

## SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA LEADS CIA SECURITIZADORA

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**LEADS CIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, cj 204, Itaim Bibi, CEP 01451-010 no CNPJ/ME sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"); e

**DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada e com propósito específico, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-185, n. 286, sala 07, Bairro Jardim América, CEP 74.280-110, inscrita no CNPJ/Me sob o nº 10.309.518/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Goiás sob nº NIRE 52 202559530-2, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

(a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora serão adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

### II – CONSIDERANDO QUE:

**a)** em 27 de novembro de 2020, foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na qual foi deliberado **(i)** a prorrogação do prazo para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, previsto na Cláusula 8.1., item xlii, da CCB e na Cláusula 7.5., item xlii do Termo de Securitização para 28 de fevereiro de 2021; **(ii)** a inclusão dos itens vi e vii na Cláusula 2.8. da CCB para prever a liberação de tranches mensais adicionais no valor de, no mínimo, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) limitados ao total acumulado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e **(iii)** a autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na presente Assembleia, dentre as quais, celebração de documentos necessários e Aditamento dos Documentos da Operação ("Deliberações AGT 27.11.2020");

**b)** foi constatado que as Deliberações AGT 27.11.2020 não foram implementadas nos Documentos da Operação;

**c)** em 11 de outubro de 2021, foi realizada nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Assembleia"), na qual foi deliberado **(i)** a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, ante ao descumprimento do quanto previsto na Cláusula XVIII do Termo de Securitização; **(ii)** a dispensa da realização do relatório da análise de classificação de risco ("Relatório de Rating") durante todo o

prazo dos CRI e consequente exclusão das cláusulas 18.1, 18.2, 18.3, que faziam menção ao mesmo, do Termo de Securitização; **(iii)** a não decretação do vencimento antecipado em razão da não implementação das Deliberações AGT 27.11.2020; **(iv)** a retificação do item "b" da Cláusula 4.1. do Termo de Securitização e do item "b" da Cláusula 2.1. do Contrato de Distribuição para ajustar a quantidade de CRI emitidas, uma vez que, constou erroneamente 1.500 (mil e quinhentos) CRI, quando na verdade foram emitidos 1.150 (mil cento e cinquenta) CRI; **(v)** o cancelamento da emissão de 25 (vinte e cinco) CRI, de modo que passarão a ser emitidos somente 1.125 (mil cento e vinte e cinco) CRI; **(vi)** o ajuste do valor nominal da CCI para refletir o valor global dos CRI após o cancelamento de 25 (vinte e cinco) CRI, convertendo a CCI de Integral para Fracionária; **(vii)** a não decretação do vencimento antecipado dos CRI em razão do descumprimento do prazo para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário estipulado nas Deliberações AGT 27.11.2020; **(viii)** a prorrogação do prazo para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, previsto na Cláusula 8.1., item xlii da CCB e na Cláusula 7.5., item xlii do Termo de Securitização para 31 de maio de 2021; **(ix)** a autorização para que sejam implementadas as Deliberações AGT 27.11.2020 concomitantemente com as deliberações da Assembleia; **(x)** a autorização par alteração de aspectos formais que se fizerem necessários ante a exclusão da Cláusula XVIII do Termo de Securitização; e **(xi)** a autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem todas as providências necessárias para o aperfeiçoamento do quanto deliberado na presente Assembleia, dentre as quais, a celebração de quaisquer documentos que se façam necessários e o aditamento do Termo de Securitização e da CCB ("Deliberações AGT 11.10.2021") ;

**RESOLVEM**, as Partes na melhor forma de direito, celebrar o presente *"Segundo Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora"* ("Segundo Aditamento"), com o fim de implementar as Deliberações AGT 27.11.2020 e as Deliberações AGT 11.10.2021, este que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Distribuição.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

**2.1.** Por meio do presente Segundo Aditamento, as Partes, de comum acordo resolvem alterar os itens "c" e "d" da Cláusula 2.1. do Contrato de Distribuição, que passará a ter a seguinte redação:

**"2.1.** (...)

c) *Quantidade de CRI: 1.125 (mil cento e vinte e cinco);*

d) *Valor Global da Série: R\$ 11.250.000,00 (onze milhões e duzentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão;"*

**2.2.** As Partes decidem, ainda, alterar o Anexo I do Contrato de Distribuição que passará a ter a redação que lhe é conferida no Anexo A deste Segundo Aditamento.

**2.3.** Por fim, as Partes resolvem realizar ajustes menores de natureza na redação de certas Cláusulas do Contrato de Distribuição, as quais em nada alteram ou modificam o significado e a interpretação dos dispositivos originais, que são neste ato integralmente ratificados e permanecem em vigor, a menos que expressamente alterados por meio do presente instrumento conforme disposições acima.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**3.1.** O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Contrato de Distribuição anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

**3.2.** Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**3.3.** As Partes reconhecem e declaram que o presente Segundo Aditamento integrará o Contrato de Distribuição, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Segundo Aditamento e o Contrato de Distribuição como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

**3.4.** Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos neste Segundo Aditamento, encontram o significado que lhes é atribuído no Contrato de Distribuição.

### **CLÁUSULA QUARTA – ARBITRAGEM**

**4.1.** As Partes, dede já, reconhecem que eventuais questões ou litígios decorrentes do presente Segundo Aditamento serão devidamente submetidas à arbitragem, nos termos da Cláusula Décima Terceira do Contrato de Distribuição que fica incorporada ao presente Segundo Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

**5.2** Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, conforme a Cláusula Arbitral, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

### **CLÁUSULA QUINTA - ASSINATURA DIGITAL**

**5.1.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Lei n.º 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**5.2.** Em razão da assinatura digital será considerado como "data de assinatura" a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebrado o presente Segundo Aditamento em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 11 de outubro de 2021.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora, celebrado em 11 de outubro de 2021.)

*Emissora*

---

**LEADS CIA SECURITIZADORA**

*Coordenador Líder*

---

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Devedora*

---

**DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**Testemunhas:**

1. DocuSigned by:  
*Ana Carolina Costa e Silva*  
09F26AAF80F745E...

2. DocuSigned by:  
*Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel*  
943147FCE774489...

:

**ANEXO A**

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

*(segue, nas páginas seguintes, o Contrato de Distribuição consolidado)*

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

# CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA LEADS CIA SECURITIZADORA

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**LEADS CIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, cj 204, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"); e

**DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada e com propósito específico, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C-185, n. 286, sala 07, Bairro Jardim América, CEP 74.280-110, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.309.518/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Goiás sob nº NIRE 52 202559530-2, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora");

(a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora serão adiante designados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

## II – CONSIDERANDO QUE:

**d)** a Devedora está desenvolvendo o empreendimento imobiliário denominado "*Soul Parque Cascavel*", na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591/64"), devidamente registrado sob R.06 no imóvel objeto da matrícula nº 18.035, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO ("Imóvel"), composto por apartamentos de uso residencial ("Empreendimento Imobiliário");

**e)** o Empreendimento Imobiliário é composto por 01 (um) bloco, composto de 02 (dois) subsolos, 02 (dois) térreos, 19 (dezenove) pavimentos tipo e cobertura, com 57 (cinquenta e sete) apartamentos ("Unidades") distribuídos em 03 (três) por pavimento, 102 (cento e dois) boxes de garagem para guarda de veículos e 57 (cinquenta e sete) escaninhos, sendo que as Unidades serão comercializadas por meio de "*Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária (com Entrega Futura)*" ("Contratos Imobiliários") celebrados entre os promitentes compradores das Unidades ("Compradores") e a Devedora;

**c)** nos termos dos Contratos Imobiliários, os Compradores são obrigados, relativamente às Unidades: **(i)** a realizar o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos

nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários.

d) em 05 de junho de 2019, a Devedora emitiu a "*Cédula de Crédito Bancário nº FAPA 0506/19*" ("CCB") em favor da **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39 ("Cedente"), no valor de até R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), tendo sido acordado em referida cédula que a destinação dos recursos seria exclusivamente para a consecução do Empreendimento Imobiliário ("Financiamento Imobiliário");

e) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, ao pagamento à Cedente **(i)** dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como **(ii)** todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários");

f) Em 05 de junho de 2019, a Cedente, a Devedora e a Fiduciária celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), pactuando, dentre outros assuntos, cessão dos Créditos Imobiliários, pela Cedente à Fiduciária;

g) A Fiduciária emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), sem garantia real imobiliária e sob forma escritural, para representar parte dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmado em 05 de junho de 2019, entre a Fiduciária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Instituição Custodiante").

h) A CCI será vinculada à 2ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Fiduciária ("Série(s)", "Emissão" e "CRI", respectivamente), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora*" ("Termo de Securitização"), a ser firmado entre a Fiduciária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário");

i) em garantia do cumprimento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, presentes e futuras, principais e acessórios, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor da CCB, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio, bem como para a amortização e pagamentos dos juros conforme aqui estabelecidos, e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros

valores devidos, (ii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora neste Instrumento, presentes e futuras, principais e acessórias, e posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento da Ordem de Aplicação de Recursos, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, prêmio e custos com a excussão das garantias, honorários advocatícios e todos os outros valores devidos ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas, em favor da Emissora as seguintes garantias ("Garantias"):

i) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades da Incorporação a que a Devedora faz jus em decorrência dos Contratos Particular de Compra e Venda de Imóvel em Construção e Outras Avenças ("Direitos Creditórios"), nos termos do *Contrato de Cessão* ("Cessão Fiduciária");

ii) alienação fiduciária das quotas da Devedora, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*" firmado nesta data entre a Devedora, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e os Avalistas, na qualidade de fiduciantes ("Alienação Fiduciária de Quotas");

iii) a garantia pessoal fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB ("Aval");

iv) fundo de reserva no montante mínimo de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor, conforme definido na CCB e no Contrato de Cessão ("Fundo de Reserva"), o qual será mantido na Conta Centralizadora, de titularidade da Emissora, por esta constituído, autorizada pela Devedora;

v) alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrada nesta data entre a Devedora e a Emissora ("Alienação Fiduciária de Imóvel Soul Parque Cascavel");

vi) o Índice de Liquidez e Garantia, a ser calculado nos termos definidos na Cláusula 7.5. da CCB ("ILG");

vii) alienação fiduciária das unidades objeto das matrículas nº 4.507 e 71.305, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrada nesta data entre a **ÉPSILON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LIMITADA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.402.337/0001-04 ("Epsilon Empreendimentos"), a **R19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.271.343/0001-68 ("R19 Empreendimentos") e a Emissora ("Alienação Fiduciária de Imóveis Unidades Adicionais"); e

viii) alienação fiduciária da unidade objeto da matrícula nº 72.357, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrada entre o **Sr. MILTON ALVES FERREIRA**, e sua esposa **Sra. CELIA CAMPOS FERREIRA**, casados pelo regime da comunhão de bens, ele brasileiro, servidor público, ela brasileira, funcionária pública, portadores das Cédulas de Identidade de nºs 3245835/SSP-GO e 146729/SSPGO, inscritos no CPF de nºs 014.829.201-15 e 351.478.651-87, respectivamente residentes e domiciliados à Rua 66, quadra B-25, lote 11/13, s/n, Apt. 3.001, Bairro Jardim Goiás, Estado de Goiás e a Emissora

("Alienação Fiduciária de Imóvel Unidade 72.357" e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Unidades Adicionais, doravante denominadas "Alienação Fiduciária de Imóveis Setor Oeste").

j) a Emissora pretende contratar o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414") da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), e da Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600");

k) o Coordenador Líder é instituição devidamente autorizada a operar no mercado de capitais e concorda em realizar a colocação dos CRI junto ao público sob o regime de melhores esforços, conforme definido nos termos deste instrumento; e

l) as Partes 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 probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora*" ("Contrato de Distribuição"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA RESTRITA**

1.1. O presente Contrato de Distribuição tem por objeto disciplinar os termos e condições com que será realizada a Oferta Pública com esforços restritos dos CRI de emissão da Emissora pelo Coordenador Líder, na forma estabelecida pela Instrução CVM 476 e pela Instrução CVM 414.

1.2. Os CRI serão objeto da Oferta Pública com esforços restritos, em conformidade com o que dispõe a Instrução CVM 476, que será automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), conforme disposto no artigo 1º, § 2ª do Código ANBIMA do Regulamento e Melhores Práticas para Oferta Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 01/08/2016 ("Código ANBIMA"). Não será elaborado prospecto de distribuição pública do CRI ou material de divulgação da Oferta.

1.2.1. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º, do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA. Os custos desse registro serão arcados pela Devedora.

1.3. O Termo de Securitização é celebrado nesta mesma data, entre a Emissora e o Agente

Fiduciário, e será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23º da Lei nº 10.931/2004, conforme declaração constante do Termo de Securitização.

1.4. Os CRI serão registrados, pela Emissora, para fins de depósito eletrônico e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na **B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM** sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, ("B3 – SEGMENTO CETIP UTVM"), para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário sendo certo que serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

1.4.1. Não obstante o descrito no item 1.3, acima, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme definidos no item 1.5. abaixo, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

1.4.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme definido no item 1.4.3., abaixo, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, de 7 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM nº 400/03, de 29 e dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

1.4.3. Nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539, são considerados investidores qualificados para fins de negociação dos CRI ("Investidores Qualificados"):

I – investidores profissionais;

II – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B;

III – as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e

IV – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

1.5. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no item 1.5.1. abaixo, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder e conforme estabelecido neste Contrato de Distribuição. A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da cláusula quarta, abaixo.

1.5.1. Nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 476, são considerados investidores profissionais para fins de negociação dos CRI ("Investidores Profissionais"):

I – instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

II – companhias seguradoras e sociedades de capitalização;

III – entidades abertas e fechadas de previdência complementar;

IV – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 476;

V – fundos de investimento;

VI – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;

VII – agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e

VIII – investidores não residentes.

1.6 No âmbito da Oferta, (i) o Coordenador Líder deverá informar o início da Oferta com Esforços Restritos à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, (ii) o Coordenador Líder somente poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais; e (iii) os CRI somente poderão ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414, observada a disponibilidade de CRI.

1.7. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI ("Boletim de Subscrição"), conforme modelo constante do Anexo I ao presente Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; e
- c) devem possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por meio de termo próprio, nos moldes do Anexo I da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI ("Declaração de Investidor Profissional").

1.8. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

1.9. O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados de seu início, a partir da data do registro dos CRI na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM ("Prazo de Colocação"). Caso a Oferta não seja encerrada dentro do Prazo de Colocação, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

1.10. O encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ("Comunicação de Encerramento").

1.11. A ata da reunião de diretoria da Emissora que aprovou a Emissão foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1.12. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

1.13. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo Investidores Profissionais apenas, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

2.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e CCI que os representam, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 2ª;
- c) Quantidade de CRI: 1.125 (mil cento e vinte e cinco)
- d) Valor Global da Série: até R\$ 11.250.000,00 (onze milhões e duzentos e cinquenta mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Amortização: Amortização única, na Data de Vencimento Final;

- g) Remuneração: Taxa efetiva de juros de 16% (dezesseis por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive);
- h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
- i) Atualização Monetária: Mensal pelo IPCA/IBGE;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- l) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – SEGMENTO CETIP UTVM;
- m) Data de Emissão: 05 de junho de 2019;
- n) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- o) Data de Vencimento: 20 de março de 2023.

2.2. As garantias da Emissão são (i) o Aval, conforme definido no Termo de Securitização; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) o ILG; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel Soul Parque Cascavel; (v); a Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) as Alienações Fiduciárias de Imóveis Setor Oeste. Será, ainda, constituído um Fundo de Reserva, para fazer frente aos pagamentos dos CRI, descritos no Termo de Securitização.

2.3. Os CRI são nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo **(i)** o extrato de posição de depósito expedido pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, conforme o caso, em nome do respectivo titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Agente Registrador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de depósito eletrônico constante da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

2.4. As demais características, condições e direitos dos CRI estão estabelecidos no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI**

3.1. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas neste Contrato de Distribuição, conforme o regime de colocação definido na Cláusula Quarta, abaixo, é condicionado à satisfação das seguintes condições (“Condições Precedentes”):

- a) Preparação, aprovação e perfeita formalização de toda a documentação legal necessária à realização da Oferta Restrita dos CRI, em termos mutuamente aceitáveis pelo Coordenador Líder e pela Emissora;
- b) Cumprimento pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição e nos demais documentos relativos à Oferta Restrita conforme tais obrigações devem ser cumpridas anteriormente à data em que o Coordenador Líder deve cumprir com as suas obrigações assumidas no presente Contrato de Distribuição;

- c) Na data de início da distribuição pública com esforços restritos dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, todas as declarações prestadas pela Emissora, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, em termos considerados satisfatórios pelo Coordenador Líder, salvo se, a exclusivo critério do Coordenador Líder, eventual inveracidade, incorreção, incompletude ou imprecisão não gerar um efeito material adverso para o Coordenador Líder;
- d) Fornecimento pela Emissora de cópia de seus atos constitutivos e demais documentos societários que comprovem sua regular atuação, os poderes de seus representantes e a autorização para a realização da Oferta Restrita;
- e) Obtenção, por parte do Coordenador Líder, até a data de início da Oferta Restrita de declaração da Emissora, atestando que é responsável pela veracidade, consistência, correção e suficiência (i) das informações prestadas em todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta Restrita; e (ii) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta Restrita;
- f) Perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias;
- g) Perfeita formalização do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e respectivo registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias;
- h) Perfeita formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel Soul Parque Cascavel e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- i) Perfeita formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis Unidades Adicionais e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- j) Concessão pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, do registro para distribuição e negociação dos CRI;
- k) Depósito prévio à subscrição dos CRI pelos Investidores na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM;
- l) Conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Emissora, da auditoria jurídica da Cedente, dos Avalistas e do Empreendimento; e
- m) Apresentação da opinião legal da Oferta, realizada por escritório de advocacia, em condições satisfatórias à Emissora.

#### **CLÁUSULA QUARTA – REGIME, PREÇO E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI**

4.1. De acordo com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula Quarta, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação, condicionado à satisfação das Condições Precedentes listadas no item 3.1 supra.

4.2. Observadas as condições previstas neste Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder somente liquidará a Oferta após o cumprimento das Condições Precedentes.

4.2.1. O prazo da Oferta dos CRI se encerrará com a colocação de todos os CRI, ou conforme determinação da Emissora, qual dos dois ocorrer primeiro.

4.2.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de que trata o item 1.9 acima, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

4.3. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.4 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será calculado conforme previsto no Termo de Securitização, sendo admitido ágio ou deságio ("Preço de Integralização").

4.4. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme definido acima.

4.5. A liquidação financeira dos CRI será realizada conforme disposto na cláusula oitava, abaixo.

4.6. A subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

4.7. Não será (i) constituído, pelo Coordenador Líder, fundo de sustentação de liquidez, ou (ii) firmado, pelo Coordenador Líder, contrato de garantia de liquidez para os CRI.

4.8. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

## **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

5.1. Constituem obrigações do Coordenador Líder da Oferta, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476:

a) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

b) divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores Profissionais;

c) certificar-se de que os Investidores Profissionais têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI ofertados;

d) certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores Profissionais;

- e) obter do subscritor ou adquirente dos CRI a Declaração de Investidor Profissional nos termos da regulamentação aplicável;
- f) suspender a distribuição e comunicar à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- g) certificar-se de que será realizada a comunicação prevista no item 1.8, acima; e
- h) certificar-se de que será realizada a comunicação prevista no item 1.10, acima.

5.2. Além das obrigações acima citadas e de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, especialmente a demais obrigações da Instrução CVM 476 e o art. 48 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder obriga-se a:

- a) participar, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais, da elaboração de todo e qualquer material e documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;
- b) cumprir todas as obrigações previstas deste Contrato de Distribuição, conforme lhe sejam aplicáveis, em especial com o quanto previsto nas Cláusulas Quarta e Quinta; e
- c) assegurar que o tratamento aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo.

5.3. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se a:

- a) auxiliar o Coordenador Líder no cumprimento do disposto nos itens 5.1 e 5.2, acima, no que lhe couber;
- b) responder pela veracidade de todas as informações prestadas e fornecidas aos Investidores Profissionais e ao Coordenador Líder durante a distribuição dos CRI;
- c) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, no presente Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta de que a Emissora seja parte; e
- d) gerenciar o pagamento de todos os custos relativos a emissão junto à B3 – SEGMENTO CETIP UTVM e à CVM, conforme o caso.

5.4. A Devedora se obriga, por sua vez, a arcar com todos os custos e despesas da Emissão que sejam de sua responsabilidade, desde que comprovadamente incorridos e previamente autorizados, a seguir discriminados:

- a) a Comissão de Distribuição, conforme prevista no item 7.1 abaixo;
- b) despesas com registros de documentos e garantias;

- c) honorários advocatícios;
- d) despesas com o Agente Fiduciário;
- e) despesas com o agente registrador da CCI na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM;
- f) despesas com registros na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM;
- g) despesas com a custódia da CCI;
- h) despesas com a vinculação da CCI; e
- i) quaisquer outras despesas necessárias para a Emissão.

5.4.1. A Devedora comparece neste Contrato de Distribuição como interveniente, única e exclusivamente para assumir e honrar com as obrigações aqui assumidas e que sejam de sua alçada, considerando as obrigações envolvidas na operação objeto do presente Contrato de Distribuição.

## **CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

6.1. As Partes declaram e garantem mutuamente, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações e/ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras;
- b) estão devidamente autorizadas a celebrar este Contrato de Distribuição, assim como os demais documentos da Oferta (conforme aplicável) e a cumprir com suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração deste Contrato de Distribuição não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes;
- d) o presente Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível contra elas em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- e) estão, no seu melhor entendimento, em dia com relação ao cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar a sua situação financeira;

g) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Distribuição e ao cumprimento das obrigações aqui previstas;

h) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades, em prejuízo dos Investidores Profissionais; e

i) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) necessárias, na esfera federal, estadual e municipal, para o exercício de suas atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito.

6.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

7.1. A título de remuneração pelos serviços previstos neste Contrato de Distribuição, será devida pela Emissora ao Coordenador Líder, às expensas da Devedora, uma remuneração de Comissão de Distribuição de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) ("Comissão de Distribuição").

7.2. A Comissão de Distribuição será paga ao Coordenador Líder acrescido dos tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, incluindo o ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre esta remuneração, de forma que o Coordenador Líder receba o valor a ela devido como se não houvesse a incidência de tais tributos (*gross up*).

7.3. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, a título de contraprestação pelos serviços de distribuição pública dos CRI estabelecida neste Contrato de Distribuição, sem prévio acordo entre as Partes.

### **CLÁUSULA OITAVA – PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO**

8.1. A integralização dos CRI, com a respectiva prestação de contas e pagamentos, dar-se-á nas respectivas Datas de Integralização dos CRI, sendo que o valor da integralização dos CRI corresponderá ao preço unitário do CRI do dia da liquidação financeira, calculado conforme definido no Termo de Securitização.

8.2. Os CRI poderão ser subscritos por Investidores Profissionais durante todo o Prazo de Colocação desde que a integralização ocorra em uma mesma data ("Data de Liquidação"), com a assinatura do competente Boletim de Subscrição, e a integralização ocorrerá à vista, no momento da subscrição.

8.3. A transferência à Emissora dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores Profissionais na integralização dos CRI na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

8.4. A liquidação financeira dar-se-á por meio de Transferência Eletrônica Disponível e/ou crédito de recursos imediatamente disponíveis, do valor total obtido com a distribuição dos CRI, que deverá ser realizado até as 16 horas da Data de Liquidação, no Banco Bradesco, Agência 2859, Conta Corrente nº 9510-9

## **CLÁUSULA NONA - CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE**

9.1. Os termos e as informações que deste Contrato de Distribuição resultarem são estritamente confidenciais ("Informações Confidenciais"). Nenhuma das Partes poderá prestar Informações Confidenciais a terceiros de qualquer termo deste Contrato de Distribuição ou dos negócios aqui descritos sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra Parte, exceto nos casos em que: (a) o fornecimento de tal informação seja requerido por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável; (b) o fornecimento de tal informação seja necessária à divulgação de informações relativas à colocação dos CRI ou para execução dos documentos aplicáveis; (c) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto do presente Contrato de Distribuição, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que as pessoas acima citadas estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua condição de confidencialidade; ou (d) sejam fornecidas para CVM e/ou Anbima e/ou B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, conforme o caso, para instrução do pedido de registro da Oferta. A obrigação de confidencialidade permanecerá em vigor pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da data do encerramento do presente Contrato de Distribuição.

9.2. Sem prejuízo do acima disposto, o Coordenador Líder fica desde já autorizado a divulgar, para fins publicitários próprios, sua participação na operação, após encerrada a distribuição dos CRI, respeitadas as regras da CVM.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – PRAZO DE VIGÊNCIA E RESILIÇÃO**

10.1. Este Contrato de Distribuição entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data do cumprimento pelas Partes de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da Oferta.

10.2. O presente Contrato de Distribuição é irrevogável e irretratável, podendo, no entanto, ser resilido pelo Coordenador Líder na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COMUNICAÇÕES**

11.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Distribuição deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

*Se para a Emissora:*

### **LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**

Rua Iguatemi, nº192, Cj 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010  
São Paulo-SP

A/C: Julia Grasiela de Oliveira Saito  
Telefone: (11) 4550-4626  
E-mail: julia.saito@leadsec.com.br

*Se para o Coordenador Líder:*

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153  
Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120  
São Paulo-SP

A/C: Roberto Adib Jacob Junior  
Telefone: 11-3514-3144  
E-mail: fiduciario@framcapitaldtvm.com

*Se para a Devedora:*

**DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Rua C-185, n. 286, sala 07, Bairro Jardim América, CEP 74.280-110  
Goiânia-GO

A/C: Milton Alves Ferreira  
Telefone: (62) 984329972  
E-mail: gerencia@construtoracampos.com.br

11.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato de Distribuição não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte com poderes para tanto.

12.2. É vedado às Partes ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações objeto deste Contrato de Distribuição, sem a expressa anuência das outras Partes.

12.3. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato de Distribuição não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas.

12.4. As obrigações das Partes decorrentes deste Contrato de Distribuição, relativas ao pagamento de multas, indenizações e reembolsos, sobreviverão ao término do presente Contrato de Distribuição, permanecendo as Partes obrigadas entre si até o integral e efetivo cumprimento dessas obrigações.

12.5. O presente Contrato de Distribuição deve ser interpretado no contexto dos Documentos da Operação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ARBITRAGEM**

13.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Distribuição, bem como aos demais Documentos da Operação, conforme definido no Contrato de Distribuição.

13.2. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Distribuição, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

13.3. Qualquer conflito relativo a este Contrato de Distribuição ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem Empresarial – Brasil – Camarb ("Câmara Arbitral"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

13.3.1. As especificações dispostas neste Contrato de Distribuição, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara Arbitral acima indicada.

13.4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara Arbitral, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nome(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato de Distribuição. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara Arbitral, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.5. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara Arbitral indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

13.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

13.8. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

13.9. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara Arbitral. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

13.10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

13.10.1. As partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Distribuição, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

13.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (iii) executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e (iv) executar qualquer decisão da Câmara Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

13.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara Arbitral deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato de Distribuição, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara Arbitral entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

13.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Distribuição, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Contrato de Distribuição por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Distribuição, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

**ANEXO I**  
**MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

|  |   |  |       |                                   |                               |  |
|--|---|--|-------|-----------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>DATA:</b> [.]   | <b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI</b> |  |       | <b>Nº:</b> [.]                    |                               |  |
| 1ª Via   |   |  |       |                                   |                               |  |
| <p>Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 05 de junho de 2019, entre a Emissora, abaixo identificada, e a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, à 2ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora (“Termo”).</p> |   |  |       |                                   |                               |  |
| <b>EMISSORA</b>  |   |  |       |                                   |                               |  |
| Emissora:  |   | <p><b>LEADS CIA SECURITICADORA</b>, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, cj 204, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.414.457/0001-12.</p>   |       |                                   |                               |  |
| <b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>  |   |  |       |                                   |                               |  |
| Dados da Emissão   |   |  | Série | Qtd.                              | Valor Nominal Unitário        | Valor Total da Série   |
| Local  | Data  | Emissão  |       |                                   | R\$                           | R\$  |
| São Paulo – SP   | 05/06/2019  | 2ª   | 2ª    | 1.125 (mil cento e vinte e cinco) | R\$ 10.000,00 (dez mil reais) | Até R\$ 11.250.000,00 (onze milhões e duzentos e cinquenta mil reais). |
| <b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>   |   |  |       |                                   |                               |  |
| Lastro:  |   | Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e decorrentes da CCB  |       |                                   |                               |  |
| Forma:   |   | Nominativa, sem a emissão de cédulas ou certificados   |       |                                   |                               |  |
| Garantias:   |   | <p>Foram constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, na forma disposta no Termo:</p> <p>a) Aval;</p> <p>b) Cessão Fiduciária;</p> <p>c) Fundo de Reserva;</p> <p>d) ILG;</p> <p>e) Alienação Fiduciária de Imóvel Soul Parque Cascavel;</p> |       |                                   |                               |  |

|                                 |  |  |   |
|---------------------------------|--|--|---|
|                                 | f) Alienação Fiduciária de Quotas;<br>g) Alienações Fiduciárias de Imóveis Setor Oeste; e<br>h) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. |  |   |
| Agente Fiduciário:              | <b>VÓRTX<br/>DISTRIBUIDORA<br/>DE TÍTULOS E<br/>VALORES<br/>MOBILIÁRIOS<br/>LTDA.</b>  | CNPJ/ME:<br>22.610.500/0001-88                     | Rua Gilberto Sabino,<br>nº 215, 4º andar,<br>Pinheiros, CEP<br>05.425-020 |
| Data do Termo de Securitização: | 05/06/2019   | Data do registro na<br>B3 – SEGMENTO<br>CETIP UTVM | [.]   |

#### QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

|                              |        |                     |        |
|------------------------------|--------|---------------------|--------|
| Nome, ou Denominação Social: |        | CPF/ME, ou CNPJ/ME: |        |
| [.]                          |        | [.]                 |        |
| Endereço:                    | Nº     |                     |        |
| [.]                          | [.]    |                     |        |
|                              | Cidade | UF:                 | País:  |
|                              | [.]    | [.]                 | Brasil |

#### CRI SUBSCRITOS

| QUANTIDADE | VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO<br>POR CRI | VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|
| [.]        | R\$ [.]                            | R\$ [.]                         |

#### FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

|     |
|-----|
| [.] |
|-----|

#### ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, em caráter irrevogável e irretratável, na data de 05 de junho de 2019, referente ao CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da Emissora.

O Subscritor declara ainda ter ciência de que:

- tem ciência dos Créditos Imobiliários envolvidos na operação, bem como dos critérios de elegibilidade para seleção dos referidos Créditos Imobiliários;
- é investidor profissional, conforme definição do artigo 9º-A da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidor Profissional") e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;

- c) na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta de Cobrança e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- d) os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- e) os Créditos Imobiliários e suas garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- f) na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- g) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- h) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- i) os CRI ora subscritos somente serão negociados após o cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão;
- j) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, sendo que o Subscritor declara, ainda, ter lido o Contrato de Cessão e o Termo com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI;
- k) isenta de forma ampla, irrevogável e irretroatável a Emissora e o Coordenador Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra o Coordenador Líder em razão dela;
- l) não foi procurado pelo Coordenador Líder por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pelo Coordenador Líder do caráter reservado das informações disponibilizadas;
- m) a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476;
- n) em cumprimento do artigo 7º da Instrução CVM 476, (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM

476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15 da Instrução CVM 476;

- o) possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), conforme Anexo I ao presente Boletim de Subscrição;
- p) os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- q) uma vez subscritos, não poderá negociar os CRI no mercado secundário antes da data de encerramento da oferta, também devendo respeitar os limites de negociação previstos na Instrução CVM 476 e demais normas aplicáveis; e
- r) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;

[Local], [•] de [•] de [•].

---

[•]

*Subscritor*

---

**LEADS CIA SECURITIZADORA**

*Emissora* (representada pelo Coordenador Líder) (carimbo)

Testemunha:

Nome:

CPF/ME:

Testemunha:

Nome:

CPF/ME:

## **ANEXO I AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

### **MODELO DE DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR PROFISSIONAL**

Ao assinar este termo, afirmo minha condição de investidor profissional e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores.

Como investidor profissional, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais.

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Data e local,

---

[Inserir nome]