

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Companhia”, e

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Debenturista” ou “Securitizadora”;

(A Companhia e a Debenturista, quando em conjunto, doravante, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

**II – CONSIDERANDO QUE:**

(i) a Companhia tem interesse em emitir debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos deste “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 2ª Emissão da DJR Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), a serem subscritas de forma privada pela Securitizadora;

(ii) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão integral e exclusivamente destinados para aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas em determinados empreendimentos imobiliários conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Empreendimentos Imobiliários”);

(iii) em razão da presente Emissão pela Companhia e a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito imobiliário em face da Companhia, nos termos desta Escritura (“Créditos Imobiliários”);

(iv) a Securitizadora subscreverá as Debêntures, representativas de todos e quaisquer direitos de crédito, principais e acessórios, devidos pela Companhia por força das Debêntures, que servirão de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

(v) a presente Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário (“CCI”) representativas dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 46ª séries da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valor mobiliários por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente, a ser realizada através da celebração dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido); e

(vi) a presente Escritura de Emissão de Debêntures é parte da Operação de Securitização, negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; e (vi) Contrato de Compartilhamento de Garantia (em conjunto com o presente instrumento, todos esses documentos doravante denominados “Documentos da Operação”).

**FIRMAM** a presente Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os termos e condições a seguir redigidos.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Companhia, realizada em 23 de junho de 2022 (“AGE”), em fase de registro na Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”), nos termos do art. 59 da Lei nº 6.404/76 (“Lei das Sociedades por Ações”).

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO**

2.1. A 2ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em 1 (uma) série, da Companhia (“Emissão” e

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

“Debêntures”, respectivamente), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A presente Emissão constitui-se de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

2.1.2. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE: A ata da AGE deverá ser arquivada na JUCEPAR, e publicada no Diário Oficial do Estado do Paraná e no jornal Indústria e Comércio, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.3. Inscrição na JUCEPAR e registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão arquivados na JUCEPAR, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da data de celebração, e registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados nas cidades de Curitiba, Estado do Paraná

2.1.3.1. A Companhia se compromete a enviar à Securitizadora 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEPAR e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná, tempestivamente após o referido registro, sendo certo que o arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEPAR será condição essencial para a integralização das Debêntures.

2.1.3.2. Não obstante o disposto no item 2.1.3.1 acima, a Companhia se obriga a, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, realizar o protocolo do referido documento na JUCEPAR e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná.

2.1.4. Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

2.1.4.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.1.5. Subscrição das Debêntures: As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista.

2.1.5.1. Para fins do previsto na Cláusula 2.1.5 acima, a Companhia deverá apresentar à Securitizadora cópia autenticada de seu Livro de Registro de Debêntures, no qual deva constar a emissão das Debêntures e sua titularidade, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da subscrição das Debêntures pela Securitizadora.

**CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

3.1. Objeto Social da Companhia: De acordo com o Estatuto Social da Companhia, seu objeto social compreende a exploração das seguintes atividades: (i) a aquisição de bens imóveis; (ii) o planejamento, a promoção, a incorporação e a administração de empreendimentos imobiliários; (iii) a venda e/ou locação de empreendimentos imobiliários, independentemente da fase de planejamento e/ou execução em que se encontram, incluindo os projetos arquitetônicos, as unidades de tais empreendimentos imobiliários inacabadas, em construção ou concluídas e quaisquer outros ativos a eles atinentes, sejam móveis ou imóveis, tangíveis ou intangíveis; e (iv) a participação no capital social de qualquer sociedade brasileira ou estrangeira, na qualidade de acionista.

3.2. Número de Emissão: A presente Escritura de Emissão de Debêntures constitui a 2ª Emissão de Debêntures da Companhia.

3.3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Número de Série: A Emissão será realizada em 1 (uma) série.

3.5. Destinação dos Recursos: Os recursos serão destinados para aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas nos Empreendimentos Imobiliários, pela Companhia ou por sociedades em que a Companhia detenha participação societária, incluindo as sociedades listadas no Anexo II desta Escritura de Emissão ("SPEs") e outras sociedades em que a Companhia venha a ter participação ("Novas Sociedades"), o que inclui todos os custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

3.5.1. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão utilizados pela Companhia e poderão ser transferidos para as SPEs e/ou, conforme o caso, para as Novas Sociedades, conforme venha ser necessário para a devida alocação nos respectivos Empreendimentos Imobiliários, sendo que as transferências serão realizadas por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, devendo a Companhia tomar todas as providências para que tais recursos sejam utilizados nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários (“Destinação dos Recursos”).

3.5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI (abaixo definido), a ser definida nos termos do Termo de Securitização (abaixo definido), conforme a proporção prevista no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.3. A presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, caso a Companhia deseje (i) alterar o percentual dos recursos captados a ser alocado para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Anexo I da presente Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I, ou (ii) realizar investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio de Novas Sociedades que observem as Política de Investimentos da Companhia descritas no Anexo III a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Política de Investimentos da Companhia”) e atenda o previsto nesta cláusula. Caso a Companhia tenha a intenção de utilizar os recursos nos Empreendimentos Imobiliários por meio de Novas Sociedades, a Companhia se obriga a notificar a Securitizadora e o agente fiduciário dos CRI e juntamente apresentar a auditoria jurídica elaborada por escritório de advocacia a ser escolhido pela Debenturista que demonstre que tais Novas Sociedades e seus acionistas e administradores não possuam nenhum apontamento acerca de descumprimento das leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Legislação Anticorrupção (conforme definido na cláusula 7.1.(z) abaixo). Caso o relatório não tenha apontamento conforme acima previsto e as Novas Sociedades tenham atendido a Política de Investimentos da Companhia, conforme declarado pela Companhia (“Critérios de Elegibilidade”), as partes deverão aditar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, para atualizar o seu Anexo II e incluir tais Novas Sociedades. O aditamento aqui previsto deverá ser celebrado antes da realização de qualquer investimento nos Empreendimentos Imobiliários por meio das Novas Sociedades utilizando-se de recursos captados por meio do CRI.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

3.5.3.1. Com relação ao cronograma indicativo constante no Anexo I, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

3.5.4. A Companhia compromete-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme os itens 3.5 e 3.5.1 a 3.5.3 acima.

3.5.5. Até a comprovação do uso integral dos recursos descrita nos itens 3.5 e 3.5.1 acima, a Companhia deverá encaminhar à Securitizadora e ao agente fiduciário dos CRI relatório para acompanhamento da destinação de recursos descrita nos itens 3.5 e 3.5.1 acima, na seguinte periodicidade: (i) no término de cada ano social, a Companhia deverá apresentar à Securitizadora e ao agente fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com documentos comprobatórios relacionados à destinação de recursos captados por meio da presente Emissão, conforme aplicável; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo agente fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) dias úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo agente fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente. Após a comprovação do uso integral dos recursos descrita nos itens 3.5 e 3.5.1 acima não será mais necessário a referida comprovação, vez que a obrigação já terá sido completamente atingida pela Companhia.

3.5.6. O agente fiduciário dos CRI deverá acompanhar, ao longo do prazo de duração dos CRI, a destinação de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir exclusivamente dos documentos fornecidos pela Companhia, nos termos do item 3.5.5 acima. O agente fiduciário dos CRI não realizará, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos captados com a presente Emissão, restrito ao envio, pela Companhia ao agente fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos no item 3.5.5 acima.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

3.5.6.1. Para fins do disposto na cláusula 3.5.5 e 3.5.6, as Partes desde já concordam que o agente fiduciário dos CRI limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do relatório mencionado na cláusula 3.5.5, bem como das notas fiscais e/ou faturas digitalizadas, que serão encaminhadas, e/ou dos atos societários, conforme aplicável. O agente fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Companhia, não foram objeto de fraude ou adulteração e não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido relatório e das notas fiscais e/ou faturas e/ou atos societários, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório.

3.5.7. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Companhia ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos no item 3.5.5 acima.

3.6. Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 46ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, conforme definido no termo de securitização dos CRI (“Termo de Securitização”).

3.6.1. Em vista da vinculação mencionada no item 3.6 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.7. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia, mediante crédito exclusivamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização).

**CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURES**

4.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 23 de junho de 2022 (“Data de Emissão”).

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

4.2. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, por conta da constituição das seguintes garantias reais: (i) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs de titularidade da Companhia; (ii) da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia; e (iii) da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia (abaixo definidas) (“Garantias Reais”).

4.3.1. A Companhia e a Debenturista, no momento da subscrição das Debêntures, se manifestam cientes e concordam que, na data em que as Garantias Reais estiverem constituídas, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, sem prejuízo do disposto no item 4.3.2 abaixo, as Debêntures passarão a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Ocorrendo o disposto neste item, a Companhia deverá enviar comunicação à Debenturista sobre a constituição das Garantias Reais no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da tal constituição.

4.3.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.3.1 acima, a Companhia obriga-se a, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação que se refere o item 4.3.1 acima, celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, na forma do Anexo V, e realizar o protocolo do referido aditamento na JUCEPAR e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná, conforme item 2.1.3 acima em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua celebração, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista ou assembleia geral de titulares de CRI, exclusivamente para formalizar a convolação da espécie das Debêntures de quirografária para a espécie com garantia real.

4.4. Garantias: Em garantia ao cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão das Debêntures, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI (nos termos previstos no Termo de Securitização), conforme previsto nos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária em Garantia, devendo, ainda, ser constituídas, nos termos do item 4.4.4 abaixo e sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, Alienação



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Fiduciária de Quotas das Novas Sociedades e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Novas Sociedades em garantia, conforme abaixo definidas.

4.4.1. Em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão a Companhia deverá (i) registrar nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná e na cidade da sede da sociedade o aditamento ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas*”, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, DJR PARTICIPAÇÕES S.A. e ainda, na qualidade de intervenientes anuentes, as SPEs Quotas, conforme abaixo definido (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), por meio do qual a Companhia alienará fiduciariamente a totalidade das quotas de sua titularidade e os respectivos direitos decorrentes dessas quotas de emissão da (a) Jardim Brasil SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.650.204/0001-33 (b) El Shadai Maria Abadia Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.827.179/0001-90; (c) Do Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.555.336/0001-77; (d) El Shadai Mesquita Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.261.586/0001-02; (e) El Shadai Gentil Meirelles Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.807.400/0001-49; (f) JVF Mineiros Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.143.683/0001-50; (g) Pegasus Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.172.144/0001-89; (h) JVF Flores Roraima Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.042.695/0001-87; (i) JVF Residencial Hospital Boa Vista Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.044.362/0001-07; (j) J. Ville Boa Vista Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.529.338/0001-45; (k) Grupo JVF Ltda Spe., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.307.791/0001-90; (l) JVF Harmonia Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.103.242/0001-98; (m) JVF Bela Vista Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.687.849/0001-25, (n) Primavera Boreal Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.261.619/0001-37, (o) Primavera Austral Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.261.684/0001-62, (p) JVF Buena Vista Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 46.711.518/0001-34 (“SPEs Quotas”) e (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e (ii) deverá arquivar, na respectiva Junta Comercial, as alterações dos Contratos Sociais das SPEs Quotas, de maneira a refletir a constituição da alienação fiduciária sobre as quotas alienadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser celebrado em até 30 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e antes da subscrição das Debêntures pela Debenturista, ainda que as alterações aos contratos sociais da SPE refletindo a participação da Companhia nas SPE não tenham sido registradas nas respectivas juntas comerciais.

4.4.2. Em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, a **DJR II PARTICIPAÇÕES**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**EMPRESARIAIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Curitiba/PR, na rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330, inscrita no CNPJ sob o nº. 34.305.431/0001-88, e Contrato Social registrado na Junta Comercial do Paraná sob o NIRE nº. 41209290891 (“DJR II”) e **FABIANO MILANI PIECHNIK**, brasileiro, Advogado, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 21/11/1977, natural de Curitiba/PR portador da cédula de identidade Rg 7.045.732-6 emitida pela SSP do PR, inscrito na OAB do PR sob. o nº 31084, e CPF 021.690.349-19, residente e domiciliado em Curitiba/PR, na rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330 (“Sr. Fabiano”), deverão registrar nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná e averbar no Livro de Registro de Ações a alienação fiduciária da totalidade das ações e dos respectivos direitos decorrentes das ações de emissão da Companhia (“Alienação Fiduciária de Ações”), conforme “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações*”, a ser celebrado entre a DJR II e o Sr. Fabiano, na qualidade de acionistas alienantes, a Debenturista na qualidade de cessionária fiduciária, e ainda, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia, em até 30 (trinta) Dias Úteis da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e antes subscrição das Debêntures pela Debenturista (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), observado que tal prazo para conclusão do registro e averbação poderá ser prorrogado por igual período nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

4.4.3. Até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão as SPEs deverão registrar, como garantia acessória às Debêntures emitidas pela Companhia, a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros de titularidade da SPE Jardim Brasil, SPE Maria Abadia, SPE Do Valle, SPE Gentil Meirelles, SPE Mineiros, SPE Pegasus, SPE Flores, SPE Hospital Boa Vista, SPE J.Ville Boa Vista, SPE Grupo JVF, SPE Harmonia e SPE Bela Vista, SPE Boreal, SPE Austral, SPE Buena Vista, bem como 55% (cinquenta e cinco por cento) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da SPE Mesquita, todos oriundos dos contratos de compra e venda de lotes (“CCVEs”) celebrados entre as SPEs e os respectivos adquirentes dos lotes (“Adquirentes”), conforme “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos e de Créditos em Garantia*”, a ser celebrado entre as SPEs e a Securitizadora, em até 30 (trinta) Dias Úteis da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” ou “Cessão Fiduciária em Garantia”), observado que tal prazo para registro poderá ser prorrogado por igual período nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia.

4.4.4. A Companhia se obriga a celebrar, em até 30 Dias Úteis a contar da verificação dos Critérios de Elegibilidade, um aditamento (i) ao contrato de Alienação Fiduciária de Quotas,

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

para inserir a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Novas Sociedades e detidas pela Companhia ("Alienação Fiduciária de Quotas Novas Sociedades"); (ii) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia para inserir as Novas Sociedades como cedentes fiduciárias da totalidade dos direitos e dos créditos decorrentes de CCVEs acerca dos Empreendimentos Imobiliários a serem celebrados ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Novas Sociedades em Garantia" e, quando referida em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas Novas Sociedades, as "Garantias Adicionais").

4.4.5. A Companhia concorda com a constituição de um Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), o qual será constituído com os direitos creditórios cedidos fiduciariamente em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Novas Sociedades em Garantia ("Direitos Creditórios"), até atingir, na Conta do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização) de titularidade da Securitizadora, o montante equivalente a 300% (trezentos por cento) do valor médio das parcelas mensais de pagamento esperado de juros e principal dos CRI para os próximos 12 meses ("Limite Mínimo"). Até que o Limite mínimo seja atingido, todos os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia deverão ser direcionados à Conta do Fundo de Reserva nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, observado que quando os valores depositados na Conta do Fundo de Reserva ultrapassarem o Limite Mínimo, o valor excedente será utilizado conforme a Ordem de Pagamentos (definido no Termo de Securitização). Eventual excedente do Fundo de Reserva disponível na Conta do Fundo de Reserva, desde que a Companhia esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Companhia na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada.

4.4.5.1. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo e os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não tenham sido suficientes para sua recomposição, a Emissora notificará a Companhia, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

4.4.5.1.1. Mensalmente, no Dia Útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ao Limite Mínimo

4.4.5.2. Os recursos depositados na Conta do Fundo de Reserva serão aplicados pela

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Securizadora em: (a) fundos de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos públicos pós-fixados, oferecidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A.; ou, ainda, (b) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A., sendo certo que todas as aplicações realizadas nos termos deste item deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Fundo de Reserva.

4.6. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures (abaixo definidas) terão vencimento em 20 de junho de 2037 ("Data de Vencimento das Debêntures" ou "Data de Vencimento"). Na Data de Vencimento, a Companhia obriga-se a proceder à liquidação das Debêntures, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no item 4.9 abaixo), acrescido da Remuneração devida de que trata o item 4.10.

4.7. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1,00 (um real), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 100.000.000,00 (cem milhões) de Debêntures, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Debêntures"), na Data de Emissão.

4.9. Atualização: As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária das Debêntures"), a partir da (i) primeira data de integralização das Debêntures ("Primeira Data de Integralização das Debêntures"); ou (ii) da última data de pagamento de amortização, conforme o caso, até a próxima data de pagamento de amortização ou a integral liquidação das Debêntures, conforme o caso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a amortização ou

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \text{ ou } \left( (1 + VA)^{\frac{dcp}{dct}} \right)$$

$NI_k$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA. Por exemplo: para a primeira Data de Aniversário, qual seja, em 20 de julho de 2023 será utilizado o número índice referente ao mês de maio de 2023, que é divulgado em junho de 2023;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês anterior ao mês "k".

VA = Caso o número índice  $NI_k$  ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo, sendo certo que os valores de pagamento não serão ajustados no momento da divulgação do número índice  $NI_k$ .

dcp = Número de dias corridos entre (a) a Primeira Data de Integralização das Debêntures; e/ou, (b) a data de aniversário imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 20 de cada mês;

4.9.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA/IBGE") ou, ainda, na hipótese do IPCA/IBGE ser extinto ou caso sua utilização para a atualização monetária das Debêntures não seja mais legalmente permitida, a atualização monetária do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário se dará, automaticamente, pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou na ausência deste, pela ordem,

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

pelo Índice Geral de Preços — Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI/FGV”), ou então, na inexistência de todos estes, pelo utilizado pelo Governo Federal para aferir o índice de inflação oficial do país.

4.10. Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios pré-fixados, conforme a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

$J_i$  = Valor dos juros acumulados das Debêntures na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ (i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

$i$  = 9,5000% (nove inteiros e cinco milésimos por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo dct um número inteiro.

4.11. Datas de Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado mensalmente conforme datas especificadas no Anexo VI (cada uma das datas “Datas de Amortização”).

4.11.1. O valor a ser amortizado mensalmente será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA$$

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

VNa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo VI.

4.12. Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente, conforme datas especificadas no Anexo VI (sendo cada pagamento de Remuneração denominada "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.13. Amortização Extraordinária Compulsória: Sem prejuízo da amortização a ser realizada em cada Data de Amortização, caso (a) o Gatilho de Sobregarantia esteja abaixo do Limite de Garantia (conforme abaixo definido); (b) não seja possível ceder fiduciariamente à Securitizadora novos direitos creditórios na forma do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; e (c) não haja a substituição dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos (conforme abaixo definido), conforme item 8.3 abaixo, a Companhia deverá realizar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora, a amortização extraordinária das Debêntures de modo a manter o Gatilho de Sobregarantia em percentual igual ou superior ao Limite de Garantia (conforme abaixo definido) ("Amortização Extraordinária Compulsória").

4.13.1 A Companhia deverá, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Compulsória, notificar a Debenturista da realização da Amortização Extraordinária Compulsória. Esta notificação deverá conter as seguintes informações: (i) data da realização da Amortização Extraordinária Compulsória e (ii) valor a ser amortizado em razão da Amortização Extraordinária Compulsória.

4.13.2 O pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizado pela Companhia na Conta Centralizadora.

4.14. Amortização Extraordinária Facultativa: Conforme descrito no item 8.2, caso o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 120% (cento e vinte por cento), a Companhia poderá utilizar o excedente dos valores correspondentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia para realizar a amortização extraordinária facultativa ("Amortização Extraordinária Facultativa") limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração.

4.14.1 A Companhia deverá, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa, notificar a Debenturista da realização da Amortização Extraordinária Facultativa. Esta notificação deverá conter as seguintes informações: (i) data da realização da

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Amortização Extraordinária Facultativa e (ii) valor a ser amortizado em razão da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.14.2 O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado pela Companhia na Conta Centralizadora.

4.15. Resgate Antecipado Facultativo: As Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser totalmente resgatadas (sendo vedado o resgate parcial), a partir de 20 de junho de 2023, desde que a Companhia: (a) comunique à Securitizadora com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do resgate antecipado, conforme o caso; (b) pague o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado, e (ii) do prêmio incidente sobre o valor resgatado correspondente a 3% (três por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (“Prêmio”); e (c) referido resgate sempre deverá ocorrer numa Data de Amortização.

4.15.1. Não obstante o disposto no item 4.15 acima, a Companhia poderá realizar o resgate total antecipado das Debêntures a qualquer momento após 20 de junho de 2025, sem qualquer penalidade ou pagamento de Prêmio, desde que seja assegurado aos titulares dos CRI à época a opção, mas não a obrigação, de subscrever eventual operação futura de CRI envolvendo créditos imobiliários originados pela Companhia ou pelas SPE, observando a mesma remuneração praticada nesta Emissão e, por consequência, aos titulares dos CRI à época.

4.16. Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Companhia em favor da Securitizadora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.17. Prorrogação dos Prazos: Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

4.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

4.18. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido da respectiva



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

amortização e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

4.19. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: A recusa do Debenturista em receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Companhia à Debenturista com cópia para o agente fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.20. Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive), e após a Companhia ter manifestado à Debenturista acerca de sua intenção em ter as Debêntures integralizadas.

4.20.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão de Debêntures e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Boletim de Subscrição”), sendo certo que as Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, na medida em que os CRI forem integralizados, desde que atendidas todas as condições precedentes (“Data de Integralização”).

4.20.2. As Debêntures que não forem integralizadas após o encerramento da Oferta dos CRI serão canceladas pela Companhia, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, devendo essa Escritura de Emissão de Debêntures ser aditada após o encerramento da Oferta dos CRI.

4.20.3. Para fins de clareza fica estabelecido que as obrigações de pagamento da Companhia, de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, de Remuneração, e de demais encargos previstos nessa Escritura de Emissão de Debêntures, aplicar-se-ão sempre em relação às Debêntures integralizadas.

4.20.4. Fica desde já acordado expressamente que, para o caso em que a Companhia não demande a integralização total dos valores subscritos pela Debenturista, não haverá qualquer tipo de penalidade referente aos valores subscritos e não integralizados.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

4.21. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

4.22. Publicidade: Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Securitizadora mediante o envio de e-mail ou correspondência por escrito na forma do item 10.1 abaixo.

4.23. Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da subscrição das Debêntures pela Securitizadora. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita no presente item, a Companhia deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures e ao agente fiduciário dos CRI via eletrônica (*pdf*) da respectiva página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures.

4.24. Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**CLÁUSULA QUINTA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

5.1. Vencimento Antecipado: Observados os procedimentos descritos nos itens 5.1.1 e 5.1.2 abaixo, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o pagamento pela Companhia do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses (“Evento de Vencimento Antecipado”):

- (a) Caso a Companhia, as SPEs e as Novas Sociedades ingressem com pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial;
- (b) Falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Debenturista;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

- (c) Cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de alteração ou reorganização societária envolvendo a Companhia, as SPEs e/ou as Novas Sociedades, exceto se tal alteração ou reorganização não acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia, das SPEs e/ou das Novas Sociedades, sem anuência prévia da Securitizadora, sem prejuízo do disposto no artigo 231 “caput” e parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, no caso da incorporação, fusão ou cisão da Companhia;
- (d) Caso seja apurado o descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável à Companhia e/ou às SPEs em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Emissão;
- (e) Vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, da Companhia ou de qualquer de suas subsidiárias, controladas, incluindo as SPEs e as Novas Sociedades, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (f) Contratação de novos empréstimos ou financiamentos pelas SPEs, pelas Novas Sociedades ou pela Companhia, observado que tal restrição não se aplica à dívidas contraídas no âmbito dos contratos comerciais não financeiros;
- (g) se as Garantias Reais não forem devidamente registradas e, conforme o caso, averbadas em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, observado que tal prazo poderá ser prorrogados nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, a serem celebrados em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e, em todos os casos, antes da subscrição das Debêntures pela Debenturista;
- (h) caso seja proferida decisão judicial transitada em julgado, não paga (ou em relação à qual não tenha sido fornecida garantia ao juízo) no prazo determinado na sentença condenatória contra a Companhia, qualquer das SPEs ou Novas Sociedades, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (i) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram): (i)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Companhia ou contra qualquer de suas subsidiárias, controladas, incluindo as SPEs, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

- (j) não utilização dos recursos captados com esta Escritura de Emissão de Debêntures de acordo com a Destinação dos Recursos;
- (k) concessão de mútuos pelas SPEs ou pelas Novas Sociedades, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades, exceto se tais mútuos forem concedidos entre SPEs ou as Novas Sociedades ou entre SPEs e/ou as Novas Sociedades e Companhia para consecução do objeto social da Companhia, das SPEs e/ou das Novas Sociedades, apenas se em conformidade com o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (l) entrada de novos sócios nas SPEs mediante aumento de capital nas mesmas ou aquisição de participação detida pela Companhia, exceto se tais novos sócios (i) tenham alienado fiduciariamente à Securitizadora a totalidade das quotas das SPEs de sua titularidade, (ii) tenham sido objeto de due dilligence por escritório jurídico contratado pela Securitizadora que tenha demonstrado que tais sócios não tenham apresentado nenhuma condenação transitada em julgado referente à Legislação Anticorrupção (conforme definido na cláusula 7.1.(z) abaixo); e (iii) que estejam em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Legislação Anticorrupção (conforme definido na cláusula 7.1.(z) abaixo), conforme demonstrado em due dilligence por escritório jurídico contratado pela Securitizadora antes da entrada dos novos sócios nas SPEs, sem prejuízo do disposto no item (c) acima;
- (m) no caso de qualquer inadimplemento das obrigações não pecuniárias assumidas pelas SPEs ou pela Companhia no âmbito dos Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento possa vir a afetar as Garantias Reais, as Garantias Adicionais ou o fluxo de pagamento dos CRI;
- (n) caso seja constatado qualquer vício, invalidade ou ineficácia na constituição de quaisquer das Garantias Reais e Garantias Adicionais, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis da notificação enviada pela Securitizadora);
- (o) caso se verifique a falsidade de qualquer declaração emitida nos Documentos da

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Operação (“Declaração Viciada”), com advento de sentença transitada em julgado, relativa às leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal (“Legislação Anticorrupção”), e desde que a Companhia não tenha, em até 90 (noventa) dias contados da notificação da Debenturista realizado a realocação da destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão para os demais Empreendimentos Imobiliários indicados no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures do Empreendimento Imobiliário, não podendo mais destinar recursos captados por meio da presente Emissão para o Empreendimento Imobiliário que esteja relacionado à Declaração Viciada; e

- (p) caso se verifique (i) a candidatura a cargos políticos do Sr. Fabiano Milani Piechnik ou (ii) a candidatura a cargos políticos de qualquer pessoa física que tenha participação societária nas sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, e desde que a Companhia não tenha, em até 90 (noventa) dias contados da notificação da Debenturista realizado a realocação da destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão para os demais Empreendimentos Imobiliários indicados no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures do Empreendimento Imobiliário, não podendo mais destinar recursos captados por meio da presente Emissão para o Empreendimento Imobiliário que esteja relacionado à candidatura política.

5.1.1. Somente o evento descrito nas alíneas (a) e (b) do item 5.1. acima aciona o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que, para as demais hipóteses, dependerá de aprovação dos titulares dos CRI mediante assembleia geral, nos termos dispostos no Termo de Securitização.

5.1.2. Tão logo tome ciência de qualquer um dos inadimplimentos descritos nas alíneas (c) a (p), a Securitizadora deverá notificar a Companhia acerca do evento, para que a Companhia cure o evento, caso haja previsão de prazo de cura. Caso o inadimplemento não seja curado no prazo de cura especificado no respectivo evento, caso haja, a Securitizadora deverá, convocar assembleia geral de titulares dos CRI. Caso assim decido pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. Em caso de não obtenção de quórum de instalação ou de deliberação, em segunda convocação, deverá ser entendido pela não ocorrência do vencimento antecipado.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

5.1.3. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração e Data de Amortização, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em 30 (trinta) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Companhia. A Securitizadora encaminhará tal notificação em até 1 (um) Dia Útil contado, no caso dos eventos dos itens (a) e (b), da data da tomada de ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, e no caso dos itens (c) a (p), da data em que a assembleia geral de titulares de CRI deliberar pela decretação do vencimento antecipado, nos termos desta Cláusula Quinta.

**CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA**

6.1. Obrigações: Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Companhia obriga-se, ainda, a:

- (a) fornecer à Securitizadora:
  - (i) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado;
  - (ii) em até 3 (três) Dias Úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres;
  - (iii) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após a realização, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas;
  - (iv) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 5.1 acima imediatamente após a sua ocorrência; e
  - (v) anualmente, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures, enviar os documentos previstos no item 3.5.5. acima, que comprovam a

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

utilização dos recursos captados de acordo com a Destinação dos Recursos, as quais também deverão ser encaminhadas ao agente fiduciário dos CRI;

- (b) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (c) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (ii) ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos, da AGE, e das Garantias Reais e Garantias Adicionais; (iii) com os recursos do patrimônio separado, as despesas com a Securitizadora, com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário dos CRI, advogados, custodiante, banco liquidante, escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (iv) com os recursos do patrimônio separado, todas as demais despesas mencionadas no Termo de Securitização;
- (d) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (e) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (f) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (g) notificar a Securitizadora sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Companhia, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no item 5.1, imediatamente após a sua ocorrência;
- (h) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Companhia;
- (i) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Companhia e/ou a ela atribuída nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos documentos da emissão dos CRI; e

- (j) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no que for aplicável.

6.2. Obrigações Adicionais: A Companhia deverá fornecer relatórios mensais à Securitizadora até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, ou primeiro Dia Útil subsequente, caso o dia 20 não seja Dia Útil, que conterão, as seguintes informações referentes às SPEs: (i) quantidade de Compromissos/Contratos de Venda e Compra celebrados (no mês e acumulado), devendo discriminar os mesmos; (ii) quantidade de Distratos de Compromissos/Contratos de Venda e Compra celebrados (no mês e acumulado), devendo discriminar os mesmos; (iii) total de lotes em estoque; (iv) discriminação, por contrato celebrado dos montantes pagos no mês e dos montante eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada lote comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) proventos totais distribuídos pelas SPEs (no mês e acumulado) à Companhia; (viii) saldo de caixa das SPEs no início e final do período ("Relatórios Mensais").

6.2.1. A Securitizadora não será responsável pela verificação da veracidade, qualidade e/ou suficiência das informações previstas nos Relatórios Mensais, bem como não realizará qualquer verificação com base nos dados disponibilizados em tais Relatórios Mensais, exceto pela verificação da atualização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em realação aos iten (i) e (ii) da Cláusula 6.2 acima.

6.2.2. A Securitizadora poderá fornecer cópias dos Relatórios Mensais aos investidores dos CRI e/ou ao agente fiduciário dos CRI, quando expressamente solicitado por estes.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA**

7.1. Declarações: A Companhia, conforme aplicável, declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, que:

- (a) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

- (b) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a Emissão das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Companhia, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia;
- (d) esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Companhia, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (e) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta em relação à Companhia e/ou a qualquer controlada da Companhia são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (f) as informações da Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (g) a Companhia está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Companhia;
- (h) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Companhia, comprometendo sua condição financeira ou a capacidade de adimplir com as obrigações contraídas no âmbito das Debêntures;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

- (i) A Companhia é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (j) cada uma das SPEs da Companhia foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (k) esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Companhia, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Companhia, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Companhia de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão;
- (m) a Companhia está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a eles aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Companhia ou para as quais a Companhia possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (n) a Companhia tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Companhia não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (o) os representantes legais da Companhia, quando aplicável, que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

pleno vigor, têm capacidade e poderes para assumir as obrigações ora estabelecidas;

- (p) não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Companhia;
- (q) a Companhia e as SPEs, prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Companhia devem ser apresentadas; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Companhia, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;
- (r) manterão os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (s) não omitiram ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;
- (t) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Companhia estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (u) as SPEs não celebraram qualquer contrato de financiamento, empréstimo, mútuo, assim como não emitiram qualquer título de dívida;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

- (v) a Companhia não possui filial juridicamente constituída ou inscrita em junta comercial;
- (w) a Companhia possui patrimônio para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si, contra as SPEs, e que possam vir a afetar a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (x) a Companhia está em situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, não possuindo débitos ou quaisquer pendências perante o FGTS;
- (y) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures,
- (z) conduzem suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal (“Legislação Anticorrupção”);
- (aa) não praticaram qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção;
- (bb) não tem conhecimento sobre qualquer procedimento administrativo ou judicial, promovido por autoridade pública nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção por parte da Companhia;
- (cc) deverão conduzir seus negócios em estrita observância à Legislação Anticorrupção;
- (dd) conservarão e manterão livros e registros financeiros precisos e detalhados em relação a esta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ee) comunicarão a Securitizadora, por escrito, a instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção pela Companhia; e
- (ff) certificarão periodicamente que cumprem com esta Cláusula sempre que solicitado.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**CLÁUSULA OITAVA: GATILHO DE SOBREGARANTIA**

8.1. Mensalmente, na Data de Amortização das Debêntures, será verificada pela Securitizadora a razão ("Gatilho de Sobregarantia") entre:

A. o somatório do saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente (a1) à taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano ou às respectivas taxas dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, o que for maior, levando em consideração: o desconto correspondente aos (a) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos (conforme abaixo definido); (b) os direitos creditórios cedidos fiduciariamente futuros cujos lotes não tenham sido vendidos à época da verificação (ou seja, lotes em estoque); e (c) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia cujo Loan-to-Value ("LTV") seja superior a 120% (cento e vinte por cento) à época da verificação, tomando como base o valor médio da venda do metro quadrado das unidades vendidas nos últimos 6 meses da data de cálculo ("Saldo Devedor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e

B. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

8.1.1. Serão considerados inadimplidos os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia cujas prestações não tenham sido pagas a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia a contar do respectivo vencimento ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos").

8.1.2. Para propósito do cálculo do Gatilho de Sobregarantia, somente serão considerados os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente com histórico de pagamento adimplente de pelo menos 3 (três) meses.

8.2. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 120% (cento e vinte por cento), conforme informado pela Securitizadora à Companhia, o excedente dos valores recebidos das SPEs na Conta Centralizadora no respectivo Período de Arrecadação (conforme definido no Termo de Securitização) será, a critério exclusivo da Companhia (a) liberado à Companhia, sem prévia aprovação dos titulares dos CRI, na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada; ou (b) utilizado para Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (com a consequente amortização extraordinária dos CRI pela Securitizadora), conforme itens 4.14, 4.14.1 e 4.14.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja abaixo de 120% (cento e vinte por cento) ("Limite de Garantia"), a Companhia deverá (i) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

respectiva notificação enviada pela Securitizadora informando o desenquadramento, a seu critério, (a) ceder fiduciariamente à Securitizadora novos direitos creditórios na forma do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; ou (b) substituir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos; (ii) ou caso a cessão fiduciária de novos direitos creditórios e a substituição não seja possível, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, a Companhia deverá realizar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora, a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures (com a consequente amortização extraordinária dos CRI pela Securitizadora), no montante proporcional necessário à recomposição do Limite de Garantia, conforme item 4.12 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3.1. Na hipótese prevista acima, os novos direitos creditórios poderão ser provenientes de outros empreendimentos imobiliários, de modo que a substituição não abrangerá necessariamente direitos creditórios dos mesmos Empreendimentos Imobiliários a que estava vinculado o direito creditório substituído, desde que (i) sejam da titularidade da Companhia ou de suas subsidiárias ou coligadas; e (ii) não possuam parcelas vencidas e não pagas (em aberto) com mais de 30 dias à época da substituição/recomposição, observado que tal verificação será realizada pela Securitizadora por meio da disponibilização pela Companhia dos Relatórios Mensais.

8.3.2. Eventual recomposição do Limite de Garantia na forma dos itens 8.3 (i).(a) e (b) acima ocorrerá mediante aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, bem como de seu respectivo registro, o qual deverá ser realizado pela Companhia nos termos do respectivo contrato, ficando dispensada a prévia realização de assembleia geral da Debenturista ou dos titulares dos CRI.

8.3.3. A verificação do Gatilho de Sobregarantia será realizada exclusivamente pela Securitizadora, e se referirá ao mês imediatamente anterior à apuração. A Securitizadora deverá informar a Companhia o Gatilho de Sobregarantia apurado até o dia 15 (quinze) de cada mês.

**CLÁUSULA NOVE: ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA**

9.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("Assembleia Geral de Titulares de Debêntures").

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

9.2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.

9.3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação, em segunda convocação, com qualquer número.

9.4. A presença dos representantes legais da Companhia é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.

9.5. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.

9.6. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debêntures caberá um voto. As deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por titulares de Debentures que representem a maioria dos CRI em circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

9.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

9.9. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**CLÁUSULA DEZ: NOTIFICAÇÕES**

10.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Companhia:

**FABIANO MILANI PIECHNIK**

Rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas

Curitiba / PR, CEP 81540-330

Telefone: (41) 99101-0309

E-mail: [adv.milani@gmail.com](mailto:adv.milani@gmail.com)

Para a Debenturista:

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, Centro Cívico

Curitiba / PR, CEP 80530-000

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3149-7101; (41) 99931-2040

E-mail: [jose.roque@ethosgroup.com.br](mailto:jose.roque@ethosgroup.com.br)

10.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) 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 mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

**CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Companhia prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Companhia nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

11.2. Custos de Registro: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

11.3. Anuência: A Companhia firma a presente Escritura de Emissão de Debêntures anuindo integralmente com todos os seus termos e condições.

11.4. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.5. Independência das Disposições da Escritura de Emissão de Debêntures: Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.6. Autorização: As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) em razão exclusivamente de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, bem como decorrentes de adequação à normas legais e regulamentares; (iii) em razão de qualquer alteração nos Documentos da Operação já expressamente permitida nos referidos documentos; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares do CRI; (v) quando a alteração já estiver prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e seja decorrente do cumprimento da Política de Investimento da Companhia; ou ainda (vi) houver necessidade de cancelamento das Debêntures eventualmente não integralizadas na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI seja inferior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

11.7. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

11.8. Operação Estruturada: A presente Emissão é parte de uma operação estruturada, de forma que a presente Escritura de Emissão de Debêntures e todos os demais documentos a ela

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

relacionados devem ser interpretados em conjunto e complementarmente, de modo que todos e quaisquer termos definidos utilizados nesta Escritura de Emissão de Debêntures que porventura não se encontrem definidos no presente instrumento terão o significado que lhe for imputado nos demais documentos relacionados aos CRI.

**CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO**

12.1. Lei Aplicável: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba - PR, 23 de junho de 2022.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

*(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirográfica a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, da 2ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A., firmado em 23 de junho de 2022.)*

---

**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Companhia*

**Nome:** Fabiano Milani Pichnik

**CPF:** 021.690.349-19

**Cargo:** Diretor

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista*

**Nome:** José Augusto Roque

**CPF:** 004.902.639-92

**Cargo:** Diretor Presidente

Testemunha:

Testemunha:

---

Nome: Ricardo Santos da Rosa

RG: 10.453.156-3

CPF/ME: 091.176.279-58

---

Nome: Dionislan José Ribas

RG: 9.591.876-0

CPF/ME: 061.710.849-80

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO I  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	ALOCUÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)	
Jardins Brasil I	Imóvel situado no lugar denominado do "Fazenda São Patrício", Campos Belos-GO	4.727	Desenvolvimento	10,00	10,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	10,00	-	10,00	-	10,00	10,00	
Jardim Brasil II	Uma Gleba de terra no lugar denominado do "São Patrício", Campos Belos-GO	4.248	Desenvolvimento	1,50	1,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	1,50	-	1,50	-	1,50	1,50	
Iris Village	Uma área de terreno, situado no loteamento denominado do "IRIS VILLAGE", frente para a Rua Gabriel Guimarães, Formosa-GO	57.248	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50	
Setor Abreu	Uma área de terreno, situada no loteamento denominado do "SETOR ABREU", frente para a via OS, Formosa-GO	57.519	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50	
Residencial Maria Abadia	Situado na Estrada Vicinal 01, Paranaiguara-GO	4.464	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50	
Residencial Mesquita	Situado na "Fazenda Arrozal", Trindade-GO	41.717 41.719 41.723 75.883	Desenvolvimento	4,50	4,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	4,50	-	4,50	-	4,50	4,50	
Gentil Meirelles	Situado na Avenida Nerópolis, denominada do "SETOR GENTIL MEIRELLES", Goiânia-GO	26.691	Desenvolvimento	1,00	1,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	1,00	-	1,00	-	1,00	1,00	
				0,50%									16,67 %	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	ALOCÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
Residencial Portal das Emas	Situado na Rua das Siriemas, Mineiros-GO	32.440; 32.452; 32.833; 32.834; 32.835; 32.836; 32.837; 32.839; 32.840; 32.841; 32.843; 32.844; 32.845; 32.846; 32.853; 32.855; 32.857; 32.936; 32.937; 32.938; 32.943; 32.944; 32.945; 32.946; 32.948; 32.952;	Desenvolvimento	0,50		Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %							
Villa Primavera	Lote de terras urbano nº 31, da Quadra nº 830, Área de Expansão, Zona 13, Boa Vista-RR	43.925	Desenvolvimento	2,00	2,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	2,00	-	2,00	-	2,00	2,00
Residencial Flores	Lote de terras rural, denominada do T.D. Primavera III, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR	58.694	Desenvolvimento	10,00	10,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	10,00	-	10,00	-	10,00	10,00
Boa Vista Medical Center	Lote de terras urbano nº 175, da Quadra nº 632, Zona 06, Bairro Caçari, Boa Vista-RR	37.113	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50
J. Ville Roraima	Lote de terras rural, denominada do Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR	87.345	Desenvolvimento	0,50	0,50%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	0,50	-	0,50	-	0,50	0,50
Capital Norte Shopping	Situado na Av. dos Jacarandas, com a Av. Palmeiras e com a Rua das Gérberas, Sinop-MT	7.134	Desenvolvimento	5,00	5,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	5,00	-	5,00	-	5,00	5,00
Residencial Harmonia	Situado na "Fazenda Arrozal", lugar denominada do "Fazenda Harmonia	44.048 e 45.485	Desenvolvimento	3,00	3,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	3,00	-	3,00	-	3,00	3,00

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	ALOCUÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
	Trindade-GO																	
Loteamento Boreal	Lote de terras rural, denomina do Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR	92.384	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00
Loteamento Austral	Lote de terras rural, denomina do Sítio São José, situado na Gleba Cauamé, Boa Vista-RR	92.385	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00
Loteamento Bela Vista	Situado na Gleba Tacutú, Cantá-RR	82.430	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00
Loteamento Buena Vista	Situado área de expansão urbana, Setor Santa Cecilia, Cantá-RR	91.410	Desenvolvimento	15,00	15,00%	Entre a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67 %	16,67%	15,00	-	15,00	-	15,00	15,00

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO II  
DESCRIÇÃO DAS SPEs**

<b>SOCIEDADE</b>	<b>CNPJ/ME</b>	<b>NIRE</b>
JARDIM BRASIL SPE LTDA	18.650.204/0001-33	52203622416
EL SHADAI MARIA ABADIA EMPREENDIMENTOS LTDA	39.827.179/0001-90	14200088086
DO VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.555.336/0001-77	52203631954
EL SHADAI MESQUITA EMPREENDIMENTOS LTDA	27.261.586/0001-02	52203622416
EL SHADAI GENTIL MEIRELLES EMPREENDIMENTOS LTDA	39.807.400/0001-49	52205032209
JVF MINEIROS EMPREENDIMENTOS LTDA.	40.143.683/0001-50	52205055454
PEGASUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.172.144/0001-89	14200088086
JVF FLORES RORAIMA EMPREENDIMENTOS LTDA	43.042.695/0001-87	14200144351
JVF RESIDENCIAL HOSPITAL BOA VISTA LTDA	40.044.362/0001-07	14200142013
J. VILLE BOA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA.	37.529.338/0001-45	14200136161
GRUPO JVf LTDA SPE	26.307.791/0001-90	51201531161
JVF HARMONIA EMPREENDIMENTOS LTDA	41.103.242/0001-98	52205118499
PRIMAVERA BOREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	41.261.619/0001-37	14200141131
PRIMAVERA AUSTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	41.261.684/0001-62	14200141149
JVF BELA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA	42.687.849/0001-25	52205235550
JVF BUENA VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA	46.711.518/0001-34	14200157029

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO III  
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA COMPANHIA**

A Companhia adota os seguintes critérios para política de aquisição de novos lotes com os recursos oriundos da Operação, sendo certo que não se aplicam restrições de aquisição em caso de utilização de recursos próprios:

- Região: municípios cuja área de influência (raio de 30 km) seja de pelo menos 40.000 habitantes;
- Estágio de desenvolvimento do empreendimento: o saldo devedor da Operação precisa ter equivalência mínima de 100% em lotes em estoque e carteira de empreendimentos cuja obra já está finalizada;
- Perfil dos lotes: Lotes em loteamentos abertos e condomínios fechados, classes B, C e D, com valor máximo de R\$360.000 (trezentos e sessenta mil reais) por lote, sendo observada a seguinte concentração máxima por devedor:
  - Individualmente: 1,5% do valor de emissão da Operação;
  - Soma dos 10 maiores devedores: 10% do valor de emissão da Operação;
  - Soma dos 50 maiores devedores: 20% do valor de emissão da Operação; e
- Ticket de investimento: até R\$10 milhões por projeto, sendo no máximo 25% do valor de emissão da Operação.

\* Quaisquer critérios diversos dos estabelecidos acima deverão ser aprovados previamente pela Securitizadora.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO IV  
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**Ref.: Acompanhamento de destinação dos recursos da 2ª Emissão de Debêntures Privadas da DJR PARTICIPAÇÕES S.A., lastro da 46ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A. (“Securitizadora”)**

**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00 [javascript: doPostBack\('dlCiasCdCVM\\$ctl1\\$Linkbutton2',''\)](#), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Companhia”, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5 e seguintes do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis Em Ações, em 1 (uma) Série, da 2ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.*” firmado pela Companhia, pela Securitizadora, em 23 de junho de 2022 (“*Escritura de Emissão de Debêntures*”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais e documentos equivalentes anexos ao presente relatório, conforme previsto na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento	Descrição dos Recursos (Matrículas dos Lotes Adquiridos e Individualização das Despesas Incorridas)

Curitiba - PR, [=] de [=] de 20[=].

---

**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO V**

**ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

**[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIES, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Andre Petrelli, 151 – bairro Jardim das Américas, Cep 81540-330, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.282.395/0001-00 [javascript: \\_doPostBack\('dlCiasCdCVM\\$\\_ctl1\\$Linkbutton2',''\)](#), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Companhia”, e

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Ccidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35 [javascript: \\_doPostBack\('dlCiasCdCVM\\$\\_ctl1\\$Linkbutton2',''\)](#), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Debenturista” ou “Securitizadora”;

Resolvem celebrar o presente “(=) Aditamento ao *Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 2ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.*” (“Aditamento”), de acordo com os termos e condições abaixo redigidos.

Considerando que:

- (i) Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Séries, da 2ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.*” (“Escritura”), por meio do qual foram emitidas 100.000.000,00 (cem milhões) de debêntures, não conversíveis em ações da espécie quirografária a ser convolada

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

em espécie com garantia real, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$ 1 (um real), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Debêntures" e "Data de Emissão de Debêntures", respectivamente);

- (ii) Considerando o disposto na Cláusula 4.3.2 da Escritura, a Companhia resolve convolar a espécie das Debêntures para garantia real; e
- (iii) Conforme previsto nas cláusulas da Escritura, a matéria objeto deste Aditamento independem de qualquer deliberação societária adicional da Companhia ou de Assembleia Geral de Debenturista ou assembleia geral de titulares de CRI.

## **1. TERMOS DEFINIDOS**

- 1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos na Escritura.

## **2. ADITAMENTO**

- 2.1. A Companhia resolve ratificar a convolação da espécie das Debêntures para garantia real, alterando o item 4.3 da Escritura, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

*"4.3. Espécie: As Debêntures são da espécie com garantia real, por conta da constituição das seguintes garantias reais (i) Alienação Fiduciária de Quotas as SPEs (abaixo definidas); (ii) da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia; e (iii) da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia (abaixo definidas) ("Garantias Reais")."*

- 2.2. Em razão das alterações indicadas na Cláusula 2.1 acima, a Escritura passa a denominar-se "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Séries, da 2ª Emissão da da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.*", sendo que todas as demais referências na Escritura à espécie quirografária das Debêntures serão modificadas para constar como "com garantia real", conforme versão consolidada que segue no Anexo A.

## **3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES**

- 3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda validas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**4. REGISTRO**

- 4.1. Este Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura, será registrada na JUCEPAR e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, Paraná, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos da Cláusula 2.1.3 da Escritura.

**5. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 5.1. O presente Aditamento é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 5.2. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 5.3. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execuções específicas, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 5.4. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firma o presente Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba - PR, [=] de [=] de 20[=].

---

**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

---

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Testemunha:**

**Testemunha:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

CPF/ME:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

CPF/ME:

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO VI  
DATAS DE AMORTIZAÇÃO E DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO**

*[SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTE]*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**DEBÊNTURES**

Evento	Data	Juros	Amortização	Evento	Data	Juros	Amortização	Evento	Data	Juros	Amortização	Evento	Data	Juros	Amortização	Evento	Data	Juros	Amortização
1	20/07/2022	Incorp	0,0000%	41	20/11/2025	Sim	0,6332%	81	20/03/2029	Sim	1,4139%	121	20/07/2032	Sim	2,7850%	161	20/11/2035	Sim	2,7850%
2	20/08/2022	Incorp	0,0000%	42	20/12/2025	Sim	0,6513%	82	20/04/2029	Sim	1,4422%	122	20/08/2032	Sim	2,7850%	162	20/12/2035	Sim	2,7850%
3	20/09/2022	Incorp	0,0000%	43	20/01/2026	Sim	0,6800%	83	20/05/2029	Sim	1,4716%	123	20/09/2032	Sim	2,7850%	163	20/01/2036	Sim	5,7839%
4	20/10/2022	Incorp	0,0000%	44	20/02/2026	Sim	0,6925%	84	20/06/2029	Sim	1,5020%	124	20/10/2032	Sim	2,7850%	164	20/02/2036	Sim	5,7839%
5	20/11/2022	Incorp	0,0000%	45	20/03/2026	Sim	0,7028%	85	20/07/2029	Sim	1,5336%	125	20/11/2032	Sim	2,7850%	165	20/03/2036	Sim	6,1810%
6	20/12/2022	Incorp	0,0000%	46	20/04/2026	Sim	0,7118%	86	20/08/2029	Sim	1,5663%	126	20/12/2032	Sim	2,7850%	166	20/04/2036	Sim	6,6334%
7	20/01/2023	Incorp	0,0000%	47	20/05/2026	Sim	0,7209%	87	20/09/2029	Sim	1,6002%	127	20/01/2033	Sim	2,7850%	167	20/05/2036	Sim	7,1533%
8	20/02/2023	Incorp	0,0000%	48	20/06/2026	Sim	0,7303%	88	20/10/2029	Sim	1,6379%	128	20/02/2033	Sim	2,7850%	168	20/06/2036	Sim	7,7571%
9	20/03/2023	Incorp	0,0000%	49	20/07/2026	Sim	0,7398%	89	20/11/2029	Sim	1,6746%	129	20/03/2033	Sim	2,7850%	169	20/07/2036	Sim	8,4668%
10	20/04/2023	Incorp	0,0000%	50	20/08/2026	Sim	0,7495%	90	20/12/2029	Sim	1,7319%	130	20/04/2033	Sim	2,7850%	170	20/08/2036	Sim	9,3130%
11	20/05/2023	Incorp	0,0000%	51	20/09/2026	Sim	0,7595%	91	20/01/2030	Sim	1,8109%	131	20/05/2033	Sim	2,7850%	171	20/09/2036	Sim	10,3393%
12	20/06/2023	Incorp	0,0000%	52	20/10/2026	Sim	0,7711%	92	20/02/2030	Sim	1,8623%	132	20/06/2033	Sim	2,7850%	172	20/10/2036	Sim	11,6101%
13	20/07/2023	Sim	0,4083%	53	20/11/2026	Sim	0,7815%	93	20/03/2030	Sim	1,9113%	133	20/07/2033	Sim	2,7850%	173	20/11/2036	Sim	13,2243%
14	20/08/2023	Sim	0,4123%	54	20/12/2026	Sim	0,8038%	94	20/04/2030	Sim	1,9595%	134	20/08/2033	Sim	2,7850%	174	20/12/2036	Sim	15,3431%
15	20/09/2023	Sim	0,4164%	55	20/01/2027	Sim	0,8381%	95	20/05/2030	Sim	2,0100%	135	20/09/2033	Sim	2,7850%	175	20/01/2037	Sim	18,2467%
16	20/10/2023	Sim	0,4216%	56	20/02/2027	Sim	0,8544%	96	20/06/2030	Sim	2,0628%	136	20/10/2033	Sim	2,7850%	176	20/02/2037	Sim	22,4704%
17	20/11/2023	Sim	0,4258%	57	20/03/2027	Sim	0,8684%	97	20/07/2030	Sim	2,1182%	137	20/11/2033	Sim	2,7850%	177	20/03/2037	Sim	29,1790%
18	20/12/2023	Sim	0,4388%	58	20/04/2027	Sim	0,8810%	98	20/08/2030	Sim	2,1763%	138	20/12/2033	Sim	2,7850%	178	20/04/2037	Sim	41,4794%
19	20/01/2024	Sim	0,4605%	59	20/05/2027	Sim	0,8938%	99	20/09/2030	Sim	2,2373%	139	20/01/2034	Sim	2,7850%	179	20/05/2037	Sim	71,3583%
20	20/02/2024	Sim	0,4686%	60	20/06/2027	Sim	0,9070%	100	20/10/2030	Sim	2,3046%	140	20/02/2034	Sim	2,7850%	180	20/06/2037	Sim	100,0000%
21	20/03/2024	Sim	0,4747%	61	20/07/2027	Sim	0,9205%	101	20/11/2030	Sim	2,3723%	141	20/03/2034	Sim	2,7850%				
22	20/04/2024	Sim	0,4797%	62	20/08/2027	Sim	0,9343%	102	20/12/2030	Sim	2,4689%	142	20/04/2034	Sim	2,7850%				
23	20/05/2024	Sim	0,4847%	63	20/09/2027	Sim	0,9484%	103	20/01/2031	Sim	2,5966%	143	20/05/2034	Sim	2,7850%				
24	20/06/2024	Sim	0,4899%	64	20/10/2027	Sim	0,9646%	104	20/02/2031	Sim	2,6909%	144	20/06/2034	Sim	2,7850%				
25	20/07/2024	Sim	0,4951%	65	20/11/2027	Sim	0,9796%	105	20/03/2031	Sim	2,7850%	145	20/07/2034	Sim	2,7850%				
26	20/08/2024	Sim	0,5003%	66	20/12/2027	Sim	1,0082%	106	20/04/2031	Sim	2,7850%	146	20/08/2034	Sim	2,7850%				
27	20/09/2024	Sim	0,5057%	67	20/01/2028	Sim	1,0507%	107	20/05/2031	Sim	2,7850%	147	20/09/2034	Sim	2,7850%				
28	20/10/2024	Sim	0,5124%	68	20/02/2028	Sim	1,0730%	108	20/06/2031	Sim	2,7850%	148	20/10/2034	Sim	2,7850%				
29	20/11/2024	Sim	0,5179%	69	20/03/2028	Sim	1,0928%	109	20/07/2031	Sim	2,7850%	149	20/11/2034	Sim	2,7850%				
30	20/12/2024	Sim	0,5331%	70	20/04/2028	Sim	1,1111%	110	20/08/2031	Sim	2,7850%	150	20/12/2034	Sim	2,7850%				
31	20/01/2025	Sim	0,5578%	71	20/05/2028	Sim	1,1299%	111	20/09/2031	Sim	2,7850%	151	20/01/2035	Sim	2,7850%				
32	20/02/2025	Sim	0,5677%	72	20/06/2028	Sim	1,1493%	112	20/10/2031	Sim	2,7850%	152	20/02/2035	Sim	2,7850%				
33	20/03/2025	Sim	0,5756%	73	20/07/2028	Sim	1,1692%	113	20/11/2031	Sim	2,7850%	153	20/03/2035	Sim	2,7850%				
34	20/04/2025	Sim	0,5822%	74	20/08/2028	Sim	1,1898%	114	20/12/2031	Sim	2,7850%	154	20/04/2035	Sim	2,7850%				
35	20/05/2025	Sim	0,5889%	75	20/09/2028	Sim	1,2109%	115	20/01/2032	Sim	2,7850%	155	20/05/2035	Sim	2,7850%				
36	20/06/2025	Sim	0,5957%	76	20/10/2028	Sim	1,2347%	116	20/02/2032	Sim	2,7850%	156	20/06/2035	Sim	2,7850%				
37	20/07/2025	Sim	0,6027%	77	20/11/2028	Sim	1,2572%	117	20/03/2032	Sim	2,7850%	157	20/07/2035	Sim	2,7850%				
38	20/08/2025	Sim	0,6098%	78	20/12/2028	Sim	1,2961%	118	20/04/2032	Sim	2,7850%	158	20/08/2035	Sim	2,7850%				
39	20/09/2025	Sim	0,6170%	79	20/01/2029	Sim	1,3518%	119	20/05/2032	Sim	2,7850%	159	20/09/2035	Sim	2,7850%				
40	20/10/2025	Sim	0,6257%	80	20/02/2029	Sim	1,3841%	120	20/06/2032	Sim	2,7850%	160	20/10/2035	Sim	2,7850%				

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ANEXO VII  
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>Data:</b> 23/06/2022	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.</b>	<b>Nº 1</b>
<b>Via</b>		
<p>Para os fins deste boletim de de subscrição ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 2ª Emissão da DJR PARTICIPAÇÕES S.A.</i>", celebrado em 23 de junho de 2022 ("<u>Escritura de Emissão</u>").</p>		

**1. EMISSORA**

<b>Emissora</b>	<b>DJR PARTICIPAÇÕES S.A.</b>
-----------------	-------------------------------

**2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

Dados da Emissão		Série	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total da Emissão
<b>Local:</b> Curitiba - PR	<b>Data Emissão:</b> 23/06/2022 <b>Vencimento Final:</b> 20/06/2037	<b>Emissão</b> 2º	1 (uma) série  R\$ 1,00 (um real)	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

**3. FORMA DE PAGAMENTO**

<b>Amortização:</b>	<p><b>Atualização Monetária:</b> A partir da Primeira Data de Integralização das [Debêntures], até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").</p> <p><b>Forma de Pagamento:</b> Será amortizado mensalmente conforme datas</p>
---------------------	---



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

	especificadas no Anexo VI da Escritura de Emissão.
<b>Remuneração</b>	<b>Forma de Pagamento:</b> A Remuneração será paga mensalmente, conforme datas especificadas no Anexo VI da Escritura de Emissão.

<b>4. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>	
<b>Debêntures Subscritas:</b>	100.000.000,00 (cem milhões) de Debêntures
<b>Forma:</b>	Escritural
<b>Forma de Integralização:</b>	Conforme Cláusula da Escritura de Emissão, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizada, na medida em que os CRI forem integralizados.
<b>Condições Precedentes</b>	<p>A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“<u>Condições Precedentes</u>”), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) assinatura e obtenção de todas as aprovações societárias necessárias para a assinatura dos Documentos da Operação e concretização da presente operação;</li> <li>(b) não ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Companhia e das SPEs nos Documentos da Operação, caso fortuito ou força maior que inviabilize ou possa inviabilizar, a critério da Debenturista, a presente operação;</li> <li>(c) registro da Oferta Restrita dos CRI na B3;</li> <li>(d) arquivamento da Escritura de Emissão de Debênture na JUCEPAR, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;</li> <li>(e) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es) dos CRI;</li> <li>(f) não imposição de existência pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;</li> <li>(g) não seja verificado qualquer Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debênture;</li> </ul>

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

	<p>(h) conclusão de auditoria jurídico-financeira a ser realizada pela Securitizadora na Companhia, nas SPE, e nos Empreendimentos Imobiliários, de forma satisfatória à Securitizadora;</p> <p>(i) Exclusivamente com relação as integralizações que ocorrerem após a primeira integralização das debêntures, verificação de Gatilho de Sobregarantia igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento); e</p> <p>(j) atendimento de todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.</p>
<b>Operação de Securitização</b>	A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultara na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais o crédito imobiliário resultante das Debêntures (" <u>Crédito Imobiliário</u> ") será vinculado como lastro (" <u>Operação de Securitização</u> ") para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários (" <u>CRI</u> ").

**5. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

<b>Denominação Social:</b> LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	<b>CNPJ:</b> 19.851.496/0001-35
<b>Endereço:</b> Avenida Candido de Abreu, Centro Cívico	
<b>Complemento:</b> nº 776, Conjuntos 401, 402 e 403	
<b>CEP:</b> 80530-000	
<b>Cidade:</b> Curitiba	
<b>UF:</b> Paraná	
<b>País:</b> Brasil	

**6. ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

<p>1. O Subscritor, neste ato, declara, em relação à 2ª Emissão de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série da DJR PARTICIPAÇÕES S.A., em caráter irrevogável e irretroatável, que está e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão.</p> <p>2. As Debêntures que não venham a ser integralizadas até o encerramento da distribuição dos CRI serão automaticamente canceladas, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.</p>
--

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 2ª EMISSÃO DA DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

Curitiba - PR, 23 de junho de 2022.

\_\_\_\_\_  
**DJR PARTICIPAÇÕES S.A.**

\_\_\_\_\_  
**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A..**

**Testemunha:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF/ME

**Testemunha:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF/ME



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa DJR PARTICIPAÇÕES SA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00490263992	
02169034919	
06171084980	
09117627958	