
**SEGUNDO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE
DIREITOS EMERGENTES E CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

entre

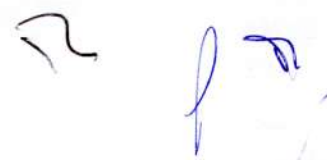
PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Cedente;

e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário representando os Debenturistas

Datado de
26 de novembro de 2019

111PRTDP3 - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019



SEGUNDO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS EMERGENTES E CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças ("Aditamento") é celebrado por e entre as seguintes partes (conjuntamente, "Partes");

- I. na qualidade de cedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 2.1 abaixo):

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados ("Companhia" ou "Cedente"); e

- II. na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) favorecidos pela garantia:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132 no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal abaixo assinado ("Agente Fiduciário") e, em conjunto com a Companhia e o Agente Fiduciário são doravante conjuntamente denominados "Partes" e, individualmente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018 ("JUCEG"), em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures ("Debêntures da 1ª Emissão"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples*,"

Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ” (“Escritura da 1ª Emissão”);

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (ii), da Escritura da 1ª Emissão, as Partes celebraram, em 19 de setembro de 2018, o “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Direitos Creditórios e de Outras Avenças” por meio do qual a foram cedidos fiduciariamente (I) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento (“Lojas”) oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas (“Locatários”), sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – “CDU” ou “luvas” referentes às Lojas (em conjunto, “Recebíveis”) (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”); (II) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos (a) na conta nº 2.373-6, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis das Lojas do Empreendimento e a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento (“Conta Vinculada de Recebíveis”), as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates, observado o disposto na legislação aplicável; e (III) a totalidade dos valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.374-4, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures, as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates (“Conta Vinculada de Liquidação” e, em conjunto com as Contas Vinculadas de Recebíveis, “Contas Vinculadas”, conjuntamente, os “Direitos Creditórios das Contas”), observado o disposto na legislação aplicável (“Contrato de Cessão Fiduciária”);

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 2.5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, em que a Companhia deve promover, a cada 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato, a substituição do Anexo 2.1, mediante aditamento, a fim de refletir os novos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, a Companhia realizou o “Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças” em 27 de setembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 22 de novembro de 2019 a ser registrada na JUCEG e publicada nos termos do inciso I, do artigo 62 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, a emissão de 47.000 (quarenta e sete mil) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Debêntures da 2ª Emissão"), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 47.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (a "2ª Emissão" e, em conjunto com a 1ª Emissão, as "Emissões");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Escritura da 2ª Emissão" e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as "Escrituras de Emissão"), celebrada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (ii) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a cessão fiduciária (i) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente no âmbito da 1ª Emissão; e (ii) todos os Direitos Creditórios das Contas;

CONSIDERANDO QUE a cessão fiduciária de direitos creditórios será compartilhada entre a Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, conforme aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente Contrato, a fim de regular o compartilhamento das garantias a serem outorgadas; e

CONSIDERANDO QUE o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, é responsável pela verificação do integral cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia no presente Contrato e pela defesa dos interesses dos Debenturistas,

RESOLVEM as Partes firmar o presente Aditamento que se regerá pelas cláusulas e condições pactuadas a seguir.

111PRTPD3 - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. As Partes decidem alterar a cláusula 2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária em conformidade com o disposto na cláusula 3.9.1, item (ii) da Escritura da 2ª Emissão para contemplar:

“2.1 Em conformidade com o disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei 4.728/65”), conforme alterada, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras previstas na Escritura da 1ª Emissão e na Escritura da 2ª Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo, a Remuneração das Debêntures e os Encargos Moratórios, devidos pela Companhia em decorrência das Debêntures e nos termos da Escritura da 1ª Emissão e da Escritura da 2ª Emissão, bem como o comissionamento do Coordenador Líder decorrente do Contrato de Colocação, comissionamento do Coordenador Líder, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes da contratação do Agente Fiduciário, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”), a Companhia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente em garantia aos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, os seguintes direitos (“Cessão Fiduciária”):

(a) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento (“Lojas”) oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas (“Locatários”), sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – “CDU” ou “luvas” referentes às Lojas (em conjunto, “Recebíveis”) (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”);

(b) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos (a) na conta nº 2.373-6, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis das Lojas do Empreendimento e a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento (“Conta Vinculada de Recebíveis”), as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates, observado o disposto na legislação aplicável; e

(c) a totalidade dos valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.374-4, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures, as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates (“Conta Vinculada de Liquidação” e, em conjunto com as Contas Vinculadas de Recebíveis, “Contas Vinculadas”), (conjuntamente, os “Direitos Creditórios das Contas”), observado o disposto na legislação aplicável.

(d) Compartilhamento da Garantia: As garantias descritas acima serão compartilhadas entre o Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura da 1ª Emissão”) e o Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. (“Escritura da 2ª Emissão”).”

1.2. As Partes decidem ratificar os considerandos do Contrato de Cessão Fiduciária e o Anexo 2.2, que descreve as Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SEGUNDA DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Aditamento

possuem os mesmos significados definidos para tais termos no Contrato de Cessão, conforme venha a ser modificado e/ou complementado de tempos em tempos, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada do Contrato de Cessão Fiduciária, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.2. A Cedente compromete-se a realizar o registro deste Aditamento nos cartórios de registro de títulos e documentos do (i) Município de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Município de São Paulo, Estado São Paulo.

2.3. A Cedente suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em razão do presente Aditamento, incluindo, mas não se limitando, toda e qualquer despesa de registro do presente Aditamento ou de quaisquer documentos a ele acessórios.

2.4. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeitos aos termos e condições aqui previstos, bem como a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Aditamento.

2.5. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento, em 06 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 26 de novembro de 2019.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

1118787DPJ - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

(Página de assinaturas 1/3 do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Park Empreendimentos Comerciais S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida B5, LT 25/26 - Qd. 231 - Setor Marista - Cep 74190-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3926-0301
Mateus da Silva - Tabelião

00061911210587309464305
00061911210587309464306
<https://portal-extrajudicial.tjgo.jus.br/>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de **PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A** representada por **CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO** e **PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD**, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. *0145* *F6MVZGIAJ-150074A-10*. Goiânia, 30/11/2019 - 11:20:34h.

Em Teste da Verdade.
Bel. Belisa Dias Arimata Bandeira - Escrevente

PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS DE GOIÂNIA

Registro de Títulos e Documentos Livro - B
Protocolizado em 02/12/2019 12:32:34, sob nº 1687416,
registrado e digitalizado em 04/12/2019 14:34:37.
Averbado à margem do registro nº 1560284 Prot.: 1655037.
Emolumentos: R\$ 221,10 ISS: R\$ 11,06 Fundos: R\$ 86,22
Correios.: R\$ 0 Outras Desp: 0 Tx. Judic.: R\$ 14,5
Total: R\$ 332,88
Selo Eletrônico: 00081912020494513430000
Consulta Selo: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

Lucas Rocha Gomes
Escrevente

11UPRTDPJ - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

(Página de assinaturas 2/3 do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Park Empreendimentos Comerciais S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Cartório Toledo

Cartório Toledo

Nome:

Cargo:

Deyse M. Antunes
Procuradora

Estevam Borali
RG. 44.071.566-0
CPF: 370.995.918-78



(Página de assinaturas 3/3 do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças, celebrado entre Park Empreendimentos Comerciais S.A. e Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

1. Jean S. Gomes
Nome: Jean Oliveira Gomes
RG: 44321-76
CPF/ME: 992.610.141-00

2. Luciano Faria de Souza
Nome: LUCIANO FARIA DE SOUZA
RG: 3856092 DGPC-60
CPF/ME: 893931551-00

IMPRTDCEJ - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

ANEXO I AO SEGUNDO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS EMERGENTES E CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO ENTRE PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A. E PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Consolidação do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças

O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças ("Contrato") é celebrado por e entre as seguintes partes (conjuntamente, "Partes");

- III. na qualidade de cedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 2.1 abaixo):

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo assinados ("Companhia" ou "Cedente"); e

- IV. e, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) favorecidos pela garantia:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132 no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal abaixo assinado ("Agente Fiduciário") e, em conjunto com a Companhia e o Agente Fiduciário são doravante conjuntamente denominados "Partes" e, individualmente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 19 de setembro de 2018 ("AGE da Companhia") foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures ("Debêntures"), no valor nominal unitário

11PRTPFJ - Protocolo nº. 1687416 - 04/12/2019

de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("Emissão" ou "Oferta"), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), cujos termos e condições constam no *Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.* ("Escritura da 1ª Emissão");

- (B) a Companhia e o Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder"), celebraram o *Instrumento Particular de Coordenação e Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.* ("Contrato de Colocação");
- (C) a fim de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), a Companhia concordou em ceder fiduciariamente aos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, decorrentes da comercialização do empreendimento Mega Moda Park, empreendimento comercial em implantação na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, Goiânia, Goiás, CEP 74055-045 ("Empreendimento"), bem como determinados direitos creditórios adicionais, nos termos deste Contrato;
- (D) de forma a viabilizar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a Companhia concordou em fazer com que tais Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam integral e totalmente transferidos para duas contas vinculadas de titularidade da Companhia, e por ela não movimentáveis, mantidas junto ao Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Administrador" ou "Banco Bradesco S.A.");
- (E) o Banco Administrador concordou em atuar como fiel depositário de todos os recursos a serem mantidos nas Contas Vinculadas (conforme abaixo definidas) e administrador das referidas Contas Vinculadas, nos termos do *Contrato de Prestação de Serviços de Depositário* celebrado entre a Companhia e o Banco Administrador ("Contrato de Administração de Contas Vinculadas");

- (F) a Companhia é a legítima titular de todos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a serem depositados nas Contas Vinculadas, que se encontram completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas, tributos, impostos e/ou taxas em atraso, ou encargos;
- (G) adicionalmente à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em garantia do fiel, correto, integral e pontual cumprimento das obrigações presentes e futuras, principais e acessórias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia na Oferta, a Companhia se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder fiduciariamente em favor dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, os Direitos Creditórios das Contas Vinculadas (conforme abaixo definido);
- (H) as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Escritura da 2ª Emissão" e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as "Escrituras de Emissão"), celebrada em 26 de novembro de 2019;
- (I) nos termos da cláusula 3.9.1, item (ii) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a cessão fiduciária (i) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente no âmbito da 1ª Emissão; e (ii) todos os Direitos Creditórios das Contas;
- (J) a cessão fiduciária de direitos creditórios será compartilhada entre a Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, conforme aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;
- (K) 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 igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

RESOLVEM as Partes, em consideração às premissas acima e às declarações, avenças e acordos mútuos doravante previstos, celebrar o presente Contrato, que será regido pelos seguintes termos e condições:

111PRTDP3 - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

I. DEFINIÇÕES

1.1. Todos os termos utilizados iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos expressamente de outra forma neste Contrato, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

1.2. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.

1.3. O preâmbulo deste Contrato é parte integrante e inseparável do presente Contrato e será considerado meio válido e eficaz para fins de interpretação das cláusulas deste Contrato.

II. CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em conformidade com o disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei 4.728/65"), conforme alterada, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras previstas na Escritura da 1ª Emissão e na Escritura da 2ª Emissão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo, a Remuneração das Debêntures e os Encargos Moratórios, devidos pela Companhia em decorrência das Debêntures e nos termos da Escritura da 1ª Emissão e da Escritura da 2ª Emissão, bem como o comissionamento do Coordenador Líder decorrente do Contrato de Colocação, comissionamento do Coordenador Líder, ainda, quando houver, os custos e as despesas, gastos com honorários advocatícios, custos decorrentes da contratação do Agente Fiduciário, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário ("Obrigações Garantidas"), a Companhia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente em garantia aos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, os seguintes direitos ("Cessão Fiduciária"):

- (a) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento ("Lojas") oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas ("Locatários"),

sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – “CDU” ou “luvas” referentes às Lojas (em conjunto, “Recebíveis”) (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”);

- (b) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos (a) na conta nº 2.373-6, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis das Lojas do Empreendimento e a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento (“Conta Vinculada de Recebíveis”), as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates, observado o disposto na legislação aplicável; e
- (c) a totalidade dos valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.374-4, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures, as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates (“Conta Vinculada de Liquidação” e, em conjunto com as Contas Vinculadas de Recebíveis, “Contas Vinculadas”), (conjuntamente, os “Direitos Creditórios das Contas”), observado o disposto na legislação aplicável.
- (d) Compartilhamento da Garantia: As garantias descritas acima serão compartilhadas entre o Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura da 1ª Emissão”) e o Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. (“Escritura da 2ª Emissão”).

2.2. Para atender ao disposto no artigo 66-B da Lei 4.728/65 e 1.362 do Código Civil, as Partes declaram e reconhecem que os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente são os indicados nos itens (a) e (b) da Cláusula 2.1 acima, e que as principais condições das obrigações contraídas no âmbito dos documentos da operação e garantidas pela Cessão Fiduciária constituída neste Contrato estão descritas no Anexo 2.2 ao presente Contrato.

2.3. A cessão fiduciária em garantia sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da Companhia reputar-se-á perfeita e plenamente constituída, independentemente da assinatura de qualquer outro documento ou da prática de qualquer outro ato por qualquer das Partes deste Contrato ou terceiros. Não obstante o disposto acima, a Companhia obriga-se imediatamente a praticar todos os atos de que tratam as Cláusulas II e III, incluindo quaisquer outros necessários ao aperfeiçoamento da presente Cessão Fiduciária.

2.4. A Companhia declara e garante que é legítima titular e proprietária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, e que está expressamente autorizada a ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, exceto pela Cessão Fiduciária constituída sob o presente Contrato, responsabilizando-se pela existência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente durante o prazo de vigência deste Contrato. Adicionalmente, a Companhia obriga-se a não vender, ceder, transferir, alugar, descontar, conferir direitos de fruição ou constituir qualquer outro ônus ou gravame ou de qualquer outra forma dispor, renunciar, rescindir, alterar no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, quaisquer Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou quaisquer direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, ou permitir que qualquer dos atos acima seja realizado.

2.5. Incorporar-se-ão automaticamente à presente Cessão Fiduciária, passando, para todos os fins de direito, conforme o caso, a integrar a definição de "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" qualquer novo documento, instrumento, acordo e/ou contrato que (a) venha a substituir e/ou complementar quaisquer documentos, instrumentos, acordos e/ou contratos relacionados aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e (b) tenha por objeto estabelecer pagamento à Companhia de aluguéis ou de cessões de direito de uso relacionadas às Lojas do Empreendimento (qualquer dos direitos referidos em (a) e (b) "Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente").

2.5.1. Para os fins da Cláusula 2.5 acima, a Companhia promoverá, a cada 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura deste Contrato, a substituição do Anexo 2.1, mediante aditamento ao presente Contrato, a fim de refletir os Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. A Companhia enviará ao Agente Fiduciário, cópia da via registrada do aditamento mencionado neste item com o Anexo 2.1 substituto, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do prazo para a realização do referido aditamento.

III. NOTIFICAÇÕES E REGISTROS

3.1. A Companhia obriga-se a enviar notificação, por meio de boleto ou diretamente, aos Lojistas listados no Anexo 2.1 ao presente Contrato, para que realizem os pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nas Contas Vinculadas. A Companhia obriga-se,

11PRTDPJ - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

adicionalmente, a incluir nos novos contratos de locação a serem firmados com os respectivos novos locatários das Lojas, a previsão expressa para a Cessão Fiduciária, nos seguintes moldes:

“O Cessionário ou Locatário, conforme aplicável, autoriza expressamente, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, sem necessidade de futuras notificações, que os direitos creditórios decorrentes do pagamento da cessão do direito de uso do espaço comercial e/ou da locação, previstos neste instrumento, sejam cedidos em garantia para qualquer dívida ou financiamento obtido pela Cedente ou pelo Locador, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando para a emissão de valores mobiliários.”

3.2. No prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura deste Contrato e de qualquer de seus eventuais aditamentos subsequentes, a Companhia deverá protocolar o pedido de registro deste Contrato nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição da sede das Partes, devendo fornecer ao Agente Fiduciário, 1 (uma) via original registrada do Contrato, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data de obtenção dos referidos registros.

3.2.1. A Companhia deverá cumprir com quaisquer outros requisitos e/ou formalidades oriundos da legislação aplicável e fornecer comprovações do cumprimento de tais requisitos e/ou formalidades ao Agente Fiduciário que venham a ser instituídos no futuro e que sejam necessários para a preservação integral do direito real de garantia outorgado por meio deste Contrato aos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, ou quaisquer de seus sucessores legais ou cessionários. Na ausência de definição de outro prazo pelas Partes, em comum acordo, deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário a comprovação do cumprimento de qualquer outro requisito e/ou formalidade no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva data do cumprimento dos respectivos requisitos e/ou formalidades, conforme aplicável.

3.2.2. Caso os comprovantes a que se referem esta Cláusula III não sejam encaminhados ao Agente Fiduciário no prazo devido, fica facultado ao Agente Fiduciário, sem prejuízo de descumprimento de obrigação não pecuniária pela Companhia, realizar os registros, requisitos e formalidades a que se referem esta Cláusula III, às expensas da Companhia, como autoriza, inclusive, a procuração outorgada pela Companhia substancialmente nos termos do Anexo 7.4.

IV. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA

4.1. A Companhia se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos deste Contrato, declarando ao Agente Fiduciário, por seus respectivos representantes legais, que:



- (a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente em conformidade com as leis do Brasil, possuindo plena capacidade jurídica para celebrar este Contrato e cumprir as obrigações ora assumidas;
- (b) foram obtidas todas as aprovações societárias necessárias e todos os atos contratualmente exigidos para autorizar a celebração deste Contrato e a constituição da presente Cessão Fiduciária, de acordo com os termos aqui estabelecidos, exceto no que se refere aos procedimentos descritos na Cláusula III deste Contrato;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os mandatos em pleno vigor;
- (d) este Contrato foi devidamente celebrado e constitui uma obrigação legal, válida e exequível, de acordo com seus termos e em conformidade com a legislação aplicável;
- (e) a celebração e a execução deste Contrato não constituem violação de seu estatuto social, ou quaisquer outros documentos societários a ele relativo; não resultam em inadimplemento de qualquer acordo ou contrato em que seja parte ou por intermédio do qual estejam gravados seus bens; nem implica o descumprimento de qualquer lei, decreto ou regulamento, ou o descumprimento de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial de que a Companhia tenha conhecimento ou a que esteja sujeita;
- (f) observou todas as normas, cumpriu todas as determinações legais e de natureza administrativa e obteve todas as autorizações, permissões, licenças e demais atos que porventura fossem necessários para a válida e eficaz constituição, execução e cumprimento do presente Contrato e aos procedimentos descritos na Cláusula III deste Contrato;
- (g) é a legítima e única titular dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, os quais não estão sujeitos a quaisquer opções, ônus, alienação, cessão, caução, ou cessão fiduciária, encargos ou gravames de qualquer natureza, inclusive fiscais, com exceção da Cessão Fiduciária objeto do presente Contrato, não pendendo sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente qualquer processo ou investigação, judicial ou extrajudicial;
- (h) a procuração para excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, outorgada pela Companhia nos termos da Cláusula 7.4 do presente Contrato, nesta data, é devidamente e validamente outorgada e formalizada e confere ao Agente Fiduciário os poderes nela expressos (na forma do Anexo 7.4 ao presente Contrato); e a Companhia

11PRTPD3 - Protocolo nº. 1687416 - 04/12/2019

não outorgou qualquer outra procuração ou documento semelhante com relação ao objeto do presente Contrato, nem assinou qualquer outro instrumento ou contrato com relação à excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto conforme exigido ou contemplado nas Debêntures; e

- (i) exceto pelas notificações mencionadas no Capítulo III, não é necessária a obtenção pela Companhia de qualquer aprovação governamental ou quaisquer outros consentimentos, aprovações, ou notificações com relação: (i) à criação e manutenção da garantia de Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente de acordo com este Contrato, ou à assinatura e cumprimento do presente Contrato pela mesma; (ii) à validade ou exequibilidade do presente Contrato; (iii) ao exercício, pelo Agente Fiduciário, dos direitos estabelecidos no presente Contrato.

4.2. A Companhia compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) dias contados do seu conhecimento, o Agente Fiduciário e os Debenturistas caso quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incorretas ou incompletas.

V. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a:

- (a) sem o prévio consentimento, por escrito, dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, não: (i) constituir nem permitir a existência de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza (inclusive opções, direitos de preferência e promessas de alienação) sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto se de outra forma permitido nas Debêntures; (ii) vender, ceder, transferir, empenhar, permutar ou, por outra forma, alienar, onerar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto se de outra forma permitido nas Debêntures; e (iii) restringir, depreciar ou diminuir a garantia, com exceção à diminuição ocasionada por atos de gestão ordinária da Companhia, tais como renegociações e substituições de Locatários ou conforme previsto nos contratos dos Recebíveis, nos demais contratos ou acordos celebrados pela Companhia no âmbito do Empreendimento e os direitos criados por este Contrato ou a capacidade do Agente Fiduciário de executar a Cessão Fiduciária;
- (b) manter, durante toda a vigência deste Contrato, todos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sob o escopo da Cessão Fiduciária, em primeiro e único grau, em favor do Agente Fiduciário, bem como todas as autorizações, obrigações, declarações e garantias aqui previstas sempre válidas e eficazes;

- (c) defender de forma tempestiva e eficaz os direitos e prerrogativas em relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em face de quaisquer reivindicações ou pleitos apresentados por quaisquer terceiros;
- (d) tempestivamente cumprir eventuais requisitos e dispositivos legais que, no futuro, possam vir a ser exigidos para a existência, validade, eficácia ou exequibilidade da Cessão Fiduciária e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme aplicável) e, mediante solicitação justificada do Agente Fiduciário, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;
- (e) de forma tempestiva, praticar, às suas expensas, todos os atos e realizar todos os registros, bem como assinar todo e qualquer documento necessário à manutenção dos direitos e poderes previstos no presente Contrato que sejam solicitados, por escrito, pelo Agente Fiduciário, conforme instruído pelos titulares das Debêntures;
- (f) notificar de forma expressa o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência, sobre a eventual criação involuntária de quaisquer ônus ou gravames, criados judicialmente, sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
- (g) fornecer ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação, todas as informações e documentos comprobatórios dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente que sejam solicitados de forma justificada;
- (h) reembolsar ao Agente Fiduciário, mediante solicitação, todos os custos e despesas razoáveis comprovadamente incorridos na preservação de seus respectivos direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e no exercício ou execução de quaisquer dos direitos nos termos deste Contrato, sendo que tais custos e despesas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pela Companhia, e o Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;
- (i) permitir que o Agente Fiduciário ou terceiros contratados às expensas da Companhia, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, inspecione os livros e registros contábeis da Companhia, sempre mediante comunicação prévia a ser enviada pelo Agente Fiduciário, conforme instruído pelos titulares das Debêntures, conforme o caso, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência;
- (j) manter em pleno vigor e efeito a procuração prevista na Cláusula 7.4 até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a qual deverá ser renovada a cada 01 (um)

ano, no prazo de até 30 (trinta) dias antes do término do mandato, até o cumprimento das Obrigações Garantidas;

- (k) não praticar, sem a prévia e expressa anuência dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, qualquer ato que resulte na diminuição ou rescisão da garantia ora constituída, com exceção à diminuição ou rescisão ocasionada por atos de gestão ordinária da Companhia, tais como renegociações, descontos e substituições de Locatários ou conforme previsto nos contratos dos Recebíveis, na renúncia de direitos sob o referido instrumento, ou salvo àqueles aditamentos realizados para alteração de dados cadastrais da Companhia e/ou análogos, ou que não representem qualquer diminuição do e/ou prejudiquem o valor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
- (l) não renunciar a receitas “CDU” ou “luvas”, ou quaisquer valores locatícios no âmbito do Empreendimento que sejam objeto da garantia estabelecida neste Contrato, sem a prévia e expressa aprovação dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, com exceção à eventual renúncia ocasionada por atos de gestão ordinária da Companhia, tais como renegociações, descontos e substituições de Locatários ou conforme previsto nos contratos dos Recebíveis; e
- (m) manter as Contas Vinculadas devidamente abertas junto ao Banco Administrador.

5.2. As obrigações previstas nesta Cláusula para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico serão exigíveis no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Companhia, de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário exigindo o cumprimento da obrigação respectiva.

5.3. Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória, sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a Companhia obriga-se a reforçar ou complementar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, inclusive mediante (i) a realização de depósito em dinheiro nas Contas Vinculadas e/ou (ii) oferecimento de bens e/ou direitos, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da notificação a ser enviada pelo Agente Fiduciário após a constatação da necessidade do reforço (“Oferecimento de Bens”), sendo que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 5 (cinco) Dias Úteis, mediante aprovação dos titulares das Debêntures em sede de Assembleia Geral. Na hipótese de reforço nos termos do item “ii” acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do Oferecimento de Bens, para deliberar sobre (i) a aprovação dos bens e/ou direitos ofertados pela Companhia; e (ii) o prazo para a Companhia constituir e registrar as novas garantias e/ou garantias adicionais, conforme o caso.

VI. DA MOVIMENTAÇÃO DA CONTAS VINCULADAS

6.1. A Companhia obriga-se a: (a) manter as Contas Vinculadas abertas e em funcionamento durante todo o período de vigência do presente Contrato, observado o disposto na Cláusula 3.1.1. acima; e (b) fazer com que os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositados integral e exclusivamente nas Contas Vinculadas.

6.2. A Companhia fica proibida de realizar qualquer movimentação nas Contas Vinculadas, sendo o Agente Fiduciário a única Parte autorizada a solicitar ao Banco Administrador a movimentação dos valores depositados nas Contas Vinculadas, desde que observados os termos da Cláusula 6.4 e 6.5 abaixo.

6.3. Não será permitida a emissão de talão de cheques e/ou a emissão de cartões de crédito/débito ou qualquer outro meio de pagamento vinculado à Contas Vinculadas, ou de quaisquer ordens de pagamentos ou de transferência de recursos depositados na Contas Vinculadas, exceto nos casos previstos neste Contrato.

6.4. Recursos da Conta Vinculada de Liquidação: Os recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures depositados na Conta Vinculada de Liquidação, aberta exclusivamente para este fim e cedida fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, serão liberados para conta de livre movimentação nº 2.320-5, de titularidade da Companhia ("Conta de Livre Movimentação"), em até 01 (um) Dia Útil, contados da solicitação do Agente Fiduciário ao Banco Administrador, conforme verificação da conclusão das etapas de construção do Empreendimento, após medição a ser realizada pela Engebanc Consultoria e Engenharia LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Agostinho Cantu, nº 190, Butantã, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.331.228/0001-11 ("Engebanc" e "Laudo de Medição", respectivamente).

6.4.1. Os Debenturistas e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Cedente o envio de declaração da utilização de recursos conforme prevista na Cláusula 6.4 acima, acompanhada do Laudo de Medição, obrigando-se a Cedente a fornecer referida declaração, acompanhada do referido Laudo de Medição aos Debenturistas e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação.

6.4.2. Constituir-se-á dever do Agente Fiduciário solicitar a liberação dos recursos da Conta Vinculada de Liquidação em até 03 (três) Dias Úteis, contados da apresentação do Laudo de Medição, conforme conclusão das etapas de construção do Empreendimento, nos termos da Cláusula 3.5.2 da Escritura de Emissão.

111PRTDP3 - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

6.5. Recursos da Conta Vinculada de Recebíveis: A Companhia deverá observar os seguintes critérios em relação à Conta Vinculada de Recebíveis, até que ocorra o pagamento integral das Obrigações Garantidas:

- (i) *Valor Mínimo em Conta:* A Companhia obriga-se a manter na Conta Vinculada um valor mínimo equivalente ao valor projetado da próxima prestação devida aos Debenturistas, a título de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, que deverá ficar retido na Conta Vinculada de Recebíveis e utilizado para a parcela subsequente de amortização do Valor Nominal Unitário (“Valor Mínimo”). Para o cumprimento da obrigação de manutenção do Valor Mínimo, o Agente Fiduciário deverá informar ao Banco Depositário; (a) no 1º (primeiro) Dia Útil após a subscrição e integralização das Debêntures; e (b) no 1º (primeiro) Dia Útil após cada Data de Amortização, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Mínimo que deverá permanecer retido na Conta Vinculada e utilizado para a próxima Data de Amortização (“Período de Verificação”); e
- (ii) *Fluxo Mínimo:* Sem prejuízo da obrigação de manter, na Conta Vinculada de Recebíveis, o Valor Mínimo, a Companhia deverá fazer com que os valores transitados na Conta Vinculada de Recebíveis, somados a eventuais aplicações feitas com os recursos depositados em tal conta, em cada Período de Verificação, não seja inferior à 1,50x (um inteiro e cinco décimos) ao valor de amortização mensal do Valor Nominal Unitário das Debêntures referente ao mês imediatamente subsequente, nos termos da Cláusula 4.4 da Escritura de Emissão (“Fluxo Mínimo”). Para o cumprimento da obrigação de manutenção do Fluxo Mínimo, o Agente Fiduciário deverá informar ao Banco Depositário, em cada Período de Verificação, o montante equivalente ao Fluxo Mínimo.

6.6. Desde que (i) não tenha ocorrido um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e observado os prazos de cura aplicáveis; (ii) não tenha sido declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures; (iii) o Valor Mínimo esteja devidamente constituído, na Conta Vinculada de Recebíveis; e (iv) o Fluxo Mínimo relativo ao Período de Verificação imediatamente anterior tenha sido atendido, os recursos depositados na Conta Vinculada de Recebíveis que sobejarem o Valor Mínimo, deverão ser transferidos automaticamente pelo Banco Depositário, no mesmo dia ou no Dia Útil subsequente, de acordo com as condições previstas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, para a Conta de Livre Movimentação.

6.7. Verificada a ocorrência de um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e observado os prazos de cura aplicáveis ou caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário fica desde já autorizado a solicitar ao Banco Administrador o bloqueio dos recursos depositados nas Contas Vinculadas até que tal Evento

111PRTPD? - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

de Inadimplemento seja sanado, mediante o envio de notificação conforme o modelo constante do Anexo 6.7.A.

6.8. Os recursos retidos nas Contas Vinculadas poderão ser aplicados no mercado local em: (i) títulos de renda fixa do Banco Administrador e/ou de empresas do conglomerado; ou (ii) fundos locais de investimento de renda fixa geridos e custodiados pelo Banco Administrador, ambos de baixo risco e liquidez diária.

6.9. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou ocorrido o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, a transferência dos recursos depositados nas Contas Vinculadas deverá ocorrer em conformidade com os procedimentos definidos na Cláusula VII abaixo.

VII. EXECUÇÃO DA GARANTIA

7.1. Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures ou ocorrido o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, o Agente Fiduciário poderá, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, agindo diretamente ou por meio de quaisquer procuradores; (a) representar na execução judicial para cobrança das Obrigações Garantidas e excussão, total ou parcial, da garantia sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos termos do artigo 66-B, da Lei 4.728/65, 1.364 do Código Civil, bem como do artigo 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"); (b) alienar ou executar de forma extrajudicial os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (ou parte destes), podendo prontamente vender ou ceder, conferir opção ou opções de compra sobre, ou, por outra forma, alienar e entregar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, pelos preços, termos e condições que os titulares das Debêntures venham a entender adequados, por meio de venda privada ou pública, na forma do disposto no artigo 66-B, da Lei 4.728/65, e no artigo 1.364 do Código Civil; ou (c) comunicar o Banco Administrador, para que o mesmo providencie a retenção e a transferência dos recursos existentes nas Contas Vinculadas, na forma do Contrato de Administração de Contas Vinculadas, sem prejuízo das demais leis aplicáveis e obedecidas as normas legais vigentes.

7.2. O Agente Fiduciário deverá (a) utilizar esses valores para pagamento das Obrigações Garantidas aos titulares das Debêntures, devendo deduzir todas as despesas comprovadas e tributos incidentes, decorrentes da cobrança ou execução dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (b) deduzir do saldo devedor das Debêntures os valores recebidos; e (c) entregar à Companhia o valor que eventualmente sobejar em até 05 (cinco) Dias Úteis da referida execução.

7.3. A execução da Cessão Fiduciária constituída nos termos deste Contrato não é impeditiva do exercício, pelo Agente Fiduciário do direito de executar outras garantias prestadas pela

Companhia ou por quaisquer terceiros em razão das Debêntures e não impede o Agente Fiduciário de cobrar da Companhia qualquer eventual diferença remanescente da dívida decorrente das Debêntures.

7.4. A Companhia, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, de forma irrevogável e irretratável, até a integral liquidação de todas as suas obrigações, decorrentes das Debêntures, como seu bastante procurador, substancialmente nos termos do modelo contido no Anexo 7.4 ao presente Contrato, e o artigo 684 do Código Civil, com poderes para, (a) verificada a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, comunicar o Banco Administrador para que o mesmo realize o bloqueio imediato das Contas Vinculadas, assim como eventual liberação de recursos para atendimento ao disposto na cláusula 6.5 acima; e (b) verificada a declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou ocorrido o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, na forma prevista neste Contrato, (i) alienar, integral ou parcialmente, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, por meio de venda privada ou pública; (ii) praticar todos os atos e firmar os documentos necessários para promover a venda pública ou privada dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, inclusive firmar os respectivos contratos de compra e venda, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, podendo representar a Companhia perante qualquer autoridade governamental ou terceiros; (iii) obter todas as autorizações ou consentimentos necessários previstas neste Contrato, bem como para promover, se for o caso, transferência a terceiros, e representar a outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros, todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, a Junta Comercial competente, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, Cartórios de Protesto, Bolsa de Valores, Comissão de Valores Mobiliários, bancos, incluindo o Banco Central do Brasil, e quaisquer outras agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou, ainda, quaisquer outros terceiros conforme aplicável; e (iv) comunicar o Banco Administrador para que o mesmo providencie a retenção e a transferência dos recursos existentes nas Contas Vinculadas. A Companhia obriga-se a entregar instrumento de procuração equivalente a cada sucessor do Agente Fiduciário e, conforme venha a ser exigido, sempre que necessário para assegurar que o Agente Fiduciário disponha dos poderes exigidos para praticar os atos e exercer os direitos aqui previstos, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

11PKTDPJ - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

VIII. VIGÊNCIA E LIBERAÇÃO DA GARANTIA

8.1. Este Contrato permanecerá em pleno vigor e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente permanecerão sujeitos à Cessão Fiduciária aqui constituída até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente liquidadas, independentemente de qualquer alteração ou novação pactuadas entre os titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, e a Companhia, referentes às Debêntures, exceto se acordado de outra forma, por escrito, entre as Partes, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá entregar o termo de liberação da Cessão Fiduciária objeto do presente Contrato, desde que tenha ocorrido quitação das Obrigações Garantidas, em até 05 (cinco) Dias Úteis corridos contados da solicitação da Companhia.

IX. AUTONOMIA DAS CLÁUSULAS

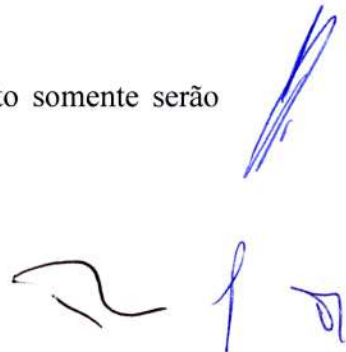
9.1. No caso de qualquer Cláusula ou disposição deste Contrato vier a ser considerada nula, ineficaz ou inexecutível, as demais permanecerão válidas e eficazes até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9.2. As Partes, desde já, se comprometem a negociar, no menor prazo possível, cláusula ou disposição que, conforme o caso, venha a substituir a cláusula ilegal, inexecutível ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser observado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual a cláusula ou disposição ilegal, inexecutível ou ineficaz foi inserida.

9.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a este Contrato já expressamente permitidas nos termos do presente Contrato e do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão, (iii) alterações a quaisquer documentos da Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

X. RENÚNCIAS E ADITAMENTOS

10.1. A renúncia a direitos e o aditamento das disposições deste Contrato somente serão válidas se acordadas por escrito pelas Partes.



10.2. O não exercício imediato, pelo Agente Fiduciário de qualquer faculdade ou direito assegurado no presente Contrato, ou tolerância de atraso no cumprimento de obrigações previstas neste Contrato, não importa em novação ou renúncia ao exercício desse direito ou faculdade, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

XI. DIREITOS CUMULATIVOS

11.1. Os direitos e recursos estabelecidos no presente Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, no todo ou em parte, prevalecem e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou derivados de qualquer outro documento firmado entre as Partes.

XII. CESSÃO

12.1. Os direitos e obrigações constantes do presente Contrato não poderão ser cedidos ou alienados, sob qualquer forma, ou sub-rogados a terceiros, sem o prévio consentimento por escrito das Partes, excepcionada a situação de substituição do Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão.

XIII. NOTIFICAÇÕES

13.1. Qualquer comunicação relacionada a este Contrato deverá ser feita por escrito e entregue por correspondência registrada, mensagem eletrônica (e-mail) ou ao portador, para os endereços físicos ou eletrônicos abaixo indicados, ou para outro endereço que as Partes fornecerem, por escrito, às demais Partes:

I. Se para a Companhia:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central
CEP 74055-045, Goiânia/GO

At: Sr. Alberto Peres

Tel.: (62) 3257-5030

E-mail: albertoperes@novomundo.com.br

II. Se para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo/SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues e Sra. Tatiana Lima

Tel: (11) 2172-2628 e (11) 2172-2613

E-mail: vrodriques@planner.com.br; tlima@planner.com.br; e
fiduciario@planner.com.br

11PRTPF3 - Protocolo nº. 1687416 - 04/12/2019

III. Se para o Banco Administrador:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/n, Vila Yara

CEP 06029-900 – Osasco - SP

At.: Sr. Marcelo Ronaldo Poli

Tel.: (11) 3684-7911

Fax: (11) 3684-2714

E-mail: 4010.mpoli@bradesco.com.br

13.2. Qualquer comunicação, nos termos deste Contrato, será válida e considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado mediante protocolo assinado pela Parte a qual for entregue ou, em caso de correio, na data do respectivo aviso de recebimento. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente.

XIV. FORO E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

14.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

14.2. Para dirimir todas e quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas deste Contrato, fica desde já eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiado que sejam.

14.3. Execução Específica. As obrigações assumidas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica pelo Agente Fiduciário, nos termos do disposto nos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato e das Debêntures.

14.3.1. Sem prejuízo das garantias prestadas neste Contrato ou de outras garantias prestadas ou que venham a ser prestadas em função das Debêntures, o Agente Fiduciário, poderá utilizar, reter ou compensar quaisquer outras garantias e valores que tenha em seu poder da Companhia, desde que em consonância com os demais documentos relacionados às Debêntures.

14.3.2. Mediante a declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou ocorrido o vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente

quitadas, o Agente Fiduciário poderá imediatamente executar a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato e exercer todos os direitos e poderes conferidos ao Agente Fiduciário nos termos dos dispositivos legais aplicáveis, inclusive proceder à aplicação imediata dos montantes depositados nas Contas Vinculadas, para liquidação das obrigações assumidas pela Companhia nas Debêntures, sendo que a liquidação parcial das obrigações assumidas pela Companhia nas Debêntures não exonerará a Companhia, que continuará responsável pelas obrigações assumidas nas Debêntures.

XV. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Este Contrato obriga as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.

15.2. O presente Contrato somente poderá ser alterado mediante instrumento escrito assinado por todas as Partes.

15.3. A Companhia declara-se ciente e de acordo com os termos da Resolução nº 4.751, de 26 de maio de 2017, do Conselho Monetário Nacional, conforme alterada, e, desde já, autoriza o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável e a qualquer tempo, inclusive após o vencimento do presente Contrato, a: (a) prestar ao Banco Central do Brasil quaisquer informações sobre o montante de débitos e responsabilidades por garantias assumidas pela Companhia em decorrência deste Contrato e das Obrigações Garantidas, objetivando a ocorrência e instrução do Sistema Central de Risco de Crédito; bem como (b) consultar as informações relativas à Companhia constantes do referido sistema.

15.4. No caso de conflito entre as disposições constantes do presente Contrato e as constantes da Escritura de Emissão, as disposições deste último deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura de Emissão deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa).

15.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os titulares das Debêntures e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares das Debêntures reunidos em assembleia geral.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 6 (seis) vias de igual teor e conteúdo, nesta data e na presença das duas testemunhas ao final assinadas e qualificadas.

111PRTDPJ - Protocolo nr. 1687416 - 04/12/2019

ANEXO II AO SEGUNDO TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS EMERGENTES E CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS, CELEBRADO ENTRE PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A. E PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1º EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA EMISSORA	2º EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA EMISSORA
<u>Número da Emissão.</u> 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.	<u>Número da Emissão.</u> 2ª Emissão de Debêntures da Emissora.
<u>Número de Séries.</u> A Emissão será realizada em série única.	<u>Número de Séries.</u> A Emissão será realizada em série única.
<u>Valor Total da Emissão.</u> O valor total da Emissão será de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”).	<u>Valor Total da Emissão.</u> O valor total da Emissão será de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”).
<u>Quantidade de Debêntures.</u> Serão emitidas 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) Debêntures.	<u>Quantidade de Debêntures.</u> Serão emitidas 47.000 (quarenta e sete mil) Debêntures.
<u>Valor Nominal Unitário.</u> O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido a seguir) (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).	<u>Valor Nominal Unitário.</u> O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido a seguir) (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).
<u>Data de Emissão.</u> Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 24 de setembro de 2018 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).	<u>Data de Emissão.</u> Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 10 de dezembro de 2019 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
<u>Prazo de Vencimento.</u> As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, com vencimento final, portanto, em 24 de setembro de 2023 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).	<u>Prazo de Vencimento.</u> As Debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, com vencimento final, portanto, em 10 de dezembro de 2024 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).

<u>Remuneração das Debêntures.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over</i> Extra-Grupo (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (“<u>Remuneração</u>”), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da data da integralização das Debêntures (“<u>Data de Integralização</u>”) ou da data do pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (“<u>Remuneração</u>”). O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão.	<u>Remuneração das Debêntures.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over</i> Extra-Grupo (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (“<u>Remuneração</u>”), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da data da integralização das Debêntures (“<u>Data de Integralização</u>”) ou da data do pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (“<u>Remuneração</u>”). O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à fórmula prevista na Escritura de Emissão.
<u>Pagamento da Remuneração.</u> Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração</u>”).	<u>Pagamento da Remuneração.</u> Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente, até a Data de Vencimento das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de janeiro de 2020 e o último na Data de Vencimento, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração</u>”).

<u>Amortização Programada.</u> O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da data Emissão, sendo a primeira parcela devida em 24 de outubro de 2019 e as demais parcelas no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes até a Data de Vencimento nos percentuais e datas estipuladas na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Amortização”).	<u>Amortização Programada.</u> O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, inclusive, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de janeiro de 2021 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, nos percentuais e datas estipuladas na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Amortização”).
<u>Resgate Antecipado Facultativo Total.</u> As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, a qualquer momento, pela Emissora, no todo, (“Resgate Antecipado Facultativo Total”) mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio <i>flat</i> incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”), conforme indicado na tabela prevista na Escritura de Emissão.	<u>Resgate Antecipado Facultativo Total.</u> As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, a qualquer momento, pela Emissora, no todo, (“Resgate Antecipado Facultativo Total”) mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio <i>flat</i> incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, conforme tabela adiante (“Valor do Resgate Antecipado”), conforme tabela prevista na Escritura de Emissão.
<u>Amortização Extraordinária Facultativa.</u> Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa de Debêntures.	<u>Amortização Extraordinária Facultativa.</u> Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa de Debêntures.
<u>Encargos Moratórios e Multa.</u> Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer	<u>Encargos Moratórios e Multa.</u> Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer

quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoavelmente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).	quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoavelmente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).
---	---

