aluguel Cedido
1	20/11/2026	R\$ 47.850,00
2	21/12/2026	R\$ 47.850,00
3	20/01/2027	R\$ 47.850,00
4	22/02/2027	R\$ 47.850,00
5	22/03/2027	R\$ 47.850,00
6	20/04/2027	R\$ 47.850,00
7	20/05/2027	R\$ 47.850,00
8	21/06/2027	R\$ 47.850,00
9	20/07/2027	R\$ 47.850,00
10	20/08/2027	R\$ 47.850,00
11	20/09/2027	R\$ 47.850,00
12	20/10/2027	R\$ 47.850,00
13	22/11/2027	R\$ 47.850,00
14	20/12/2027	R\$ 47.850,00
15	20/01/2028	R\$ 47.850,00
16	21/02/2028	R\$ 47.850,00
17	20/03/2028	R\$ 47.850,00
18	20/04/2028	R\$ 47.850,00

19	22/05/2028	R\$ 47.850,00	
20	20/06/2028	R\$ 47.850,00	
21	20/07/2028	R\$ 47.850,00	
22	21/08/2028	R\$ 47.850,00	
23	20/09/2028	R\$ 47.850,00	
24	20/10/2028	R\$ 47.850,00	
25	20/11/2028	R\$ 47.850,00	
26	20/12/2028	R\$ 47.850,00	
27	22/01/2029	R\$ 47.850,00	
28	20/02/2029	R\$ 47.850,00	
29	20/03/2029	R\$ 47.850,00	
30	20/04/2029	R\$ 47.850,00	
31	21/05/2029	R\$ 47.850,00	
32	20/06/2029	R\$ 47.850,00	
33	20/07/2029	R\$ 47.850,00	
34	20/08/2029	R\$ 47.850,00	
35	20/09/2029	R\$ 47.850,00	
36	22/10/2029	R\$ 47.850,00	
37	20/11/2029	R\$ 47.850,00	
38	20/12/2029	R\$ 47.850,00	
39	21/01/2030	R\$ 47.850,00	
40	20/02/2030	R\$ 47.850,00	
41	20/03/2030	R\$ 47.850,00	
42	22/04/2030	R\$ 47.850,00	
43	20/05/2030	R\$ 47.850,00	
44	20/06/2030	R\$ 47.850,00	
45	22/07/2030	R\$ 47.850,00	
46	20/08/2030	R\$ 47.850,00	
47	20/09/2030	R\$ 47.850,00	
48	21/10/2030	R\$ 47.850,00	
49	20/11/2030	R\$ 47.850,00	
50	20/12/2030	R\$ 47.850,00	
51	20/01/2031	R\$ 47.850,00	
52	20/02/2031	R\$ 47.850,00	
53	20/03/2031	R\$ 47.850,00	
54	21/04/2031	R\$ 47.850,00	
55	20/05/2031	R\$ 47.850,00	
56	20/06/2031	R\$ 47.850,00	
57	21/07/2031	R\$ 47.850,00	
58	20/08/2031	R\$ 47.850,00	
59	22/09/2031	R\$ 47.850,00	
60	20/10/2031	R\$ 47.850,00	
61	20/11/2031	R\$ 47.850,00	
62	22/12/2031	R\$ 47.850,00	
63	20/01/2032	R\$ 47.850,00	
64	20/02/2032	R\$ 47.850,00	

65	22/03/2032	R\$ 47.850,00	
66	20/04/2032	R\$ 47.850,00	
67	20/05/2032	R\$ 47.850,00	
68	21/06/2032	R\$ 47.850,00	
69	20/07/2032	R\$ 47.850,00	
70	20/08/2032	R\$ 47.850,00	
71	20/09/2032	R\$ 47.850,00	
72	20/10/2032	R\$ 47.850,00	
73	22/11/2032	R\$ 47.850,00	
74	20/12/2032	R\$ 47.850,00	
75	20/01/2033	R\$ 47.850,00	
76	21/02/2033	R\$ 47.850,00	
77	21/03/2033	R\$ 47.850,00	
78	20/04/2033	R\$ 47.850,00	
79	20/05/2033	R\$ 47.850,00	
80	20/06/2033	R\$ 47.850,00	
81	20/07/2033	R\$ 47.850,00	
82	22/08/2033	R\$ 47.850,00	
83	20/09/2033	R\$ 47.850,00	
84	20/10/2033	R\$ 47.850,00	
85	21/11/2033	R\$ 47.850,00	
86	20/12/2033	R\$ 47.850,00	
87	20/01/2034	R\$ 47.850,00	
88	20/02/2034	R\$ 47.850,00	
89	20/03/2034	R\$ 47.850,00	
90	20/04/2034	R\$ 47.850,00	
91	22/05/2034	R\$ 47.850,00	
92	20/06/2034	R\$ 47.850,00	
93	20/07/2034	R\$ 47.850,00	
94	21/08/2034	R\$ 47.850,00	
95	20/09/2034	R\$ 47.850,00	
96	20/10/2034	R\$ 47.850,00	
97	20/11/2034	R\$ 47.850,00	
98	20/12/2034	R\$ 47.850,00	
99	22/01/2035	R\$ 47.850,00	
100	20/02/2035	R\$ 47.850,00	
101	20/03/2035	R\$ 47.850,00	
102	20/04/2035	R\$ 47.850,00	
103	21/05/2035	R\$ 47.850,00	
104	20/06/2035	R\$ 47.850,00	
105	20/07/2035	R\$ 47.850,00	
106	20/08/2035	R\$ 47.850,00	
107	20/09/2035	R\$ 47.850,00	
108	22/10/2035	R\$ 47.850,00	
109	20/11/2035	R\$ 47.850,00	
110	20/12/2035	R\$ 47.850,00	

111	21/01/2036	R\$ 47.850,00	
112	20/02/2036	R\$ 47.850,00	
113	20/03/2036	R\$ 47.850,00	
114	21/04/2036	R\$ 47.850,00	
115	20/05/2036	R\$ 47.850,00	
116	20/06/2036	R\$ 47.850,00	
117	21/07/2036	R\$ 47.850,00	
118	20/08/2036	R\$ 47.850,00	

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

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

a partir do Deck Park de forma a dar acesso direto à unidade autônoma (“Túnel de Acesso”), incluindo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer expansões (“Shopping Cidade Jardim” ou “Empreendimento”).

7. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

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

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2

#	Data de Pagamento	Aluguel Cedido
1	10/11/2026	R\$ 297.000,00
2	10/12/2026	R\$ 297.000,00
3	11/01/2027	R\$ 297.000,00
4	10/02/2027	R\$ 297.000,00
5	10/03/2027	R\$ 297.000,00
6	12/04/2027	R\$ 297.000,00
7	10/05/2027	R\$ 297.000,00
8	10/06/2027	R\$ 297.000,00
9	12/07/2027	R\$ 297.000,00
10	10/08/2027	R\$ 297.000,00
11	10/09/2027	R\$ 297.000,00
12	11/10/2027	R\$ 297.000,00
13	10/11/2027	R\$ 297.000,00
14	10/12/2027	R\$ 297.000,00
15	10/01/2028	R\$ 297.000,00
16	10/02/2028	R\$ 297.000,00
17	10/03/2028	R\$ 297.000,00
18	10/04/2028	R\$ 297.000,00
19	10/05/2028	R\$ 297.000,00
20	12/06/2028	R\$ 297.000,00
21	10/07/2028	R\$ 297.000,00
22	10/08/2028	R\$ 297.000,00
23	11/09/2028	R\$ 297.000,00
24	10/10/2028	R\$ 297.000,00
25	10/11/2028	R\$ 297.000,00
26	11/12/2028	R\$ 297.000,00
27	10/01/2029	R\$ 297.000,00

28	14/02/2029	R\$ 297.000,00	
29	12/03/2029	R\$ 297.000,00	
30	10/04/2029	R\$ 297.000,00	
31	10/05/2029	R\$ 297.000,00	
32	11/06/2029	R\$ 297.000,00	
33	10/07/2029	R\$ 297.000,00	
34	10/08/2029	R\$ 297.000,00	
35	10/09/2029	R\$ 297.000,00	
36	10/10/2029	R\$ 297.000,00	
37	12/11/2029	R\$ 297.000,00	
38	10/12/2029	R\$ 297.000,00	
39	10/01/2030	R\$ 297.000,00	
40	11/02/2030	R\$ 297.000,00	
41	11/03/2030	R\$ 297.000,00	
42	10/04/2030	R\$ 297.000,00	
43	10/05/2030	R\$ 297.000,00	
44	10/06/2030	R\$ 297.000,00	
45	10/07/2030	R\$ 297.000,00	
46	12/08/2030	R\$ 297.000,00	
47	10/09/2030	R\$ 297.000,00	
48	10/10/2030	R\$ 297.000,00	
49	11/11/2030	R\$ 297.000,00	
50	10/12/2030	R\$ 297.000,00	
51	10/01/2031	R\$ 297.000,00	
52	10/02/2031	R\$ 297.000,00	
53	10/03/2031	R\$ 297.000,00	
54	10/04/2031	R\$ 297.000,00	
55	12/05/2031	R\$ 297.000,00	
56	10/06/2031	R\$ 297.000,00	
57	10/07/2031	R\$ 297.000,00	
58	11/08/2031	R\$ 297.000,00	
59	10/09/2031	R\$ 297.000,00	
60	10/10/2031	R\$ 297.000,00	
61	10/11/2031	R\$ 297.000,00	
62	10/12/2031	R\$ 297.000,00	
63	12/01/2032	R\$ 297.000,00	
64	11/02/2032	R\$ 297.000,00	
65	10/03/2032	R\$ 297.000,00	
66	12/04/2032	R\$ 297.000,00	
67	10/05/2032	R\$ 297.000,00	
68	10/06/2032	R\$ 297.000,00	
69	12/07/2032	R\$ 297.000,00	
70	10/08/2032	R\$ 297.000,00	
71	10/09/2032	R\$ 297.000,00	
72	11/10/2032	R\$ 297.000,00	
73	10/11/2032	R\$ 297.000,00	

74	10/12/2032	R\$ 297.000,00	
75	10/01/2033	R\$ 297.000,00	
76	10/02/2033	R\$ 297.000,00	
77	10/03/2033	R\$ 297.000,00	
78	11/04/2033	R\$ 297.000,00	
79	10/05/2033	R\$ 297.000,00	
80	10/06/2033	R\$ 297.000,00	
81	11/07/2033	R\$ 297.000,00	
82	10/08/2033	R\$ 297.000,00	
83	12/09/2033	R\$ 297.000,00	
84	10/10/2033	R\$ 297.000,00	
85	10/11/2033	R\$ 297.000,00	
86	12/12/2033	R\$ 297.000,00	
87	10/01/2034	R\$ 297.000,00	
88	10/02/2034	R\$ 297.000,00	
89	10/03/2034	R\$ 297.000,00	
90	10/04/2034	R\$ 297.000,00	
91	10/05/2034	R\$ 297.000,00	
92	12/06/2034	R\$ 297.000,00	
93	10/07/2034	R\$ 297.000,00	
94	10/08/2034	R\$ 297.000,00	
95	11/09/2034	R\$ 297.000,00	
96	10/10/2034	R\$ 297.000,00	
97	10/11/2034	R\$ 297.000,00	
98	11/12/2034	R\$ 297.000,00	
99	10/01/2035	R\$ 297.000,00	
100	12/02/2035	R\$ 297.000,00	
101	12/03/2035	R\$ 297.000,00	
102	10/04/2035	R\$ 297.000,00	
103	10/05/2035	R\$ 297.000,00	
104	11/06/2035	R\$ 297.000,00	
105	10/07/2035	R\$ 297.000,00	
106	10/08/2035	R\$ 297.000,00	
107	10/09/2035	R\$ 297.000,00	
108	10/10/2035	R\$ 297.000,00	
109	12/11/2035	R\$ 297.000,00	
110	10/12/2035	R\$ 297.000,00	
111	10/01/2036	R\$ 297.000,00	
112	11/02/2036	R\$ 297.000,00	
113	10/03/2036	R\$ 297.000,00	
114	10/04/2036	R\$ 297.000,00	
115	12/05/2036	R\$ 297.000,00	
116	10/06/2036	R\$ 297.000,00	
117	10/07/2036	R\$ 297.000,00	
118	11/08/2036	R\$ 297.000,00	

ANEXO 2.8
MODELO DE NOTIFICAÇÃO DAS LOCATÁRIAS

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

[NOME DA LOCATÁRIA] ("Locatária")

Ref.: Cessão dos Direitos Creditórios Oriundos do "[Nome do Contrato de Locação]"

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Nome do Contrato de Locação]", celebrado, de um lado, pela **JHSF MALLS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 1º subsolo, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68 ("JHSF"); **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 15.447.110/0001-73 ("FII CJ"); e o **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 ("XP Malls" e, em conjunto com a JHSF e o FII CJ, "Locadoras"), e, de outro lado, pela **[NOME DA LOCATÁRIA]**, datado de [data], [conforme aditado] ("Contrato"), no âmbito da locação da Loja nº [•], localizado no empreendimento imobiliário denominado "Shopping Cidade Jardim", integrante do "Condomínio Cidade Jardim", situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocência Nogueira (PMSP), nas áreas designadas "III-S e IV-U", no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 192.595 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP ("Shopping Cidade Jardim" ou "Empreendimento").

2. Informamos que em 28 de agosto de 2026, o FII CJ cedeu à **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, Sala Z, Bairro Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), parte dos créditos imobiliários oriundos do Contrato referentes às parcelas previstas nas Cláusulas [•] do Contrato, incluindo seus respectivos acessórios. Desta forma, a partir desta data, os valores devidos ao FII CJ e ao XP Malls deverão ser pagos exclusivamente na Conta Arrecadadora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no Artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência da Locatária com relação à referida cessão.

4. Concordo, desde já, com o compartilhamento dos meus dados pessoais com terceiros relacionados com a Securitizadora, que poderão ser utilizados dentro do objeto e finalidade cessão, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei nº 13.709/18, conforme alterada, e/ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

(local e data)

Ciente:

[NOME DA LOCATÁRIA]

ANEXO 3.2.2
RETENÇÕES APLICADAS SOBRE O PREÇO DE CESSÃO

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

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

ANEXO 3.4
DESPESAS DA EMISSÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1

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

Tabela 2

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

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

II – Descrição das Despesas da Operação

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

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

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

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

- (i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2 acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Flat, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (ii) Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão dos CRI, será devido à Securitizadora remuneração adicional líquida por evento de reestruturação o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Especiais de Investidores e a consequente implementação das decisões nelas tomadas;
- (iii) Remuneração devida ao Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida na data de assinatura do Termo de Securitização podendo ser paga, sem qualquer acréscimo, até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;
- (iv) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia da parcela de implantação, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês da data de assinatura do Termo de Securitização do ano subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer;
- (v) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela relacionado da alínea (iii) acima será devida pela Cedente ao Agente Fiduciário a título de “abort fee” devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação;
- (vi) no caso de: (a) inadimplemento dos CRI pela Cedente; (b) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os titulares das CCI e/ou os Titulares dos CRI; (c) alteração do Termo de Securitização ou de outros documentos da Emissão após a assinatura do Termo de Securitização; (d) realização de Assembleia Especial ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (e) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações extraordinárias, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam os imóveis (ou lastro), serão devidas ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 700,00

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

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

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

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

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

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

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

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

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade do Cedente. São todas as Despesas Flat, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Contrato de Cessão a esse respeito;

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

ANEXO 3.5(VIII)
MODELO DA DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 15.447.110/0001-73, neste ato representado por sua administradora **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("FII CJ" ou "Cedente"); em cumprimento ao disposto no *Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), celebrado em 28 de agosto de 2026, entre o Cedente e a **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora" ou "Cessionária"), **DECLARAM**, no âmbito do Contrato de Cessão, que, até a presente data não constatarem a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:

- (i) Qualquer decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme definidas no Termo de Securitização), conforme aplicável, pelos Cedente, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e/ou
- (ii) Qualquer descumprimento, em todos os aspectos materiais, pelo Cedente, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004, da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, bem como a não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem a Operação.

(local e data)
(assinatura)

ANEXO 9.1.1(VIII)
DOCUMENTOS PENDENTES DA AUDITORIA JURÍDICA

Em até 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do presente instrumento:

- (i) Certidão emitida pelo Órgão Ambiental Municipal de São Paulo/SP atestando (in)existência de Autos de Infração ou Débitos Ambientais relativa ao Shopping Cidade Jardim;
- (ii) Certidão emitida pelo Órgão Ambiental Municipal de São Paulo/SP atestando (in)existência de Autos de Infração ou Débitos Ambientais relativa ao Cedente;
- (iii) Certidão emitida pelo Órgão Ambiental Municipal do Rio de Janeiro/RJ atestando (in)existência de Autos de Infração ou Débitos Ambientais relativa ao Cedente;
- (iv) Certidão de Multas Administrativas (UNAI) emitida pela Municipalidade relativa ao Shopping Cidade Jardim; e
- (v) Extrato de débitos mobiliários municipais de São Paulo/SP relativa à Cedente.

Em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da assinatura do presente instrumento:

- (i) Certidão Negativa de Inquérito Civil e Infração Ambiental emitido pelo Ministério Público Estadual do Rio de Janeiro relativa ao Cedente, e
- (ii) Certidão emitida pelo Órgão Ambiental Estadual do Rio de Janeiro atestando (in)existência de Autos de Infração ou Débitos Ambientais relativa ao Cedente.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7RS66-C3YGM-PE8QD-V3MFE

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

Bernardo Vieira Braz (CPF ***.141.447-**)

Renata Kelly Ribeiro (CPF ***.045.578-**)

Gionna Zoppi Scallet (CPF ***.613.258-**)

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

Felipe Meira Dias (CPF ***.809.028-**)

João Alves Meira Neto (CPF ***.643.938-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/7RS66-C3YGM-PE8QD-V3MFE>

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

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