



TERMOS DE USO

A SIIM é uma plataforma eletrônica de investimento coletivo (a “Plataforma”), a qual é disponibilizada aos seus usuários e de propriedade da SIIM (SIIM SOLUÇÕES EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA), constituída sob a forma de sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada com sede na Av. República Argentina, 1336, QM1 SL 223, Vila Izabel, Curitiba, Estado do Paraná, CEP: 80.620-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 29.292.834/0001-08.

O propósito primordial da SIIM é, por meio da prestação de serviços de tecnologia e distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários (Dispensada de registro conforme IN 588 CVM), de emissão de Sociedades Empresárias de Pequeno Porte - SEPP, que cumpram com nossas políticas de acesso, a tecnologia e a plataforma necessária para que eles possam levantar o capital para o desenvolvimento de seus negócios. Em igual medida, permitir que investidores interessados em fomentar o desenvolvimento urbano e o mercado regulado, que cumpram com determinados requisitos mínimos, conheçam e invistam nestes projetos (os “Investidores”).

Todo o relacionamento da SIIM com seus usuários, sejam sociedades empresárias de pequeno porte, sejam Investidores (os “Usuários”) será desenvolvido de acordo com os termos e condições aqui dispostos.

Ao cadastrar-se na Plataforma, você, mesmo que por terceiras pessoas que você autorizar acessar a Plataforma por meio de sua conta, estará expressamente concordando e submetendo-se ao previsto nestes Termos de Uso, contratando com a SIIM, nos termos abaixo descritos, para todos os fins de direito. O acesso e o uso dos serviços tecnológicos prestados pela SIIM, por meio da Plataforma, está condicionado a sua aceitação e sua concordância com os termos e condições aqui descritos.

Leia estes termos e condições cuidadosamente e com atenção, em conjunto com a Política de Privacidade da SIIM, Código de Conduta e Material Didático. Sugerimos também imprimir uma cópia para leitura futura. Adicionalmente, os termos e condições vigentes estarão sempre publicamente disponíveis na Plataforma.



As palavras grafadas neste documento com letras maiúsculas, no plural ou no singular, terão o significado que a elas é aqui atribuído.

1. OBJETO E VINCULAÇÃO DOS USUÁRIOS

1.1 O presente termo de uso tem como finalidade regular o relacionamento entre a SIIM e os Usuários da Plataforma. Ao utilizarem a Plataforma, os Usuários estarão automática e expressamente vinculados aos termos aqui previstos.

1.2 Não obstante o uso da plataforma configurar aceitação dos termos aqui previstos, todos aqueles que decidirem aderir a oferta e realizar o investimento deverão aceitar expressamente estes Termos de Uso durante o processo de investimento.

2. A SIIM E A PLATAFORMA

2.1. Por meio da Plataforma, Sociedades Empresárias de Pequeno Porte que preencherem os requisitos da Instrução Normativa 588 da CVM e estejam devidamente cadastradas na SIIM poderão apresentar oportunidades de investimento a Investidores através de um modelo de crowdfunding. A estrutura se dará através de um contrato de mútuo vinculado ao VGV (Valor Geral de Vendas) com percentual de rentabilidade anual projetada para cada oferta, especificada no pacote jurídico demonstrada em cada oferta.

2.2. Por meio da Plataforma, Investidores devidamente cadastrados na SIIM poderão ter acesso a oportunidades de investimento no mercado regulado de crowdfunding, desde que cumpram com os requisitos estabelecidos nos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido), caso aplicável.

2.3. A SIIM não realiza operações de empréstimo e/ou investimento diretamente, atuando apenas como intermediária entre a Sociedade empresária de Pequeno Porte e o Investidor, na prestação do seguinte serviço: (i) intermediação e distribuição de ofertas públicas de



valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, realizadas com dispensa de registro conforme a Instrução 588 da CVM.

2.4 Nas operações através da distribuição de contratos de mútuo, a oferta será realizada nos termos da IN CVM nº 588 e a Plataforma operará como veículo para sociedades empresárias de pequeno porte realizarem ofertas públicas de títulos não conversíveis em participação societária, respeitados os termos da regulação supracitada, sem a participação de instituição intermediária e sem a elaboração de prospecto, automaticamente dispensada de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

2.6. A SIIM não dá conselhos ou recomendações e nenhuma informação disponibilizada na sua plataforma deve ser interpretado como aconselhamento ou recomendação de investimento.

3. OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO

3.1. Deverá ser considerada como oportunidades de investimento, para os fins deste Termo de Uso, por meio da Plataforma, a oferta pública de investimento (“Investimento”), automaticamente dispensada de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

3.2. Para realizar uma Oferta Pública Direta no ambiente da Plataforma, a Sociedade Empresária de Pequeno Porte deverá cumprir com os requisitos previamente estabelecidos pela legislação em vigor e pela SIIM em sua análise do projeto.

3.3. Será de responsabilidade exclusiva do Investidor a análise da Oferta Pública Direta, do Material de Divulgação e das demais informações e documentos disponibilizados no ambiente da Oferta Pública Direta na Plataforma, assim como será de responsabilidade exclusiva do Investidor a verificação de que atende aos requisitos mínimos para acesso à Oferta Pública Direta, conforme determinado pela legislação.



3.4. Após a disponibilização da Oferta Pública Direta na Plataforma, será aberto prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, ou prazo inferior, se assim determinado nos Documentos da Oferta, para que os Investidores que cumpram com os requisitos mínimos da respectiva Oferta Pública Direta indiquem sua intenção de investimento na Oferta Pública Direta.

3.6. Os Documentos da Oferta, assim como as informações contidas no ambiente da Oferta Pública Direta na Plataforma indicarão o período ou a data em que ocorrerá o desembolso do Investidor referente ao Investimento.

3.7. Será de responsabilidade do Investidor a realização do depósito dos recursos referentes ao Investimento na conta corrente e data indicadas nos Documentos da Operação. A conferência da efetivação dos depósitos será realizada pela SIIM diariamente.

3.8. Durante o prazo para indicação pelo Investidor da intenção em realizar o Investimento no âmbito de uma Oferta Pública Direta, o Investidor, após transmitir sua intenção de Investimento no ambiente da Oferta Pública Direta na Plataforma, deverá confirmar a sua aceitação com os termos do contrato, termo de ciência e termo de risco e realizar a transferência do valor investido para a conta indicada.

4. DOS INVESTIDORES

4.1. Ao se cadastrar na Plataforma, o Investidor deverá fornecer um endereço de e-mail, um nome de usuário e escolher uma senha pessoal. Estes dados devem ser usados para acessar certas áreas restritas do website, tais como as características específicas das ofertas. Ao acessar a conta de Investidor na Plataforma será necessário digitar seu nome de usuário e senha. O seu nome de usuário e senha são únicos e intransferíveis, de forma que recomendamos que mantenha em segredo e guarde-os sob a sua proteção.

4.2. O Investidor é responsável por todas as informações e atividades na Plataforma por qualquer pessoa usando seu nome de usuário e senha. Qualquer violação de segurança, perda, roubo ou uso não autorizado de um nome de usuário, senha ou informações de



segurança devem ser notificados a plataforma imediatamente através do e-mail: contato@siim.club

4.3. Para realizar investimento através da Plataforma o Investidor deve:

- (i) ser uma pessoa física ou jurídica com sede no Brasil;
- (ii) no caso de pessoas físicas, ter mais de 18 anos e estar devidamente cadastrado no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- (iii) no caso de pessoas jurídicas, ter sede no Brasil, estar devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Pessoas (CNPJ) e ser representado por pessoas autorizadas e com poderes para agir em seu nome, tais como sócios, diretores ou procuradores;
- (iv) disponibilizar os dados de uma conta bancária no Brasil para receber os rendimentos do seu Investimento na(s) data(s) estipuladas;
- (v) atender a critérios mínimos de prevenção à fraude, conforme determinados pela política de prevenção a lavagem de dinheiro da SIIM; e
- (vi) preencher questionário de perfil de risco do investidor (suitability) e possuir um perfil alinhado com o nível de risco inerente ao investimento a ser realizado ou reconhecer expressamente que entende os riscos de realizar um investimento desalinhado com o seu perfil.

4.4. Como parte do processo de cadastro na Plataforma, confirmaremos a identidade dos Usuários, bem como das pessoas autorizadas a agir em seu nome (tais como sócios, diretores e procuradores). Serão também realizados procedimentos antifraude e de prevenção à lavagem de dinheiro utilizando informações de agências de referência de crédito, entre outras empresas parceiras, bem como quaisquer outros documentos/informações que venham a ser necessárias.

4.5. O Usuário declara que todas as informações fornecidas no curso do processo de cadastro e Investimento são verdadeiras e precisas em todos os aspectos e que atualizará as mesmas a respeito de eventual mudança de qualquer uma destas informações. O Usuário garante ainda que os documentos digitais disponibilizados são cópias fiéis e



integrais dos documentos originais que estão em seu poder. Por fim, você também declara que os eventuais recursos transferidos para fins de aportes na Plataforma são regulares e responderá individualmente a qualquer infração ou crime associada à lavagem de dinheiro ou financiamento ao terrorismo.

4.6. A SIIM usa suas próprias diretrizes e políticas na avaliação dos pedidos de cadastramento, mas detém total discricionariedade quanto à admissão de Investidores. Ressaltamos que, com base nas informações recebidas, ou na falta delas, podemos suspender ou colocar limitações sobre a atividade de Usuários na Plataforma, a qualquer momento, se assim julgarmos conveniente, a fim de cumprir com as nossas obrigações legais e com as políticas de investimento da Plataforma.

4.7. Ao se inscrever na Plataforma como Investidor, o Usuário declara que está ciente que certas informações serão coletadas, utilizadas e armazenadas pela SIIM. As regras sobre a coleta, o tratamento, o armazenamento, o compartilhamento e o uso de todas as suas informações obtidas por meio da Plataforma estão estabelecidos na Política de Privacidade da SIIM.

4.8. Antes de realizar qualquer investimento por meio da Plataforma, o Investidor deverá responder um Questionário de Perfil de Risco, conhecido por “suitability”.

4.9. De acordo com as respostas, o Usuário será classificado em uma das seguintes categorias: Conservador, Moderado e Arrojado. Para ser um investidor habilitado a realizar investimento através da Plataforma o Investidor deve estar classificado como Moderado ou Arrojado. Caso o Investidor tenha um perfil Conservador, de acordo com determinação pelo Questionário de Perfil de Risco, ao realizar um investimento na plataforma este declara expressamente que está ciente de que está investindo em um ativo que não é adequado ao seu perfil e entende os riscos envolvidos em fazê-lo.

4.10. O Investidor será exclusivamente responsável pelos custos para realização do aporte, como aqueles relativos à transferência eletrônica disponível (TED) e documento de crédito (DOC).



5. EXTINÇÃO DE CADASTRO

5.1. Caso o Investidor não queira mais ser um membro da Plataforma SIIM, desde que não haja nenhum investimento em vigor, este poderá cancelar o seu cadastro por meio de envio de e-mail para DPO@siim.club descrevendo tal solicitação. A SIIM providenciará o cancelamento de cadastro em até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de sua mensagem. Os pedidos serão analisados conforme previsto em legislação vigente e, por questões legais e regulatórias, algumas solicitações podem não ser atendidas.

5.2. A SIIM poderá ainda efetuar o cancelamento de seu cadastro e a sua exclusão da Plataforma caso seja descumprida ou violada qualquer disposição destes termos e condições ou se houver suspeita de fraude, envolvimento em lavagem de dinheiro ou quaisquer outras atividades criminosas.

5.3. Em qualquer dos casos, a SIIM manterá em arquivo as informações de guarda obrigatória pelas leis e regulamentações vigentes.

6. CLÁUSULA MANDATO

6.1. Todo o Investidor que realiza Investimento(s) por meio da Plataforma, através do aceite aos presentes Termos de Uso, nomeia desde já a SIIM como seu procurador com poderes especiais para, em seu nome e por sua conta, requerer, solicitar e implementar todas as etapas necessárias para viabilizar o(s) investimento(s) por meio da Plataforma e seguir os demais procedimentos aqui mencionados, outorgando-lhe poderes especiais para assinar todos os documentos correlatos, emitir notificações, contratar prestadores de serviços de cobrança e escritórios de advocacia, outorgando, para tanto, representação ad judícia para cobrança dos créditos inadimplidos, transacionar e negociar com os tomadores.



7. DECLARAÇÃO E RECONHECIMENTO DO INVESTIDOR

7.1. Todo o Investidor que realiza Investimento(s) por meio da Plataforma, através do aceite aos presentes Termos de Uso: (i) declara e reconhece sua capacidade para contratar e formalizar as contratações referentes às operações que venham a ser aderidas na Plataforma, (ii) declara e reconhece a validade dos contratos de investimentos e aquisição de títulos, conforme autorizados, aderidos e/ou contratados pelo Investidor na Plataforma (iii) autoriza a SIIM a compartilhar seus dados cadastrais e do investimento pretendido, seus Tomadores e terceiros a fim de permitir a formalização de seu investimento de acordo com as leis e regulação aplicáveis, entre outras finalidades a fim de que possamos desenvolver nossas soluções e serviços prestados, observando os termos da Política de Privacidade, (iv) declara ser responsável perante a SIIM por qualquer perda ou dano sofrido por nós como resultado de qualquer violação, praticada por você, destes termos e condições ou qualquer uso fraudulento da Plataforma, incluindo o preenchimento inadequado do formulário de adequação de perfil de risco.

8. REMUNERAÇÃO DA SIIM

8.1. A Sociedade Empresária de Pequeno Porte deverá pagar a SIIM a remuneração aplicável de acordo com os serviços prestados, e nos termos convencionados.

8.2. Nenhuma taxa é aplicada sobre o valor aportado pelo Investidor. A SIIM não cobra nenhum tipo de remuneração dos Investidores.

9. QUITAÇÃO E RECEBIMENTO DA OPERAÇÃO

9.1. O retorno do Investimento realizado por meio da SIIM está condicionado ao pagamento devido pela respectiva Sociedade Empresária de Pequeno Porte na operação.



9.2. O Investidor receberá as parcelas e juros devidos na sua conta corrente cadastrada na Plataforma, no prazo de até 2 (dois) dias úteis da data em que a Sociedade Empresária de Pequeno Porte realizar o pagamento para a Plataforma no caso desta optar por pagamento parcelado trimestral ou receberá em parcela única, conforme fluxo de pagamentos estabelecidos na respectiva operação.

9.3. Caso a Sociedade Empresária de Pequeno Porte atrase o pagamento, serão aplicadas sobre as parcelas:

(i) multa de 2% do valor em atraso;

(ii) juros de mora de 1% ao mês;

(iii) correção monetária pelo índice IGPM.

9.3.1. Todos os valores de multa, juros de mora, correção monetária e juros remuneratórios recebidos serão repassados ao Investidor no momento da conclusão do crédito, juntamente com o pagamento da última parcela.

10. RISCOS ENVOLVIDOS

10.1. Os investimentos realizados por meio da SIIM estão sujeitos ao risco de perda total ou parcial dos montantes investidos. O Investidor deve estar ciente de todos os riscos envolvidos antes de realizar qualquer investimento.

10.2. Tais riscos incluem, mas não se limitam, a:

(i) Risco de Inadimplência da Sociedade Empresária de Pequeno Porte: ao realizar o financiamento de qualquer Tomador, o Investidor passa a estar exposto ao risco de perder a totalidade ou parte do investimento realizado, pois seu retorno está vinculado ao pagamento das parcelas do empréstimo por parte do Tomador. Ou seja, enquanto o



Tomador não realizar parte ou totalidade de alguma parcela, o Investidor não receberá a totalidade das parcelas da instituição financeira parceira. O risco de inadimplência do Tomador pode estar associado também a outros fatores que afetam o mercado, tais como política econômica, situação econômico-financeira das empresas dos setores que as empresas solicitantes façam parte e/ou de setores que comumente adquiram os produtos, entre outros.

10.3. Tendo em vista os riscos envolvidos nas operações realizadas via SIIM, nós recomendamos que você procure o máximo de informações antes de realizar qualquer tipo de investimento.

11. GARANTIAS E ISENÇÕES DE RESPONSABILIDADE

11.1. Exceto quando expressamente previsto nestes termos, em termos adicionais ou em suas respectivas atualizações, nem a SIIM, nem seus fornecedores ou distribuidores oferecem quaisquer garantias sobre a validade e efetividade das ofertas públicas diretas e dos respectivos documentos da oferta e informações apresentadas pelos Tomadores. Da mesma forma não nos responsabilizamos pelos conteúdos apresentados nos documentos da oferta, pela diligência procedimental do Tomador ou pela confiabilidade, disponibilidade ou capacidade do Tomador em atender as necessidades dos investidores. Responsabilizamos-nos, apenas, pela prestação de nossos serviços de tecnologia, conforme contratados pelo respectivo usuário.

11.2. A SIIM não dá qualquer garantia de sucesso do investimento perante investidores, assim como não dá qualquer garantia de que a Sociedade Empresária de Pequeno Porte cumprirá com suas obrigações previstas nos documentos das respectivas ofertas ou de que os Investidores terão o retorno esperado em seus investimentos.

11.3. A SIIM, seus fornecedores ou distribuidores não serão responsáveis por quaisquer perdas de lucros, perdas de receita, perdas de dados, perdas financeiras ou danos diretos ou indiretos, materiais ou morais, ou de qualquer outra natureza decorrentes do relacionamento entre Sociedade Empresária de Pequeno Porte e Investidor.



11.4. Em nenhum caso a SIIM poderá ser responsabilizado por quaisquer danos indiretos, especiais, ou emergentes de qualquer tipo ou natureza, incluindo, sem limitação, perda de lucros ou outra perda econômica.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Os presentes Termos de Uso poderão, a qualquer tempo, ser modificados, atualizados ou substituídos pela SIIM de forma a refletir alterações na prestação dos serviços, sem a necessidade de prévia comunicação aos Usuários. No entanto, a SIIM comunicará aos seus Usuários a disponibilização de novas versões dos Termos de Uso.

12.2. Os Termos de Uso deverão ser regularmente consultados pelos Usuários da Plataforma. As alterações aos Termos de Uso não serão aplicadas retroativamente e entrarão em vigor imediatamente a partir de sua disponibilização no website da SIIM na internet.

12.3. A presente versão dos Termos de Uso substitui todos as versões anteriormente disponibilizadas pela SIIM sobre o mesmo objeto.

12.4. Todas as comunicações entre a SIIM e seus Usuários serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços cadastrados pelos Usuários na Plataforma ou de acordo com as informações de contato da SIIM conforme disponibilizadas na Plataforma. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" por e-mail. Os Usuários deverão manter seus dados cadastrais sempre atualizados na Plataforma.

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



12.6. A tolerância ou liberalidade da SIIM ou dos Usuários com relação aos direitos, deveres e obrigações determinadas nestes Termos de Uso não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

12.7. Os presentes Termos de Uso são válidos entre a SIIM e seus Usuários, assim como seus respectivos sucessores a qualquer título.

12.8. É eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente destes Termos de Uso ou da prestação dos serviços pela SIIM.

12.9. Estes Termos de Uso são regidos, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.