
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 205ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

FORTESEC
securitizadora



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 12.979.898/0001-70

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	20
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	22
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	26
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	26
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	31
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	32
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	34
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	36
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	40
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	45
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	48
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	50
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	52
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	53
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	55
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	62
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	62
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	63
ANEXO I	2
ANEXO II	2
ANEXO III	5
ANEXO IV	6
ANEXO V	7
ANEXO VI	8

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 205ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 205ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("Série", "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas de modo diverso neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

" <u>Agente Fiduciário</u> ":	a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	a alienação fiduciária dos Imóveis, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo;

"Amortização(ões)
Programada(s)":

as amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização;

"Anexos":

os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

"Antecipações"

os montantes depositados na Conta Centralizadora ao longo de um determinado mês de competência cujo pagamento tenha sido efetuado antecipadamente;

"Aplicações Financeiras
Permitidas":

todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;

"Assembleia Geral" ou
"Assembleia":

a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;

"Atualização Monetária":

o IPCA/IBGE;

"Aviso de Recebimento":

o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;

"B3 – Segmento CETIP UTVM":

a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTVM, devidamente autorizada pelo

	BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
" <u>BACEN</u> ":	o Banco Central do Brasil;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	o Itaú Unibanco S.A., instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.12., abaixo;
" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
" <u>Brasil</u> " ou " <u>País</u> ":	a República Federativa do Brasil;
" <u>CCI</u> ":	as 31 (trinta e uma) Cédulas de Crédito Imobiliário, integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas em série única pela Cedente, cada uma para representar 100% (cem por cento) de cada um dos Créditos Imobiliários, descritos e identificados no Anexo I ao Contrato de Cessão, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Cedente</u> ":	o CASPER – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.118.470/0001-61, neste ato representado por sua administradora Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, credenciada e autorizada a prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 13.646 de 13 de maio de 2014, com sede na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar (parte), Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.489.568/0001-95;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	a promessa de cessão fiduciária de recebíveis, a ser constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, por meio do qual a Fiduciante irá ceder fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
" <u>CETIP21</u> ":	o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTM;
" <u>CMN</u> ":	o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/MF</u> ":	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

<u>"Código Civil":</u>	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Código de Processo Civil":</u>	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>"COFINS":</u>	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<u>"Colocação Mínima":</u>	o montante mínimo de colocação indicado no item 4.6. do Contrato de Distribuição para que a Oferta possa ser encerrada;
<u>"Condições Precedentes":</u>	as condições precedentes previstas no item 2.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritas, às quais o pagamento do Preço da Cessão está condicionado: a) celebração e entrega de vias originais de todos os Documentos da Operação (exceto pelos Contratos Substitutos), bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes de todas as partes signatárias e a obtenção de todas as aprovações (inclusive societárias) necessárias ou recomendáveis, caso aplicáveis; b) perfeita formalização do Contrato de Cessão e respectivo registro nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de Belo Horizonte/MG e São Paulo/SP. O Cedente deverá realizar referido protocolo de registro em até 5 (cinco) dias contados desta data, obrigando-se a apresentar via registrada em 30 (trinta) dias contados desta data, prorrogáveis tantas vezes quantas necessárias em caso de exigências por parte do Cartório competente e cumprimento tempestivo de tais exigências pelo Cedente; c) apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários do Cedente e Fiduciante que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias; d) prenotação para registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, que deverá ser requerida em até 5 (cinco) dias contados da presente data; e) conclusão satisfatória da auditoria jurídica do Cedente, da Fiduciante, do Fiador e dos antecessores dos Imóveis,

mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a operação;

f) apresentação da opinião legal relativa à Emissão, emitida pelos assessores legais contratados;

g) conclusão da parametrização da Conta Centralizadora para emissão dos boletos referentes aos Créditos Imobiliários Totais;

h) comprovação da inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome do Cedente, Fiduciante e/ou do Fiador, de valor individual igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou em valor agregado de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);

i) não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória;

j) aditamento da Promessa de Compra e Venda, de modo a prever sua relação com a presente Emissão, seu caráter de “operação estruturada”, bem como a necessidade de interpretação dos termos e condições descritos na Promessa de Compra e Venda em conjunto com os demais Documentos da Operação;

k) comprovação do registro para negociação das CCI, pelo custodiante, nos sistemas da B3 – Segmento CETIP UTMV;

l) comprovação do registro do Termo de Securitização junto ao Custodiante;

m) comprovação de que os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, inexistindo qualquer fato que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, a viabilidade de celebração do Contrato de Cessão; e

n) comprovação de que todas as declarações e garantias prestadas pelo Cedente, Fiduciante ou Fiador no Contrato de Cessão continuam verdadeiras, corretas e completas.

“Cônjuge Anuente”

a Sra. **CRISTINA ROCHA DE RESENDE COSTA**, pessoa física, brasileira, empresária, casada com o Fiador, portadora da cédula de identidade RG nº 2143459 SSP/MG, inscrita no

CPF/MF sob nº 295.569.106-20.

"Conta Centralizadora":

a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (237), sob o nº 7629-5, Agência 3391, na qual serão e permanecerão depositados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

"Conta Autorizada do Cedente":

a conta corrente nº 2799-5, agência 3380, no Banco Bradesco, de titularidade da Cedente, para realização de depósito de recursos devidos à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":

o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* firmado em 13 de dezembro de 2018, entre a Fiduciante, na qualidade de alienante fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Cedente, como interveniente anuente, por meio do qual os Imóveis serão alienados fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária;

"Contrato de Cessão":

"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" firmado em 13 de dezembro de 2018, entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Fiduciante, o Fiador, e a Cônjuge Anuente, por meio do qual foi pactuado: (i) a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Cedente à Emissora; (ii) promessa de cessão dos direitos creditórios futuros, que eventualmente serão constituídos, decorrentes de futuros contratos de locação celebrados entre o Cedente e novos devedores, relativos a Lojas que não são objeto do Contrato de Locação Complementar; e (iii) a promessa de cessão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Fiduciante à Emissora;

"Contrato de Distribuição":

o *"Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A."*, firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder;

"Contrato de Locação Complementar":

o *"Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial"*, firmado entre o Cedente e a Fiduciante, na presente data, com a anuência da Securitizadora, cujo objeto é a locação de determinadas Lojas em operação no

Empreendimento Imobiliário, conforme anexo I do referido instrumento, condicionado suspensivamente nos termos lá descritos, com prazo de 180 (cento e oitenta) meses;

“Contratos Imobiliários”:

cada contrato de locação com pessoas físicas ou jurídica locatária, conforme forem alterados e/ou prorrogados de tempos em tempos, elencados no Anexo I ao Contrato de Cessão, por meio do qual o Devedor loca a respectiva Loja do Empreendimento Imobiliário;

“Contratos Substitutos”:

os contratos de sublocação que, nos termos do Contrato de Locação Complementar, eventualmente forem celebrados entre a Fiduciante e um terceiro com relação a qualquer das Lojas descritas no Anexo I do Contrato de Locação Complementar, se a condição de eficácia ocorrer e, consequentemente, o Contrato de Locação Complementar produzir efeitos com relação à tal Loja;

“Coordenador Líder”:

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A., sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700 – 10º andar (parte), e 12º a 14º andares (partes), CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.987.793/0001-33;

“Direitos Creditórios Lojistas”:

a totalidade dos direitos creditórios futuros, principais ou acessórios, que serão eventualmente constituídos, decorrentes dos Contratos Imobiliários em que ocorrer a substituição do respectivo locatário, a serem celebrados entre a Cedente e os futuros Devedores, nas hipóteses de extinção por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a, rescisão ou término do prazo de locação) dos Contratos Imobiliários vigentes referentes às Lojas que não são objeto do Contrato de Locação Complementar, incluindo, sem limitação, os alugueis mensais, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelos Devedores à Fiduciante por força das novas locações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações acessórias ao próprio crédito e demais encargos contratuais, nos termos e condições previstos nos respectivos contratos;

“Créditos Cedidos
Fiduciariamente”:

a totalidade dos direitos creditórios futuros, principais ou acessórios, que serão eventualmente constituídos, decorrentes dos Contratos Substitutos a serem celebrados entre a

Fiduciante e os futuros Devedores, nas hipóteses de extinção por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a, rescisão ou término do prazo de locação) dos Contratos Imobiliários vigentes nesta data e implementação da condição precedente prevista na cláusula 2.3. do Contrato de Locação Complementar, incluindo, sem limitação, os alugueis mensais, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelos Devedores à Fiduciante por força dos Contratos Substitutos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações acessórias ao próprio crédito e demais encargos contratuais, nos termos e condições previstos nos respectivos contratos;

“Créditos do Patrimônio Separado”:

a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; e **(iii)** pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “i” a “ii”, acima, conforme aplicável;

“Créditos Imobiliários”:

os Créditos Imobiliários Complementares, os Direitos Creditórios Lojistas e os Créditos Imobiliários Lojistas, quando mencionados em conjunto;

“Créditos Imobiliários Complementares”

a totalidade dos direitos creditórios, principais ou acessórios, presentes ou futuros, decorrentes do Contrato de Locação Complementar, incluindo, sem limitação, os alugueis mensais, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pela Fiduciante por força do Contrato de Locação Complementar, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades indenizações acessórias ao próprio crédito demais encargos contratuais, nos termos e condições previstos no Contrato de Locação Complementar;

“Créditos Imobiliários Lojistas”

a totalidade dos direitos creditórios, principais ou acessórios, presentes ou futuros, decorrentes dos Contratos Imobiliários, incluindo, sem limitação, os alugueis mensais, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelos Devedores por força dos Contratos

	Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades indenizações acessórias ao próprio crédito e demais encargos contratuais, nos termos e condições previstos nos Contratos Imobiliários;
<u>"Créditos Imobiliários Totais"</u> :	os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando denominados em conjunto;
<u>"CRI"</u> :	os Certificados de Recebíveis Imobiliários da presente Emissão;
<u>"CRI em Circulação"</u> , para fins de quórum:	todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas ou suas controladoras; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"CSLL"</u> :	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>"Custodiante"</u> :	a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"CVM"</u> :	a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Aniversário"</u> :	o dia 20 (vinte) do mês de dezembro de cada ano;
<u>"Data de Emissão"</u> :	20 de dezembro de 2018;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração"</u> :	cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
<u>"Data de Vencimento Final"</u> :	20 de dezembro de 2028;
<u>"Data de Amortização Programada"</u> :	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
<u>"Data de Apuração"</u> :	o 1º (primeiro) Dia Útil após a data de vencimento dos boletos dos Contratos Imobiliários, vencimento este previsto para o dia 15 de cada mês, quando será verificado mensal a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal pela Emissora, conforme procedimento constante da Cláusula VIII, abaixo;
<u>"Direitos Creditórios Lojistas"</u> :	a totalidade dos direitos creditórios futuros, principais ou

acessórios, que serão eventualmente constituídos, decorrentes dos Contratos Imobiliários em que ocorrer a substituição do respectivo locatário, a serem celebrados entre o Cedente e os futuros Devedores, nas hipóteses de extinção por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a, rescisão ou término do prazo de locação) dos Contratos Imobiliários vigentes referentes às Lojas que não são objeto do Contrato de Locação Complementar, incluindo, sem limitação, os alugueis mensais, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelos Devedores à Fiduciante por força das novas locações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações acessórias ao próprio crédito e demais encargos contratuais, nos termos e condições previstos nos respectivos contratos;

“Decreto 6.306”:

o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;

“Despesas”:

todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;

“Despesas Recorrentes”:

as despesas de manutenção do Patrimônio Separado indicadas no anexo VI do Contrato de Cessão;

“Devedores”:

as pessoas físicas e/ou jurídicas locatárias ou sublocatárias das Lojas por meio dos Contratos Imobiliários ou dos Contratos Substitutos e, por conseguinte, devedoras de Créditos Imobiliários Totais;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional;

“Documentos da Operação”:

(i) os Contratos Imobiliários e os Contratos Substitutos; **(ii)** o Contrato de Locação Complementar; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o presente Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição, considerando seus respectivos Boletins de Subscrição; e **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Emissão”:

a presente emissão dos CRI da 205ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;

“Emissora” ou “Securitizadora”:

a Forte Securitizadora S.A., conforme qualificada no preâmbulo

deste Termo de Securitização;

- "Empreendimento Imobiliário": o empreendimento comercial denominado "Só Marcas Outlet", desenvolvido sobre os Imóveis na modalidade de centro de compras do tipo "shopping center", composto por lojas, galeria de circulação, pátios de carga e descarga de mercadorias e estacionamento de veículos e outras dependências, administrado pela Fiduciante;
- "Escritura de Emissão de CCI": o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 13 de dezembro de 2018, entre a Cedente, o Custodiante e, como interveniente anuente, a Securitizadora;
- "Escriturador": a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
- "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado": os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;
- "Fiador": o Sr. **MÁRIO VALADARES DE RESENDE COSTA**, pessoa física, brasileiro, empresário, casado com a Cônjuge Anuente, portador da cédula de identidade RG nº MG-182.371, inscrito no CPF/MF sob nº 295.569.106-20, residente e domiciliado em Rua João Furtado, nº 200, Apt. 1.701, Gutierrez, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais;
- "Fiança": as garantias fidejussórias, na forma de fiança, prestadas pela Fiduciante e pelo Fiador, constituídas nos termos do Contrato de Cessão, as quais abrangem todas as obrigações da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;
- "Fiduciante": a **AÇORES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 03.412.055/0001-05, com sede na Rua Cesário Alvim, nº 610, sala 13, Bairro Padre Eustáquio, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais;
- "Garantias": **(i)** Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária; **(iii)** Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(iv)** outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

<u>“Hipóteses de Recompra Compulsória”:</u>	quando mencionadas em conjunto, as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários e as Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários;
<u>“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários”:</u>	as hipóteses de recompra parcial de qualquer dos Créditos Imobiliários a que a Cedente se obrigou, nos termos do item 6.3 do Contrato de Cessão;
<u>“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários”:</u>	as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários a que a Cedente se obrigou, nos termos do item 6.4 do Contrato de Cessão;
<u>“IGPM/FGV”:</u>	Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóveis”:</u>	os imóveis objeto das matrículas nºs 56.046 e 78.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, onde opera-se o Empreendimento Imobiliário;
<u>“Instrução CVM 358”:</u>	a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 414”:</u>	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 476”:</u>	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 539”:</u>	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 583”:</u>	a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 600”:</u>	a Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada;
<u>“Investidores” ou “Titular(es) dos CRI”:</u>	os investidores que sejam titulares de CRI;
<u>“Investidor(es) Profissional(is)”:</u>	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
<u>“Investidor(es) Qualificado(s)”:</u>	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;

" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Lei 8.981</u> ":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lojas":	os espaços físicos destinados à exploração comercial que compõem o Empreendimento Imobiliário;
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTM;
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários Totais seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Totais seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos Imobiliários ou Contratos Substitutos, de modo que não seja cabível a Recompra Total dos Créditos Imobiliários, o Cedente se obrigou, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, se já tiver recebido o preço de aquisição, a pagar à Securitizadora, nas hipóteses em que seria aplicável a Recompra Total dos Créditos imobiliários, uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenizações acessórias ao próprio crédito, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores;

“Obrigações Garantidas”:

correspondem a (i) todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações e pela Fiduciante no Contrato de Locação Complementar e Contratos Substitutos, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente, Fiduciante e pelo Fiador, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas comprovada e previamente aprovadas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, conforme escritório especializado a ser escolhido pela Securitizadora após a obtenção de ao menos 3 (três) propostas para prestação dos serviços, bem como custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (v) todo e qualquer custo comprovadamente incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos;

“Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária”:

correspondem a todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente e pela Fiduciante neste Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor e da recompra dos Créditos Imobiliários, da multa indenizatória, das demais multas, dos juros de mora, da multa moratória, bem como para a amortização, pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão de CCI, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, conforme escritório especializado a ser escolhido pela Securitizadora após a obtenção de ao menos 3 (três) propostas para prestação dos serviços, bem como custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo agente fiduciário, e/ou

pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, para arcar com tais custos;

"Oferta":

a distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** será destinada aos investidores descritos no item 4.2.1. deste Termo; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será feita nos termos do item 4.2. e seguintes deste Termo;

"Operação":

a presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;

"Ordem de Pagamentos":

a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo;

"Patrimônio Separado":

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado; e **(ii)** Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, as Despesas;

"PIS":

a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Preço da Cessão:

é o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme indicado na Cláusula III, o qual, observadas as Condições Precedentes, será pago pela Emissora à Cedente na forma, prazo e condições do item 2.3. do Contrato de Cessão;

"Preço de Integralização":

o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração desde a Data de Emissão, de acordo com o presente Termo de Securitização;

"Promessa de Compra e Venda":

o "*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel*", firmado em 20 de agosto de 2018, entre a Fiduciante e o Cedente, por meio do qual o Cedente sub-rogou-se na imediata posse e prometeu adquirir da Fiduciante os Imóveis, conforme aditado;

"Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal":

conforme definição constante da Cláusula VIII;

<u>“Recompra Compulsória”:</u>	a obrigação da Cedentes e do Fiador de recomprar os Créditos Imobiliários, quando verificadas as Hipóteses de Recompra Compulsória, ou quando não observada a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal;
<u>“Recompra Facultativa”:</u>	a possibilidade da Cedente de, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da data de emissão dos CRI, recomprar a totalidade ou parte dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, as Garantias e a Conta Centralizadora, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios e Despesas aplicáveis;
<u>“Remuneração”:</u>	taxa efetiva de juros de 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
<u>“Resgate Antecipado”:</u>	o resgate antecipado total dos CRI, que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;
<u>“Retenções Extraordinárias”:</u>	a Securitizadora poderá, sempre que não seja atingida a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal em qualquer uma das Datas de Apuração, realizar retenções do Saldo Remanescente do Preço de Cessão em garantia do pagamento dos CRI, limitado ao valor correspondente à média aritmética dos 12 (doze) últimos meses de pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, até que a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal seja novamente reestabelecida;
<u>“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver;
<u>“Saldo Remanescente do Preço da Cessão”:</u>	equivale ao Preço da Cessão subtraído do montante pago à Cedente quando da integralização dos CRI e de montantes

	retidos a título de pagamento de despesas da Operação;
<u>"Série":</u>	a 205ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
<u>"Tabela Vigente":</u>	a tabela constante do Anexo II, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos do item 6.9.;
<u>"Taxa de Administração":</u>	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.000 (três mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização":</u>	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>"Valor de Recompra Compulsória":</u>	Correspondente (i) ao saldo devedor dos CRI, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários objeto da recompra (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época. O Valor de Recompra Compulsória nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado;
<u>"Valor da Recompra Facultativa":</u>	o valor do saldo devedor dos CRI em circulação, atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com os juros incorridos até então, acrescido de uma multa compensatória em favor dos investidores dos CRI de 1% (um por cento) sobre o respectivo saldo devedor, adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previsto no item 6.2 do Contrato de Cessão;
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.026,33997036 (um mil e vinte e seis reais e trinta e três milhões, novecentos e noventa e sete mil e trinta e seis milésimo de centésimo de real); e
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado":</u>	significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora, realizada em 18 de abril de 2013 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 162.463/13-3, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao-Custodiante, que assinará a declaração constante do seu Anexo VI.

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV.

2.5. Uma vez realizada a Colocação Mínima, caso aplicável, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pelas CCI a que estão vinculados, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 49.568.143,87 (quarenta e nove milhões e quinhentos e sessenta e oito mil e cento e quarenta e três reais e oitenta e sete centavos) . Referido saldo refere-se à data-base de 13 de dezembro de 2018, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo.

3.3. Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Custódia

3.5. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pelo Custodiante, o qual verificará, conforme documentação societária disponibilizada pelo Cedente, os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. A Cedente cedeu os Créditos Imobiliários à Emissora e em contrapartida receberá o Preço da Cessão, no valor histórico de R\$ 25.910.239,66 (vinte e cinco milhões e novecentos e dez mil e duzentos e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), sujeito ao cumprimento cumulativo das Condições Precedentes do Contrato de Cessão.

3.6.1. Nos termos e condições do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Preço da Cessão os recursos necessários para:

- (i) todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme estimadas no Anexo V ao Contrato de Cessão, que serão retidas na Conta Centralizadora para pagamento por conta e ordem do Cedente;
- (ii) outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem do Cedente, conforme indicação no Anexo II ao Contrato de Cessão; e
- (iii) os demais valores não retidos serão disponibilizados ao Cedente, para sua livre destinação, na Conta Autorizada do Cedente.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais serão diretamente creditados pela Cedente, pela Fiduciante ou pelos Devedores na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ou da Cessão Fiduciária.

3.8. A partir da assinatura do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Totais

3.9. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Imobiliários Totais, tem todas as prerrogativas e direitos referentes à sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos do Contrato de Cessão, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais continuará sob responsabilidade do Cedente ou da Fiduciante (conforme aplicável), e consistirá na realização de, exemplificativamente; (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários Totais; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização do valor atualizado dos respectivos Créditos Imobiliários Totais; (iv) verificação e efetivação de rescisões; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Imobiliários Totais; (vi) concessão de descontos, renegociação e parcelamento de débitos, desde que todas as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e a concessão, renegociação e/ou parcelamento não afetem a capacidade de pagamento dos CRI; (vii) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis.

3.10. Caso (i) ocorra o inadimplemento de quaisquer Obrigações Garantidas, ou (ii) não seja verificada a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal; conforme verificados pela Emissora, ambos em decorrência de ato ou omissão da administração do Empreendimento, de responsabilidade do Cedente, sem que se sane a situação em até 30 (trinta) dias corridos contados de notificação recebida para esta finalidade enviada pela Securitizadora, desde que sanável, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, exigir a transferência da administração do Empreendimento para si ou um terceiro de sua escolha, mediante aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, substituindo a Fiduciante e/ou Cedente em todas as atividades que se mostrem necessárias a uma melhor gestão do Empreendimento sem prejuízo da possibilidade de convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI, observadas as condições previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Emissão: 1ª;2. Série: 205ª;3. Quantidade de CRI: 27.000 (vinte e sete mil);4. Valor Global da Série: R\$ 27.711.179,20 (vinte e sete milhões e setecentos e onze mil e cento e setenta e nove reais e vinte centavos); |
|--|

- 5.** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.026,33997036 (um mil e vinte e seis reais e trinta e três milhões, novecentos e noventa e sete mil e trinta e seis milésimo de centésimo de real);
- 6.** Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de janeiro de 2019;
- 7.** Prazo de Amortização: 3.653 (três mil seiscientos e cinquenta e três) dias, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de janeiro de 2019 e o último em 20 de dezembro de 2028, na Data de Vencimento Final;
- 8.** Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- 9.** Remuneração: Taxa efetiva de juros de 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data de Emissão dos CRI;
- 10.** Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
- 11.** Regime Fiduciário: Sim;
- 12.** Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
- 13.** Data de Emissão: 20 de dezembro de 2018;
- 14.** Local de Emissão: São Paulo/SP;
- 15.** Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2028;
- 16.** Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 17.** Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA"), e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- (i) a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414.

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

4.5. O prazo de colocação será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.6. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da

Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.7. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição. Decorridos 6 (seis) meses do início da oferta com esforços restritos ("Prazo de Colocação") e, tendo ocorrido a Colocação Mínima, caso aplicável, é facultado à Emissora solicitar ao Coordenador Líder a continuação da distribuição, que deverá realizar, para tanto, a comunicação devida nos termos do §2º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

4.8. Caso não tenha ocorrido a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, cabendo também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV.

4.8.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos / distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.

Destinação de Recursos

4.9. Observado o quanto disposto no item 3.6 acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento à Cedente do Preço da Cessão.

4.9.1. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante de pagamento do Preço de Cessão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento de notificação neste sentido, para fins de comprovação da correta destinação dos recursos da presente emissão.

Escrituração

4.10. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, nos termos do item 2.4, acima.

4.11. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica

constante da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 – SEGMENTO CETIP UTMV.

Banco Liquidante

4.12. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTMV, nos termos da cláusula 2.4., acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 – SEGMENTO CETIP UTMV: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.6. e 4.9., acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição, sendo que o pagamento do Preço de Cessão ainda dependerá do cumprimento de todas as Condições Precedentes, salvo se os titulares dos CRI anuírem de forma diversa.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. Os CRI serão atualizados nos termos dos itens 6.1.1. e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA (“Atualização Monetária”), em uma base anual, em cada uma das Datas de Aniversário, para fins específicos de pagamentos, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”)

6.1.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VN_i^a = VN_i^b \times C$$

Onde:

VN_i^a : Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_i^b : Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado anualmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k0}} \right)$$

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, isto é, 20 de dezembro de 2018, o último NI_k corresponde ao número índice do IPCA/IBGE referente a outubro de 2018, divulgado em novembro de 2018;

NI_{k0} = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior a Data de Emissão e, nas atualizações posteriores, ao segundo mês imediatamente anterior a última data de atualização;

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k0}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O termo “número índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

Remuneração

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme item 4.1., acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Emissão, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

6.2.1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

$$J_i = VN_i^a \times (FJ - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_i^a = conforme definido acima;

FJ = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FJ = (1 + i)^{\frac{n_i}{252}}$$

i = a Remuneração, conforme indicada no item 4.1., informada com 4 (quatro) casas decimais;

n_i = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou último pagamento dos juros remuneratórios e a data de cálculo.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data de Emissão e será paga a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento Final. Após a primeira liquidação, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações dos CRI, sem necessidade de aditamento ao presente.

6.4. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Emissão, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final.

6.5. O pagamento da Remuneração será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou (ii) nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.

Amortização

6.6. As Amortizações Programadas dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas Datas de Amortização Programada indicadas na Tabela Vigente do Anexo II:

6.6.1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_i^a \times TA_i$$

Onde:

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

VN_i^a = conforme definido na cláusula 6.1.2., acima;

TA_i = taxa de amortização da respectiva Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

6.6.2. Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após cada amortização:

$$VN_i^r = VN_i^a - AM_i$$

VN_i^r = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_i^a = conforme definido acima; e

AM_i = conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VN_i^a.

Pagamento das Parcelas:

6.7. As parcelas de amortização, bem como os Juros Remuneratórios, serão pagos mensalmente, nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J_i$$

Onde:

PMT_i = Pagamento mensal, referente ao mês i, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima;

J_i = conforme definido acima.

6.8. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será aquela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função da Ordem de Pagamento, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e demais hipóteses de amortização previstas no presente Termo de Securitização sem necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora,

a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, podendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão.

6.8.1. A nova tabela vigente deverá ser encaminhada para a B3 (segmento CETIP UTMV) e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.

6.9. Após a Data de Emissão, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.

6.10. Na Data de Vencimento Final, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.11. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.12. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – SEGMENTO CETIP UTMV. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 – SEGMENTO CETIP UTMV na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.12.1. Na hipótese prevista na cláusula 6.13 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

Disposições Comuns ao Pagamento do CRI

6.13. Deverá haver um intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, tampouco incidência de encargos moratórios durante tal período.

6.14. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*

por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória ou pagamento de Multa Indenizatória, e sempre de forma proporcional, independentemente de qual Crédito Imobiliário tenha sido antecipado ou recomprado.

7.1.1. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, conforme Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula VIII abaixo.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.2.1. Nas hipóteses previstas no item 7.2. acima, os valores devidos a título de multa por Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória deverão ser repassados aos titulares dos CRI, a título de prêmio.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – SEGMENTO CETIP UTMV uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

7.4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 – SEGMENTO CETIP UTMV sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Os CRI gozarão das Garantias descritas abaixo e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

Fiança

8.2. O Fiador e a Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão, assumiram, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário com a Cedente, sem qualquer benefício de ordem, e renúncia expressa aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigo 794 do Código de Processo Civil, o pagamento integral e o fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

8.3. O Fiador e a Fiduciante poderão vir, a qualquer tempo, ser chamados para honrar com as Obrigações Garantidas, caso estas sejam descumpridas no todo ou em parte. Sempre que for necessário excutir tal garantia, a Emissora deverá aplicar os recursos decorrentes dessa excussão de acordo com a Ordem de Pagamentos.

Cessão Fiduciária

8.4. Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Fiduciante prometeu ceder fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Lei 9.514/97. O Contrato de Cessão será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Alienação Fiduciária de Imóveis

8.5. Mediante a Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária, a Fiduciante alienou fiduciariamente em garantia os Imóveis à Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas Alienação Fiduciária.

Disposições Comuns às Garantias

8.6. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem

de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

8.7. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelo Fiador, pela Cedente e pelo Fiduciante para a Emissora, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

Ordem de Pagamentos

8.8. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Encargos moratórios dos CRI;
- c) Remuneração dos CRI;
- d) Amortização Programada dos CRI;
- e) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, nas hipóteses expressamente previstas no Contrato de Cessão;
- f) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais, nas hipóteses expressamente previstas no Contrato de Cessão;
- g) Provisionamento a título de Retenções Extraordinárias, se aplicável;
- h) Pagamento dos demais valores eventualmente devidos aos titulares de CRI; e
- i) desde que observado o disposto na Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão, pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão na Conta Autorizada do Cedente.

8.9. Uma vez verificado que os valores recebidos em determinado mês forem superiores aos valores que serão utilizados em conformidade com os itens (a) a (h) acima, a Securitizadora, deverá proceder, até o dia 10 (dez) do mês seguinte, ao pagamento do excedente ao Cedente. Referido excedente será pago a título de Saldo Remanescente do Preço da Cessão, desde que: (i) haja excedente de recursos, observadas a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal; (ii) não haja inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, e (iii) o Cedente e a Fiduciante estejam em dia com todas as obrigações de administração dos Créditos Imobiliários Totais.

Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal

8.10. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente e a Fiduciante deverão mensalmente assegurar que o valor referente a Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora ao longo do mês de competência da Data de Apuração, desconsideradas as

Antecipações, seja equivalente a, pelo menos, 130% (cento e trinta por cento) do valor das Obrigações Garantidas do mês da mesma Data de Apuração ("Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"), proporção esta que a Cedente deverá assegurar em cada mês de referência, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

8.10.1. Somente serão considerados para fins de cálculo da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal os valores provenientes dos Créditos Imobiliários Totais, desde que estejam livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações, restrições ou questionamentos, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, arrolamento, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza.

8.10.2. A Securitizadora adotará o regime de competência para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais. Em cada Data de Apuração, a Securitizadora verificará os montantes depositados na Conta Centralizadora ao longo do mês de competência, separando pagamentos que tenham sido efetuados antecipadamente, os quais deverão ser identificados como antecipação de Créditos Imobiliários Totais.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 9.514, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e

(iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via original do Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

9.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de se reembolsarem com o Cedente, a Fiduciante e o Fiador.

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários.

9.5.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos

titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado, observadas as disposições do Contrato de Cessão relativas às despesas a serem suportadas pelo Cedente e pela Fiduciante. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à **(i)** execução de garantias dos CRI, e/ou **(ii)** participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional. Devendo ser apresentada pela Securitizadora previsão de tempo a ser gasto para esta finalidade, que deverá ser submetida à aprovação do Cedente.

9.5.6.1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação de que é parte, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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 pleno vigor;

- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; e

- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv) preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (v) informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vi) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

- (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Investidores;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xiv) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e

- (xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

10.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- (v) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM 583, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Instrução da CVM 583, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- (vii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.
- (viii) em relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, não foi possível verificar na data de celebração deste Termo a sua integral constituição e exequibilidade, uma vez que seu efetivo registro está pendente, sujeito aos prazos previstos no item das Condições Precedentes e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como, em relação à sua suficiência, o valor atribuído pelas partes celebrantes;
- (ix) recebeu as posições financeiras ou patrimoniais dos Fiadores para verificação da suficiência das garantias fidejussórias prestadas, sendo possível verificar a suficiência e exequibilidade na data de assinatura deste Termo;
- (x) em relação à Cessão Fiduciária, conforme fator de risco constante do item 17.1.(n), sua suficiência não pode ser mensurada nesta data, pois, como promessa, não é possível lhe atribuir valor. A exequibilidade da garantia não pode ser auferida na data de celebração deste Termo em razão do seu efetivo registro estar pendente, sujeito aos prazos previstos no item das Condições Precedentes.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM 583, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM 583;
- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;

- (iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na sua página na rede mundial de computadores, onde deve permanecer disponível para consulta pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Instrução CVM 583, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação à ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (x) divulgar o valor unitário, calculado de acordo com a metodologia de cálculo estabelecida neste Termo, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* <http://www.vortex.com.br>, ou via central de atendimento; e
- (xi) fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Termo.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração, e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de se reembolsarem com a Cedente.

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "*pro-rata die*", se necessário.

11.5.6. As parcelas serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; e (v) IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.7. Todas as despesas acima de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente

aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM 583, sendo certo que o Agente Fiduciário continuará exercendo suas funções até que um novo agente seja escolhido e assuma as funções aqui previstas.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

11.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.9. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula décima segunda.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo mas não se limitando a: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias.

12.2.1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail),

sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada no item 12.2., não poderá ser dispensada.

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita antecipadamente nos termos da ICVM 481.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na Assembleia Geral os titulares inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na

alteração da Data de Vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (v) alterações da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e das Hipóteses de Recompra Compulsória, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, única e exclusivamente se tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.12.1. A Assembleia Geral mencionada no item 12.12., acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente ou aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

12.12.2. Somente após receber a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe

for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Cedente ou garantidores no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas e controladores; (ii) os prestadores de serviços da emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas e controladores; e (iii) qualquer Titular, de quaisquer dos CRI, que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

12.13.1. A vedação do item 12.13., acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: (i) os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii), do item 12.13., acima; ou (ii) houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia Geral, da maioria dos demais Titulares, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de uma Hipótese de Recompra Compulsória como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como agente fiduciário, banco liquidante, custodiante e escriturador, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer (i) imediatamente, se, por sua natureza, não for possível sanar tal inadimplemento, ou (ii) desde que

tal inadimplemento não seja curado nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável ou, na sua ausência, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer (i) imediatamente, se, por sua natureza, não for possível sanar tal inadimplemento, ou (ii) desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (vii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa ou dolo da Emissora. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.2. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. A Assembleia Geral prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral

prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Na hipótese do inciso (v) do item 13.1., acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais previstos neste Termo ("Despesas"):

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários Totais, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;

- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- (xi) eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;
- (xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o

cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
- (xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- (xviii) quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

14.3. Em caso de Recompra Compulsória, e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

Forte Securitizadora S.A.

At.: Sr. Marcelo Yazaki
Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, CEP
04.551-010, São Paulo – SP
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

At.: Sra. Eugênia Souza
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP
01452-000, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br;
pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

15.1.1. As comunicações serão consideradas válidas (i) quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por outro serviço de entrega especializado, nos endereços acima, ou (ii) se enviadas por correio eletrônico, quando do envio da mensagem eletrônica, nos

endereços mencionados neste Contrato de Cessão. As vias originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhadas para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.1.2. Qualquer das Partes poderá alterar o endereço para o qual as notificações devem ser remetidas por meio de notificação por escrito à outra Parte, sendo certo, contudo, que em relação a essa disposição, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela outra Parte.

15.1.3. Serão consideradas inválidas e nulas quaisquer comunicações que não respeitem as condições previstas nesta Cláusula Décima Primeira, as quais não produzirão quaisquer efeitos para os fins admitidos em direito.

15.2. As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Empresas Net da CVM.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em certificados de recebíveis imobiliários, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com certificados de recebíveis imobiliários.

16.2. As regras abaixo refletem a legislação vigente à época da Emissão dos CRI e, tendo em vista a complexidade da legislação sobre a matéria, não se descarta a possibilidade de interpretações diversas, principalmente pelas fontes pagadoras, responsáveis pela retenção e recolhimento dos tributos.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.3. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.4. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de

títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.5. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.6. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas não se sujeitam a essas contribuições.

16.7. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

16.8. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades listadas no item 16.7 acima, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de setembro de 2015 até 31 de dezembro de 2018, à alíquota de 20% (vinte por cento) e a partir de 1º de janeiro de 2019, à alíquota de 15%, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Lei nº 13.169 de 6 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.9. Para as pessoas físicas, o ganho de capital e os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

16.10. Pessoas jurídicas isentas ou imunes terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, salvo se atenderem aos requisitos necessários para isenção ou imunidade e declarem sua condição à fonte pagadora.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.11. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à tributação na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), salvo as pessoas físicas e as pessoas jurídicas residentes ou domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, às quais se aplica o mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes ou domiciliados no país.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.12. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

16.13. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Fiduciante, ao(s) Devedor(es), aos Créditos Imobiliários Totais e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514 e nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora, em especial no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que

dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários Totais e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Totais, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários Totais não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Totais. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários Totais e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis

descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez;

e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

g) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;

h) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

i) Risco de Não Distribuição dos CRI: \caso não tenha ocorrido a distribuição até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, sendo que, neste caso, a devolução não será acrescida de Remuneração, mas tão somente da rentabilidade decorrente das Aplicações Financeiras Permitidas;

j) Risco de Pagamento de Preço de Cessão Sem Cumprimento das Condições Precedentes: o pagamento do Preço de Cessão está condicionado ao cumprimento de determinadas Condições Precedentes referentes a formalização dos Documentos da Operação, apresentação de relatório de auditoria jurídica, dentre outros, que visam à segurança e perfeita implementação da Operação. Existe a possibilidade de dispensa de cumprimento de Condições Precedentes para fins de pagamento do Preço de Cessão caso haja a anuência dos titulares dos CRI. Eventual

dispensa, não obstante gere uma obrigação posterior de cumprimento da obrigação, pode prejudicar a exequibilidade dos documentos da operação.

k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

l) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores, a Fiduciante e o Fiador. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores, pela Fiduciante e/ou pelo Fiador, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, no Contrato de Locação Complementar e nos Contratos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, da Fiduciante e/ou do Fiador poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação Complementar e dos Contratos Imobiliários, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

m) Risco relacionado à parcela variável do aluguel das Lojas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários. O pagamento a título de aluguel de parte dos Créditos Imobiliários é composto de uma parcela fixa e outra variável, sendo a parcela variável constituída de percentual do faturamento das Lojas pelos Devedores. Deste modo, apenas a parcela fixa dos Contratos Imobiliários (conceito que não abrange o Contrato de Locação Complementar, que também compõe lastro do CRI) não é suficiente para realizar o pagamento integral dos CRI. Deste modo, caso o faturamento das Lojas diminua ou cesse por algum motivo, isso poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

n) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, a constituição da garantia prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis depende do seu registro nas matrículas dos Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que as Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não se efetivarem e assim estes poderão ser prejudicados por eventual falta de cobertura de garantias.

o) Risco relacionado à Cessão Fiduciária: Os CRI contam com a garantia de promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a ser constituída em favor da Emissora. Tais Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrem dos direitos creditórios futuros

de Contratos Substitutos eventualmente celebrados entre a Fiduciante e os futuros Devedores. Desta forma, o fluxo de recebíveis da Cessão Fiduciária é vinculado à expectativa de celebração de novos contratos de sublocação, que podem ou não vir a serem celebrados em caso de vacância ou mesmo de inércia das partes em formalizar a locação, podendo impactar negativamente a suficiência da garantia de Cessão Fiduciária e consequentemente a capacidade de adimplemento dos CRI.

- p) Risco de inexistência de terceiros interessados na aquisição dos Imóveis, em caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis: Os Imóveis estão localizados dentro do Distrito Industrial do Município de Contagem, de modo que, nos termos da legislação municipal e estadual, devem ser destinados exclusivamente à finalidade de implantação de empresa, indústrias ou atividades correlacionadas, respeitando o plano diretor municipal, bem como observadas a sinergia e a complementariedade com as atividades já instaladas no distrito industrial. As limitações legais para uso dos Imóveis podem vir a afetar negativamente o interesse de terceiros na aquisição, em caso de execução da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis.
- q) Risco relacionado ao aditamento dos Contratos Imobiliários: Por força da Promessa de Compra e Venda o Cedente sub-rogou-se na posse dos Imóveis prometidos à venda pela Fiduciante, tornando-se o Cedente legítimo locador e credor dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários. Não obstante, nem todos os Contratos Imobiliários foram aditados de modo a indicar a substituição da Fiduciante pela Cedente como locador, sendo obrigação do Cedente a comprovação destes aditamentos, após a integralização dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão. A falta de aditamento dos Contratos Imobiliários indicando a substituição do locador pode gerar questionamentos pelos Devedores sobre a titularidade dos Créditos Imobiliários, bem como sobre a legitimidade da Cedente para cede-los à Securitizadora, podendo gerar um impacto negativo no fluxo de pagamento dos CRI.
- r) Riscos relacionados ao valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações, não havendo garantia de que seu valor será igual ou superior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, e, consequentemente, dos CRI.
- s) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Cedente, ao Fiador, aos Empreendimentos Imobiliários e seus antecessores na propriedade, estritamente no âmbito legal ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Cedentes, do Fiador, dos Empreendimentos Imobiliários e dos antecessores foram apresentados e, consequentemente, analisados, de modo que, com relação aos documentos que foram analisados Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os

potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

- t) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Empreendimentos Imobiliários serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.
- u) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais se encontra o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar as locações das Lojas do Empreendimento Imobiliário, afetando os Créditos Imobiliários Totais e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.
- v) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- w) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento Final.
- x) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Cedentes e do Fiador, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.
- y) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Locação Complementar: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários Totais, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Locação Complementar, inclusive, mas não se

limitando ao aluguel, encargos, aplicação de multas previstos nos referidos contratos e aquela de fato.

- z) Risco de descasamento entre a correção monetária dos Créditos Imobiliários e a correção monetária dos CRI: Os Créditos Imobiliários estão sujeitos à correção monetária por índices de inflação distintos do IPCA/IBGE aplicado aos CRI. O descasamento entre variação dos índices dos Contratos Imobiliários e do CRI, de modo que o IPCA/IBGE tenha uma variação superior aos demais índices, pode gerar um descasamento de fluxo entre o lastro e os CRI, impactando negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Tais descasamentos poderão provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, em última instância, gerar um risco para o desempenho financeiro dos CRI.

- aa) Risco de liquidez do Fiador, da Fiduciante e da Cedente: O Contrato de Cessão prevê a Fiança. Na Hipótese de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez patrimonial do Fiador, da Fiduciante e da Cedente. Caso nenhum deles seja capaz de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.
- bb) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.
- cc) Risco decorrente da natureza do Contrato de Locação Complementar: O Contrato de Locação Complementar é regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, sendo que nesta hipótese, a estrutura jurídica contratual estabelecida para a Emissão prevê a obrigação de pagamento da multa indenizatória no valor do saldo devedor dos CRI, sendo certo que os Titulares de CRI estão sujeitos aos riscos decorrentes do não pagamento da referida multa pela Fiduciante, incluindo eventual cenário de incapacidade financeira da Fiduciante ou mesmo de questionamento judicial sobre a legalidade da multa indenizatória aplicada.
- dd) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Cedentes, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise ou reavaliação periódica de classificação de risco.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.9., acima; e **(ii)** pela Emissora.

19.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada 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.

19.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

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

20.3. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo de Securitização será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei nº 9.307/96").

20.4. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as partes adotam e declaram conhecer.

20.4.1. As especificações dispostas neste Termo, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

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

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

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

20.8. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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

20.11. A sentença arbitral será definitiva e vinculante e deverá ser espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos, não estando sujeita recurso, ratificação ou outra medida judicial.

20.12. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) se e quando necessário for, requerer medidas cautelares ou coercitivas, inclusive (mas sem limitação) para (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e ressalvado, ainda, que, tendo sido obtida a medida cautelar ou coercitiva, o Tribunal Arbitral a ser formado ou já existente, conforme o caso, deverá reaver toda a sua exclusiva autoridade para adjudicar toda e qualquer questão, seja de natureza processual ou de mérito, que tenha levado as partes a procurar a medida cautelar ou coercitiva, (b) executar obrigações líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e (c) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Capital do Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de dezembro de 2018.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 205 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 13 de dezembro de 2018)

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nº Ref.	Locatário	Loja	CNPJ/CPF	Empreendimento	Quadra	Lote	Saldo Devedor	Remuneração Variável	Vencimento do Contrato
1	Novos Horizontes Moda Fashion Ltda	110	16.603.498/0001-17	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9	R\$ 135.411,24		Indeterminado
2	Nike do Brasil Comércio e Participações LTDA	01	59.546.515/0001-34	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9		3,5% Faturamento Bruto	nov/26
3	Puma Sports LTDA	02	05.406.034/0001-02	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9	R\$ 1.056.670,12		ago/22
4	Levi Strauss do Brasil Ind. E Com. LTDA	101	43.351.097/0013-23	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9		7,5% Faturamento Bruto	out/20
5	RL Comércio Varejista de Roupas e Acessórios Eirelli	102	19.162.626/0001-22	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9	R\$ 335.160,00		set/23
6	RS Comércio de Roupas e Vestuários LTDA ME	103	14.951.574/0001-50	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9		6% Faturamento Bruto	set/21
7	TNG Comércio de Roupas LTDA	106	53.966.834/0001-12	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9	R\$ 758.227,50		nov/22
8	Guimel Comércio de Roupas LTDA	105	08.972.681/0003-23	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9		6% Faturamento Bruto	Indeterminado
9	Restoque Comércio e Confecção de Roupas S/A	108	49.669.856/0001-43	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B-29	1,8 e9		6% Faturamento Bruto	nov/19

10 Cia Hering	109 B	78.876.950/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-71 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 29 e9	7% Faturamento Bruto	out/23
Devanlay Ventures do Brasil Comércio Importação 11 Exportação e Participações LTDA	109 A	08.229.030/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-86 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 29 e9	6% Faturamento Bruto	fev/21
M B Franca Participação e Supervisão em Empresas 12 LTDA	112 A	12.429.281/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-81 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 332.354,25		fev/21
MLP Machado Comércio de Roupas e Acessórios 13 LTDA - EPP	112 B	12.655.476/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-40 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 153.784,20		Indetermina do
14 Silver Ghost Comércio de Artigos do Vestuário LTDA	113	02.334.341/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-29 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 372.600,00		dez/20
15 Refeições Duarte Mourão LTDA	114 e 115	13.668.541/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-34 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 127.277,64		Indetermina do
Comercial Exportadora Importadora e Distribuidora 16 MARC4	116	06.346.545/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-30 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 72.000,00		Indetermina do
17 Alpargata S.A.	201	61.079.117/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-05 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 29 e9	6% Faturamento Bruto	ago/22
18 Adidas do Brasil LTDA	202	42.2754.696/ Av. CARDEAL EUGENIO 0001-94 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 496.000,00		ago/21
19 Polo Wear Comércio de Confecções LTDA	202 e 203	11.774.839/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-01 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 619.488,00		Indetermina do
Asics Brasil Distribuição e Comércio de Artigos 20 Esportivos LTDA	205	53.249.017/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-43 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 530.280,00		jan/22
21 Fratex Indústria e Comércio LTDA	206	59.418.806/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-47 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 R\$ 29 e9 176.852,00		fev/22
UA Brasil Comércio e Distribuição de Artigos 22 Esportivos LTDA	301	18.565.468/0 Av. CARDEAL EUGENIO 001-99 PACELLI, nº 1336	B- 1,8 29 e9	6,5% Faturamento Bruto	jun/21

						10%	
		15.042.631/0	Av. CARDEAL EUGENIO	B-	1,8	Faturamento	
23 Subway Realty do Brasil LTDA	402	001-40	PACELLI, nº 1336	29	e9	Bruto	ago/21
24 Arcos Dourados Comércio de Alimentos LTDA	Quiosq ue 01	42.591.651/0 001-43	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 144.000,00	set/22
25 M Birro Cosméticos LTDA - EPP	Quiosq ue 02	23.199.437/0 001-00	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 48.000,00	Indetermina do
26 Marcos Alves Soares Acessórios de Moda ME	Quiosq ue 03	07.337.653/0 007-03	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 192.000,00	ago/21
27 SGH Brasil Comércio De Óculos LTDA	Quiosq ue 04	13.257.648/0 001-90	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 174.000,00	jun/21
28 SCS Comércio de Acessórios de Moda LTDA	Quiosq ue 05	14.782.558/0 001-97	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 72.000,00	Indetermina do
29 MSC Comércio de Eletrônicos Eirelli	Quiosq ue 06	13.745.943/0 001-95	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 48.000,00	Indetermina do
30 HSBC Bank Brasil S.A - Banco Múltiplo		01.701.201/0 N/A 00189	Av. CARDEAL EUGENIO PACELLI, nº 1336	B- 29	1,8 e9	R\$ 472.526,52	Indetermina do
31 Açores Participações S/C LTDA						R\$	
		03.412.055/0	Av. BABITA CAMARFGOS	N/	45.000.000,		
	N/A	001-05	1295	N/AA	00		jan/34

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Data de Pagamento	Vna	Fator de Juros	J	Tai	Ami	PMTi
	1.026,33997036					
20/01/2019	1.019,74037240	1,00493703	5,06706870	0,6430%	6,59959797	11,66666667
20/02/2019	1.014,17124695	1,00597950	6,09754122	0,5461%	5,56912545	11,66666667
20/03/2019	1.007,24743058	1,00467658	4,74285030	0,6827%	6,92381637	11,66666667
20/04/2019	1.001,07845179	1,00545813	5,49768788	0,6125%	6,16897879	11,66666667
20/05/2019	994,61493565	1,00519755	5,20315053	0,6457%	6,46351614	11,66666667
20/06/2019	988,63625621	1,00571878	5,68798722	0,6011%	5,97867944	11,66666667
20/07/2019	982,36569520	1,00545813	5,39610566	0,6343%	6,27056101	11,66666667
20/08/2019	976,31696501	1,00571878	5,61793647	0,6157%	6,04873020	11,66666667
20/09/2019	970,48818914	1,00597950	5,83789080	0,5970%	5,82877587	11,66666667
20/10/2019	963,86567873	1,00519755	5,04415626	0,6824%	6,62251041	11,66666667
20/11/2019	957,71115095	1,00571878	5,51213889	0,6385%	6,15452778	11,66666667
20/12/2019	951,52142676	1,00571878	5,47694248	0,6463%	6,18972419	11,66666667
20/01/2020	944,55244758	1,00493703	4,69768749	0,7324%	6,96897918	11,66666667
20/02/2020	938,53373567	1,00597950	5,64795475	0,6372%	6,01871192	11,66666667
20/03/2020	931,50063590	1,00493703	4,63356690	0,7494%	7,03309977	11,66666667
20/04/2020	924,67548592	1,00519755	4,84151669	0,7327%	6,82514998	11,66666667
20/05/2020	917,81486191	1,00519755	4,80604266	0,7419%	6,86062401	11,66666667
20/06/2020	911,15774850	1,00545813	5,00955325	0,7253%	6,65711342	11,66666667
20/07/2020	904,46429969	1,00545813	4,97321786	0,7346%	6,69344881	11,66666667
20/08/2020	898,20588055	1,00597950	5,40824753	0,6919%	6,25841914	11,66666667
20/09/2020	891,20767957	1,00519755	4,66846569	0,7791%	6,99820098	11,66666667
20/10/2020	884,40534068	1,00545813	4,86432778	0,7633%	6,80233889	11,66666667
20/11/2020	877,79639645	1,00571878	5,05772244	0,7473%	6,60894423	11,66666667
20/12/2020	870,69211626	1,00519755	4,56238647	0,8093%	7,10428019	11,66666667
20/01/2021	863,77780075	1,00545813	4,75235116	0,7941%	6,91431551	11,66666667
20/02/2021	856,60065827	1,00519755	4,48952419	0,8309%	7,17714248	11,66666667
20/03/2021	849,38621227	1,00519755	4,45222067	0,8422%	7,21444600	11,66666667
20/04/2021	842,35560636	1,00545813	4,63606075	0,8277%	7,03060591	11,66666667
20/05/2021	835,28662648	1,00545813	4,59768679	0,8392%	7,06897988	11,66666667
20/06/2021	827,96139984	1,00519755	4,34144002	0,8770%	7,32522665	11,66666667
20/07/2021	821,02966495	1,00571878	4,73493177	0,8372%	6,93173489	11,66666667
20/08/2021	814,27234811	1,00597950	4,90934983	0,8230%	6,75731684	11,66666667
20/09/2021	806,83789880	1,00519755	4,23221736	0,9130%	7,43444931	11,66666667
20/10/2021	799,57505864	1,00545813	4,40382651	0,9002%	7,26284016	11,66666667
20/11/2021	792,06421951	1,00519755	4,15582753	0,9394%	7,51083913	11,66666667
20/12/2021	784,72074268	1,00545813	4,32318984	0,9271%	7,34347683	11,66666667
20/01/2022	777,74631651	1,00597950	4,69224050	0,8888%	6,97442617	11,66666667
20/02/2022	770,32469071	1,00545813	4,24504086	0,9542%	7,42162581	11,66666667
20/03/2022	762,26050705	1,00467658	3,60248301	1,0469%	8,06418365	11,66666667
20/04/2022	754,95304300	1,00571878	4,35920261	0,9587%	7,30746406	11,66666667

20/05/2022	747,40700853	1,00545813	4,12063220	0,9995%	7,54603447	11,66666667
20/06/2022	739,62502359	1,00519755	3,88468173	1,0412%	7,78198493	11,66666667
20/07/2022	732,18811211	1,00571878	4,22975519	1,0055%	7,43691148	11,66666667
20/08/2022	724,70867055	1,00571878	4,18722510	1,0215%	7,47944156	11,66666667
20/09/2022	716,99755835	1,00545813	3,95555447	1,0640%	7,71111220	11,66666667
20/10/2022	709,24435789	1,00545813	3,91346621	1,0813%	7,75320046	11,66666667
20/11/2022	701,07925015	1,00493703	3,50155893	1,1512%	8,16510774	11,66666667
20/12/2022	693,42190375	1,00571878	4,00932026	1,0922%	7,65734640	11,66666667
20/01/2023	685,90155585	1,00597950	4,14631876	1,0845%	7,52034790	11,66666667
20/02/2023	677,79989354	1,00519755	3,56500436	1,1812%	8,10166231	11,66666667
20/03/2023	669,47954361	1,00493703	3,34631674	1,2276%	8,32034993	11,66666667
20/04/2023	661,64148534	1,00571878	3,82860839	1,1708%	7,83805827	11,66666667
20/05/2023	653,24136090	1,00493703	3,26654223	1,2696%	8,40012443	11,66666667
20/06/2023	645,14017080	1,00545813	3,56547657	1,2402%	8,10119010	11,66666667
20/07/2023	637,16292093	1,00571878	3,68941679	1,2365%	7,97724987	11,66666667
20/08/2023	628,97397261	1,00545813	3,47771834	1,2852%	8,18894832	11,66666667
20/09/2023	620,90427176	1,00571878	3,59696581	1,2830%	8,06970086	11,66666667
20/10/2023	612,62658161	1,00545813	3,38897652	1,3332%	8,27769015	11,66666667
20/11/2023	603,98446924	1,00493703	3,02455430	1,4107%	8,64211236	11,66666667
20/12/2023	595,77185884	1,00571878	3,45405626	1,3597%	8,21261041	11,66666667
20/01/2024	587,20174335	1,00519755	3,09655118	1,4385%	8,57011548	11,66666667
20/02/2024	578,58708430	1,00519755	3,05200762	1,4671%	8,61465905	11,66666667
20/03/2024	570,07842142	1,00545813	3,15800379	1,4706%	8,50866288	11,66666667
20/04/2024	561,52331715	1,00545813	3,11156239	1,5007%	8,55510427	11,66666667
20/05/2024	552,77519332	1,00519755	2,91854284	1,5579%	8,74812383	11,66666667
20/06/2024	544,26972817	1,00571878	3,16120151	1,5387%	8,50546516	11,66666667
20/07/2024	535,57375668	1,00545813	2,97069518	1,5977%	8,69597149	11,66666667
20/08/2024	526,96992024	1,00571878	3,06283022	1,6065%	8,60383644	11,66666667
20/09/2024	518,45427210	1,00597950	3,15101853	1,6160%	8,51564814	11,66666667
20/10/2024	509,48229496	1,00519755	2,69468953	1,7305%	8,97197714	11,66666667
20/11/2024	500,72924710	1,00571878	2,91361881	1,7180%	8,75304786	11,66666667
20/12/2024	491,92614246	1,00571878	2,86356203	1,7581%	8,80310464	11,66666667
20/01/2025	482,68812871	1,00493703	2,42865291	1,8779%	9,23801375	11,66666667
20/02/2025	473,90769744	1,00597950	2,88623540	1,8191%	8,78043127	11,66666667
20/03/2025	464,45729678	1,00467658	2,21626601	1,9941%	9,45040066	11,66666667
20/04/2025	455,20466792	1,00519755	2,41403781	1,9921%	9,25262886	11,66666667
20/05/2025	445,90394811	1,00519755	2,36594685	2,0432%	9,30071982	11,66666667
20/06/2025	436,78730947	1,00571878	2,55002802	2,0445%	9,11663864	11,66666667
20/07/2025	427,39086460	1,00519755	2,27022180	2,1513%	9,39644487	11,66666667
20/08/2025	418,27978314	1,00597950	2,55558521	2,1318%	9,11108146	11,66666667
20/09/2025	409,00516788	1,00571878	2,39205141	2,2173%	9,27461525	11,66666667
20/10/2025	399,57090478	1,00545813	2,23240356	2,3066%	9,43426310	11,66666667
20/11/2025	390,29347377	1,00597950	2,38923566	2,3218%	9,27743101	11,66666667
20/12/2025	380,75707980	1,00545813	2,13027270	2,4434%	9,53639397	11,66666667
20/01/2026	371,06941528	1,00519755	1,97900214	2,5443%	9,68766452	11,66666667
20/02/2026	361,42809389	1,00545813	2,02534528	2,5983%	9,64132139	11,66666667
20/03/2026	351,63996609	1,00519755	1,87853887	2,7082%	9,78812780	11,66666667

20/04/2026	341,80096405	1,00519755	1,82766463	2,7980%	9,83900204	11,66666667
20/05/2026	331,91082335	1,00519755	1,77652597	2,8935%	9,89014070	11,66666667
20/06/2026	322,05576926	1,00545813	1,81161257	2,9692%	9,85505409	11,66666667
20/07/2026	312,14692500	1,00545813	1,75782240	3,0767%	9,90884426	11,66666667
20/08/2026	302,34674199	1,00597950	1,86648366	3,1396%	9,80018301	11,66666667
20/09/2026	292,25153619	1,00519755	1,57146087	3,3389%	10,09520580	11,66666667
20/10/2026	282,18001653	1,00545813	1,59514701	3,4462%	10,07151966	11,66666667
20/11/2026	272,12707622	1,00571878	1,61372635	3,5626%	10,05294032	11,66666667
20/12/2026	261,87480234	1,00519755	1,41439279	3,7675%	10,25227388	11,66666667
20/01/2027	251,63748250	1,00545813	1,42934683	3,9092%	10,23731983	11,66666667
20/02/2027	241,27871303	1,00519755	1,30789720	4,1165%	10,35876947	11,66666667
20/03/2027	230,86610339	1,00519755	1,25405702	4,3156%	10,41260964	11,66666667
20/04/2027	220,45953404	1,00545813	1,26009731	4,5076%	10,40656936	11,66666667
20/05/2027	209,99616427	1,00545813	1,20329690	4,7462%	10,46336977	11,66666667
20/06/2027	199,42096216	1,00519755	1,09146456	5,0359%	10,57520210	11,66666667
20/07/2027	188,89474075	1,00571878	1,14044526	5,2784%	10,52622141	11,66666667
20/08/2027	178,35757086	1,00597950	1,12949678	5,5783%	10,53716989	11,66666667
20/09/2027	167,61792574	1,00519755	0,92702154	6,0214%	10,73964513	11,66666667
20/10/2027	156,86613958	1,00545813	0,91488051	6,4145%	10,75178616	11,66666667
20/11/2027	146,01479177	1,00519755	0,81531886	6,9176%	10,85134781	11,66666667
20/12/2027	135,14509288	1,00545813	0,79696778	7,4442%	10,86969888	11,66666667
20/01/2028	124,28652678	1,00597950	0,80810057	8,0347%	10,85856610	11,66666667
20/02/2028	113,29823219	1,00545813	0,67837208	8,8411%	10,98829459	11,66666667
20/03/2028	102,19092202	1,00493703	0,55935649	9,8036%	11,10731017	11,66666667
20/04/2028	91,10866309	1,00571878	0,58440773	10,8447%	11,08225893	11,66666667
20/05/2028	79,89180240	1,00493703	0,44980598	12,3115%	11,21686069	11,66666667
20/06/2028	68,66119561	1,00545813	0,43605988	14,0573%	11,23060679	11,66666667
20/07/2028	57,38718744	1,00571878	0,39265849	16,4198%	11,27400817	11,66666667
20/08/2028	46,03374753	1,00545813	0,31322676	19,7839%	11,35343991	11,66666667
20/09/2028	34,63033788	1,00571878	0,26325702	24,7718%	11,40340964	11,66666667
20/10/2028	23,15268812	1,00545813	0,18901690	33,1433%	11,47764976	11,66666667
20/11/2028	11,60032691	1,00493703	0,11430546	49,8964%	11,55236121	11,66666667
20/12/2028	0,00000000	1,00571878	0,06633976	100,0000%	11,60032691	11,66666667

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O **BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700 – 10º andar (parte), e 12º a 14º andares (partes), CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.987.793/0001-33 ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 205ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de dezembro de 2018.

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 205ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de dezembro de 2018.

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 205ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora", **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de dezembro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 205ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(x)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(y)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de dezembro de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VII
EMISSIONES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO
AGENTE FIDUCIÁRIO

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 13.000.000,00
Taxa de Juros	INPC + 16,25%aa
Quantidade	130
Data de Emissão	5 de maio de 2016
Data de Vencimento	20 de maio de 2026
Garantias	Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva; Fundo de Obras; Coobrigação do Cedente e dos Fiadores; Alienação Fiduciária de Quotas
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 4.1.23 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 4.1.24 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 10.400.000,00
Taxa de Juros	16,25%aa
Quantidade	104
Data de Emissão	10 de junho de 2016
Data de Vencimento	10 de maio de 2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Regime Fiduciário.
Resgate Antecipado	Nos termos da clausula 6.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da clausula 6.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 10.000.000,00
Taxa de Juros	R\$ 0,25
Quantidade	100
Data de Emissão	18 de agosto de 2016
Data de Vencimento	20 de junho de 2024

Garantias	Fiança; Fundo de Liquidez; Cessões Fiduciárias; Alienações Fiduciárias
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 46.000.000,00
Taxa de Juros	25,9635%aa
Quantidade	460
Data de Emissão	10 de junho de 2016
Data de Vencimento	22 de junho de 2022
Garantias	Fiança e Coobrigação, Cessão Fiduciária dos Créditos cedidos, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 6.6 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.8 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 4.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV + 16,25%
Quantidade	40
Data de Emissão	20 de Julho de 2016
Data de Vencimento	20 de Julho de 2023
Garantias	Aval; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de participação.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 16.500.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 16,25%

Quantidade	165
Data de Emissão	08 de julho de 2016
Data de Vencimento	20 de julho de 2026
Garantias	Aval; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Quotas Água Mineral; Alienação Fiduciária de Quotas CCN.
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 6.6 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 6.7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 16ª	9.600.000,00
Valor de Emissão 17ª	8.400.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 16,25%
Quantidade 16ª	96
Quantidade 17ª	84
Data de Emissão	28 de julho de 2016
Data de Vencimento	20 de agosto de 2026
Garantias	(i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.7. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	30.000.000,00
Valor Total 18ª Série	17.500.000,00
Valor Total 19ª Série	12.500.000,00
Taxa de Juros 18ª Série	IPCA+16,25%aa
Taxa de Juros 19ª Série	IPCA + 12%aa
Quantidade 18ª Série	125
Quantidade 19ª Série	175
Data de Emissão	16 de novembro de 2016
Data de Vencimento	20 de novembro de 2026

Garantias	Fiança e Coobrigação; Promessa de Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Hipoteca
Resgate Antecipado	Nos termos da clausula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da clausula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente
Amortização	Nos termos da clausula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª e 21ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 6.700.000,00
Taxa de Juros 20ª Série	IPCA/IBGE + 12,05% a.a A partir da primeira integralização
Taxa de Juros 21ª Série	IPCA/IBGE + 24,6041% a.a A partir da primeira integralização
Quantidade 20ª Série	47
Quantidade 21ª Série	20
Data de Emissão	15 de marco de 2017
Data de Vencimento	20 de março 2027
Garantias	Fiança e Coobrigação; Cessão Fiduciária dos Créditos cedidos; AF de Quotas; Fundo de Reserva; AF imóveis; Fundo de despesas
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 4.689.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 12,68%
Quantidade	4.689

Data de Emissão	15 de setembro de 2017
Data de Vencimento	20 de março de 2022
Garantias	(i) Fundo de Despesas; (ii) a Alienação Fiduciária;
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 11.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M.FGV + 16,25% a.m
Quantidade	110
Data de Emissão	02 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	20 de dezembro de 2026
Garantias	Fiança; Promessa de Cessão; AF Cotas
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª, 25ª, 26ª, 27ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	36.000.000
Valor Total da 24ª série	11.000.000
Valor Total da 25ª série	11.000.000
Valor Total da 26ª série	11.000.000
Valor Total da 27ª série	3.000.000
Taxa de Juros	IGPM/FGV+20%
Quantidade 24ª série	110
Quantidade 25ª série	110
Quantidade 26ª série	110
Quantidade 27ª série	30
Data de Emissão	26 de dezembro de 2016
Data de Vencimento	20 de outubro de 2022
Garantias	(i) Fiança e Coobrigação; (II) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de

	Quotas; (vi) Hipoteca das Frações imobiliárias relativas das futuras Unidades;
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 28ª,29ª,30ª,31ª,32ª,33ª,34ª,35ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	10.500.000,00
Valor Total da 28ª	3.500.000,00
Valor Total da 29ª	1.000.000,00
Valor Total da 30ª	1.000.000,00
Valor Total da 31ª	1.000.000,00
Valor Total da 32ª	1.000.000,00
Valor Total da 33ª	1.000.000,00
Valor Total da 34ª	1.000.000,00
Valor Total da 35ª	1.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 19,5618%
Quantidade	35
Quantidade 28ª	10
Quantidade 29ª	10
Quantidade 30ª	10
Quantidade 31ª	10
Quantidade 32ª	10
Quantidade 33ª	10
Quantidade 34ª	10
Quantidade 35ª	10
Data de Emissão	10 de janeiro de 2017
Data de Vencimento	20 de janeiro de 2027
Garantias	Aval; Cessão Fiduciária; Alienações Fiduciárias
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª e 37ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 41.864.565,87
Taxa de Juros 36ª Série	IGPM/FGV + 11,70% a.a

Taxa de Juros 37ª Série	IGPM/FGV + 15% a.a
Quantidade 36ª Série	80
Quantidade 37ª Série	140
Data de Emissão	24 de Março de 2017
Data de Vencimento	20 de Maio de 2025
Garantias	Fiança e Coobrigação Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos AF Quotas Fundo de reserva
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 38ª, 39ª, 40ª e 41ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 38ª Série	R\$ 5.500.000
Valor Total da Emissão 39ª Série	R\$ 5.500.000
Valor Total da Emissão 40ª Série	R\$ 1.000.000
Valor Total da Emissão 41ª Série	R\$ 1.000.000
Taxa de Juros 38ª Série	IPCA/IBGE + 10,68% a.a
Taxa de Juros 39ª Série	IPCA/IBGE + 14,68% a.a
Taxa de Juros 40ª Série	IPCA/IBGE + 12,68% a.a
Taxa de Juros 41ª Série	IPCA/IBGE + 12,68% a.a
Quantidade 38ª Série	55
Quantidade 39ª Série	55
Quantidade 40ª Série	10
Quantidade 41ª Série	10
Data de Emissão	20 de julho de 2017
Data de Vencimento	20 de agosto de 2026
Garantias	Fiança; CF Créditos; AF Ações; CF Facultativa; Fundo de Obras
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 42ª, 43ª, 44ª e 45ª Série da 1ª Emissão
--

Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 42ª Série	2.454.550,00
Valor Total da Emissão 43ª Série	2.946.450,00
Valor Total da Emissão 44ª Série	45.450,00
Valor Total da Emissão 45ª Série	54.550,00
Taxa de Juros 42ª Série	IPCA + 14% aa
Taxa de Juros 43ª Série	IPCA + 14% aa
Taxa de Juros 44ª Série	IPCA + 96,50% aa
Taxa de Juros 45ª Série	IPCA + 96,50% aa
Quantidade 42ª Série	24
Quantidade 43ª Série	29
Quantidade 44ª Série	1
Quantidade 45ª Série	1
Data de Emissão	24 de julho de 2017
Data de Vencimento	20 de julho de 2024
Garantias	Fiança e Coobrigação; Cessão Fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; Alienação Fiduciária de Quotas; e Fundo de Obras
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 46ª, 47ª, 48ª e 49ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 46ª Série	R\$ 3.379.310,34
Valor Total da Emissão 47ª Série	R\$ 2.220.689,66
Valor Total da Emissão 48ª Série	R\$ 3.620.689,66
Valor Total da Emissão 49ª Série	R\$ 2.379.310,34
Taxa de Juros 46ª Série	IGPM + 11,97% aa
Taxa de Juros 47ª Série	IGPM + 11,97% aa
Taxa de Juros 48ª Série	IGPM + 13,35% aa

Taxa de Juros 49ª Série	IPGM + 13,35% aa
Quantidade 46ª Série	33
Quantidade 47ª Série	22
Quantidade 48ª Série	36
Quantidade 49ª Série	24
Data de Emissão	25 de julho de 2017
Data de Vencimento	20 de julho de 2027
Garantias	Fiança; Cessão Fiduciária ; AF Cotas, Fundo de obras e Fundo de Reserva
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª,51ª,52ª,53ª,54ª,55ª,56, 57ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 50ª Série	3.500.000,00
Valor Total da Emissão 51ª Série	1.000.000,00
Valor Total da Emissão 52ª Série	1.000.000,00
Valor Total da Emissão 53ª Série	1.000.000,00
Valor Total da Emissão 54ª Série	1.000.000,00
Valor Total da Emissão 55ª Série	1.000.000,00
Valor Total da Emissão 56ª Série	1.000.000,00
Valor Total da Emissão 57ª Série	1.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 19,5618%
Quantidade 50ª	35
Quantidade 51ª	10
Quantidade 52ª	10
Quantidade 53ª	10
Quantidade 54ª	10
Quantidade 55ª	10
Quantidade 56ª	10
Quantidade 57ª	10

Data de Emissão	10 de janeiro de 2017
Data de Vencimento	20 de janeiro de 2027
Garantias	Aval; Cessão Fiduciária; Alienações Fiduciárias
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 58ª, 59ª, 60ª e 61ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 58ª Série	8.400.000,00
Valor Total da Emissão 59ª Série	1.600.000,00
Valor Total da Emissão 60ª Série	8.400.000,00
Valor Total da Emissão 61ª Série	1.600.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13,55% IPCA + 16,60% IPCA + 13,55% IPCA + 16,60%
Quantidade 58ª	8.400
Quantidade 59ª	1.600
Quantidade 60ª	8.400
Quantidade 61ª	1.600
Data de Emissão	09 de outubro de 2017
Data de Vencimento	20 de novembro de 2026
Garantias	Fiança; AF Quotas; Coobrigação; Fundo de Reserva; CF Direitos Creditórios
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª, 63ª, 64ª e 65ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 62ª Série	R\$ 9.720.000,00
Valor Total da Emissão 63ª Série	R\$ 5.280.000,00

Valor Total da Emissão 64ª Série	R\$ 6.480.000,00
Valor Total da Emissão 65ª Série	R\$ 3.520.000,00
Taxa de Juros 62ª Série	IGP-M/FGV + 12,68% aa
Taxa de Juros 63ª Série	IGP-M/FGV + 15% aa
Taxa de Juros 64ª Série	IGP-M/FGV + 12,68% aa
Taxa de Juros 65ª Série	IGP-M/FGV + 15% aa
Quantidade 62ª Série	9.720
Quantidade 63ª Série	5.280
Quantidade 64ª Série	6.480
Quantidade 65ª Série	3.520
Data de Emissão	26 de outubro de 2017
Data de Vencimento	20 de novembro de 2026
Garantias	Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança das Fiadoras; Fundo de Reserva; Fundo de Obras;
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 66ª, 67ª, 68ª, 69ª, 70ª, 71ª, 72ª, 73ª, 74ª, 75ª, 76ª, 77ª, 78ª, 79ª, 80ª, 81ª, 82ª, 83ª, 84ª, 85ª, 86ª, 87ª, 88ª e 89ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 66ª Série	14.320.000,00
Valor Total da Emissão 67ª Série	21.480.000,00
Valor Total da Emissão 68ª Série	3.880.000,00
Valor Total da Emissão 69ª Série	5.820.000,00
Valor Total da Emissão 70ª Série	3.640.000,00
Valor Total da Emissão 71ª Série	2.080.000,00
Valor Total da Emissão 72ª Série	3.120.000,00
Valor Total da Emissão 73ª Série	5.460.000,00

Valor Total da Emissão 74ª Série	1.760.000,00
Valor Total da Emissão 75ª Série	2.640.000,00
Valor Total da Emissão 76ª Série	1.160.000,00
Valor Total da Emissão 77ª Série	1.740.000,00
Valor Total da Emissão 78ª Série	920.000,00
Valor Total da Emissão 79ª Série	1.380.000,00
Valor Total da Emissão 80ª Série	720.000,00
Valor Total da Emissão 81ª Série	1.080.000,00
Valor Total da Emissão 82ª Série	680.000,00
Valor Total da Emissão 83ª Série	1.020.000,00
Valor Total da Emissão 84ª Série	800.000,00
Valor Total da Emissão 85ª Série	1.200.000,00
Valor Total da Emissão 86ª Série	680.000,00
Valor Total da Emissão 87ª Série	1.020.000,00
Valor Total da Emissão 88ª Série	720.000,00
Valor Total da Emissão 89ª Série	1.080.000,00
Taxa de Juros	Sêniores: IPCA + 11,30% Subordinados: IPCA + 14,00%
Quantidade 66ª Série	14.320
Quantidade 67ª Série	21.480
Quantidade 68ª Série	3.880
Quantidade 69ª Série	5.820
Quantidade 70ª Série	3.640
Quantidade 71ª Série	2.080
Quantidade 72ª Série	3.120
Quantidade 73ª Série	5.460

Quantidade 74ª Série	1.760
Quantidade 75ª Série	2.640
Quantidade 76ª Série	1.160
Quantidade 77ª Série	1.740
Quantidade 78ª Série	920
Quantidade 79ª Série	1.380
Quantidade 80ª Série	720
Quantidade 81ª Série	1.080
Quantidade 82ª Série	680
Quantidade 83ª Série	1.020
Quantidade 84ª Série	800
Quantidade 85ª Série	1.200
Quantidade 86ª Série	680
Quantidade 87ª Série	1.020
Quantidade 88ª Série	720
Quantidade 89ª Série	1.080
Data de Emissão	13 de novembro de 2017
Data de Vencimento	20 de setembro de 2032
Garantias	Fiança; Aval; AF Quotas; Regime Fiduciário; Coobrigação; Fundo de Reserva; Fundo de Obras; CF Créditos; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 90ª, 91ª, 92ª, 93ª, 94ª, 95ª, 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª, 101ª, 102ª, 103ª, 104ª e 105ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 90ª	14.000.000,00
Valor Total da Emissão 91ª	8.000.000,00
Valor Total da Emissão 92ª	6.400.000,00
Valor Total da Emissão 93ª	3.600.000,00
Valor Total da Emissão 94ª	4.800.000,00
Valor Total da Emissão 95ª	2.700.000,00
Valor Total da Emissão 96ª	2.400.000,00
Valor Total da Emissão 97ª	1.350.000,00
Valor Total da Emissão 98ª	2.400.000,00
Valor Total da Emissão 99ª	1.350.000,00
Valor Total da Emissão 100ª	10.432.000,00

Valor Total da Emissão 101ª	5.868.000,00
Valor Total da Emissão 102ª	10.432.000,00
Valor Total da Emissão 103ª	5.868.000,00
Valor Total da Emissão 104ª	10.432.000,00
Valor Total da Emissão 105ª	5.868.000,00
Taxa de Juros	Sêniore: IPCA + 11,30% Subordinados: IPCA + 14,00%
Quantidade 90ª	14.000
Quantidade 91ª	8.000
Quantidade 92ª	6.400
Quantidade 93ª	3.600
Quantidade 94ª	4.800
Quantidade 95ª	2.700
Quantidade 96ª	2.400
Quantidade 97ª	1.350
Quantidade 98ª	2.400
Quantidade 99ª	1.350
Quantidade 100ª	10.432
Quantidade 101ª	5.868
Quantidade 102ª	10.432
Quantidade 103ª	5.868
Quantidade 104ª	10.432
Quantidade 105ª	5.868
Data de Emissão	13 de novembro de 2017
Data de Vencimento	20 de setembro de 2032
Garantias	Fiança; Regime Fiduciário; Coobrigação; Fundo de Reserva; Fundo de Obras; AF Ações; Cessão Fiduciária
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 106ª , 107ª e 108ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 106ª	5.700.000,00
Valor Total da Emissão 107ª	200.000,00
Valor Total da Emissão 108ª	100.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV + 14,00% aa IGP-M/FGV + 25,00% aa IGP-M/FGV + 52,00% aa

Quantidade 106ª	5.700
Quantidade 107ª	200
Quantidade 108ª	100
Data de Emissão	26 de outubro de 2017
Data de Vencimento	20 de novembro de 2026
Garantias	Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança das Fiadoras; Fundo de Reserva; Fundo de Obras;
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª, 113ª, 114ª e 115ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão 112ª	1.050.000,00
Valor Total da Emissão 113ª	2.250.000,00
Valor Total da Emissão 114ª	955.000,00
Valor Total da Emissão 115ª	2.045.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV + 12,68% aa IGP-M/FGV + 13,90% aa
Quantidade 112ª	1.050
Quantidade 113ª	2.250
Quantidade 114ª	955
Quantidade 115ª	2.045
Data de Emissão	23 de janeiro de 2018
Data de Vencimento	20 de outubro de 2026
Garantias	Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança das Fiadoras; Fundo de Reserva; Fundo de Obras;
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 7.1 do termo de securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários das 116ª, 117ª, 118ª, 119ª, 120ª, 121ª, 122ª, 123ª, 124ª, 125ª, 126ª, 127ª, 128ª, 129ª, 130ª, 131ª, 132ª, 133ª, 134ª, 135ª, 136ª e 137ª Séries da 1ª Emissão,	
Emissora	Forte Securitizadora S.A

Valor de Emissão 116 ^a	5.237.000,00
Valor de Emissão 117 ^a	10.000.727,32
Valor de Emissão 118 ^a	10.303.301,86
Valor de Emissão 119 ^a	10.816.426,85
Valor de Emissão 120 ^a	2.712.355,62
Valor de Emissão 121 ^a	10.764.000,00
Valor de Emissão 122 ^a	2.782.000,00
Valor de Emissão 123 ^a	5.719.000,00
Valor de Emissão 124 ^a	1.473.000,00
Valor de Emissão 125 ^a	3.028.000,00
Valor de Emissão 126 ^a	1.473.000,00
Valor de Emissão 127 ^a	3.028.000,00
Valor de Emissão 128 ^a	1.473.000,00
Valor de Emissão 129 ^a	3.027.000,00
Valor de Emissão 130 ^a	1.472.000,00
Valor de Emissão 131 ^a	3.027.000,00
Valor de Emissão 132 ^a	1.472.000,00
Valor de Emissão 133 ^a	3.027.000,00
Valor de Emissão 134 ^a	1.309.000,00
Valor de Emissão 135 ^a	2.690.000,00
Valor de Emissão 136 ^a	1.390.000,00
Valor de Emissão 137 ^a	2.690.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 15% a.a IPCA/IBGE + 20% a.a IPCA/IBGE + 22,43% a.a
Quantidade 116 ^a	5.237
Quantidade 117 ^a	110
Quantidade 118 ^a	110
Quantidade 119 ^a	110
Quantidade 120 ^a	30
Quantidade 121 ^a	10.764
Quantidade 122 ^a	2.782
Quantidade 123 ^a	5.719
Quantidade 124 ^a	1.473
Quantidade 125 ^a	3.028
Quantidade 126 ^a	1.473
Quantidade 127 ^a	3.028
Quantidade 128 ^a	1.473
Quantidade 129 ^a	3.027
Quantidade 130 ^a	1.472
Quantidade 131 ^a	3.027
Quantidade 132 ^a	1.472
Quantidade 133 ^a	3.027

Quantidade 134ª	1.309
Quantidade 135ª	2.690
Quantidade 136ª	1.309
Quantidade 137ª	2.690
Data de Emissão	29 de janeiro de 2018
Data de Vencimento	20 de outubro de 2022 (117ª, 118ª, 119ª, 120ª Séries) 20 de abril de 2027 (116ª, 121ª, 122ª, 123ª, 124ª, 125ª, 126ª, 127ª, 128ª, 129ª, 130ª, 131ª, 132ª, 133ª, 134ª, 135ª, 136ª. 137ª Séries)
Garantias	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Cotas e (vi) Hipoteca.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª, 140ª, 141ª, 142ª, 143ª e 144ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 138ª	19.000.000,00
Valor de Emissão 139ª	15.500.000,00
Valor de Emissão 140ª	18.500.000,00
Valor de Emissão 141ª	20.500.000,00
Valor de Emissão 142ª	21.000.000,00
Valor de Emissão 143ª	14.500.000,00
Valor de Emissão 144ª	20.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV +15% a.a
Quantidade 138ª	19.000
Quantidade 139ª	15.000
Quantidade 140ª	18.500
Quantidade 141ª	20.500
Quantidade 142ª	21.000
Quantidade 143ª	14.500
Quantidade 144ª	20.000
Data de Emissão	15 de março de 2018

Data de Vencimento	15 de maio de 2025
Garantias	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Hipoteca e (iv) Coobrigação e Fiança dos Fiadores
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliárias das 145ª, 146ª, 147ª, 149ª, 150ª, 151ª, 152ª, 153ª, 154ª e 155ª Séries da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 145ª	5.044.453,24
Valor de Emissão 146ª	960.877,05
Valor de Emissão 147ª	960.877,05
Valor de Emissão 148ª	5.111.097,32
Valor de Emissão 149ª	4.000.000,00
Valor de Emissão 150ª	1.000.000,00
Valor de Emissão 151ª	1.000.000,00
Valor de Emissão 152ª	1.000.000,00
Valor de Emissão 153ª	1.000.000,00
Valor de Emissão 154ª	1.000.000,00
Valor de Emissão 155ª	1.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 10,68% a.a IPCA/IBGE + 12,68% a.a IPCA/IBGE + 14,68% a.a IPCA/IBGE + 11,50 % a.a
Quantidade 145ª	55
Quantidade 146ª	10
Quantidade 147ª	10
Quantidade 148ª	55
Quantidade 149ª	4.000
Quantidade 150ª	1.000
Quantidade 151ª	1.000
Quantidade 152ª	1.000
Quantidade 153ª	1.000
Quantidade 154ª	1.000
Quantidade 155ª	1.000

Data de Emissão	30 de março de 2018 (CRI Sênior e CRIs Mezanino) e 23 de março de 2018 (CRIs subordinados)
Data de Vencimento	20 de agosto de 2026
Garantias	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária e (iv) Alienação Fiduciária de Ações.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 156ª, 157ª, 158ª, 159ª, 160ª, 161ª, 162ª, 163ª, 164ª, 165ª, 166ª e 167ª Séries da 1ª Emissão		
Emissora	Forte Securitizadora S.A	
Valor de Emissão 156ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 157ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 158ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 159ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 160ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 161ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 162ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 163ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 164ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 165ª		2.000.000,00
Valor de Emissão 166ª		3.000.000,00
Valor de Emissão 167ª		3.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV + 16,00% aa IGP-M/FGV + 24,00% aa	
Quantidade 156ª		2.000
Quantidade 157ª		2.000
Quantidade 158ª		2.000
Quantidade 159ª		2.000
Quantidade 160ª		2.000
Quantidade 161ª		2.000
Quantidade 162ª		2.000
Quantidade 163ª		2.000
Quantidade 164ª		2.000
Quantidade 165ª		2.000
Quantidade 166ª		3.000

Quantidade 167 ^a	3.000
Data de Emissão	26 de março de 2018
Data de Vencimento	30 de abril de 2023
Garantias	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de obras; (iv) Cessão Fiduciária e (v) Alienação Fiduciária de Ações.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Taxa de Juros	100% CDI + 1,40% aa
Quantidade	100.000
Data de Emissão	27 de outubro de 2017
Data de Vencimento	28 de julho de 2021
Garantias	NA
Resgate Antecipado	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Clausula 7 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 168 ^a , 169 ^a , 170 ^a , 171 ^a , 172 ^a e 173 ^a da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 174 ^a	3.355.160,88
Valor de Emissão 175 ^a	2.212.263,06
Valor de Emissão 176 ^a	3.611.089,18
Valor de Emissão 177 ^a	2.380.161,79
Valor de Emissão 178 ^a	496.000,00
Valor de Emissão 179 ^a	504.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV + 12,68% aa IGP-M/FGV + 13,72% aa
Quantidade 174 ^a	35
Quantidade 175 ^a	25
Quantidade 176 ^a	35
Quantidade 177 ^a	25
Quantidade 178 ^a	496

Quantidade 179ª	504
Data de Emissão	15 de maio 2018
Data de Vencimento	20 de março de 2027
Garantias	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de obras; (iv) Cessão Fiduciária e (v) Alienação Fiduciária de Ações.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 180ª da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 180ª	14.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 13,15% aa
Quantidade 180ª	14.000
Data de Emissão	20 de setembro 2018
Data de Vencimento	20 de maio de 2027
Garantias	(i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de obras; (iv) Cessão Fiduciária e (v) Alienação Fiduciária de Quotas.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 193ª, 194ª, 195ª e 196ª da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 193ª	21.000.000,00
Valor de Emissão 194ª	21.000.000,00
Valor de Emissão 195ª	4.000.000,00
Valor de Emissão 196ª	4.000.000,00
Taxa de Juros	IGP-M/FGV + 11,00% aa IGP-M/FGV + 15,89% aa
Quantidade 174ª	21.000
Quantidade 175ª	21.000

Quantidade 176ª	4.000
Quantidade 177ª	4.000
Data de Emissão	03 de outubro 2018
Data de Vencimento	20 de maio de 2027 (séries 193ª e 195ª); 20 de outubro de 2028 (séries 194ª e 196ª)
Garantias	(i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária e (v) Alienação Fiduciária de Imóveis.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Certificado de Recebíveis Imobiliários das 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª e 204ª da 1ª Emissão	
Emissora	Forte Securitizadora S.A
Valor de Emissão 197ª	13.250.000,00
Valor de Emissão 198ª	13.250.000,00
Valor de Emissão 199ª	5.000.000,00
Valor de Emissão 200ª	5.000.000,00
Valor de Emissão 201ª	7.000.000,00
Valor de Emissão 202ª	7.000.000,00
Valor de Emissão 203ª	4.750.000,00
Valor de Emissão 204ª	4.750.000,00
Taxa de Juros	IPCA/IBGE + 12,00% aa IPCA/IBGE + 17,35% aa
Quantidade 197ª	13.250
Quantidade 198ª	13.250
Quantidade 199ª	5.000
Quantidade 200ª	5.000
Quantidade 201ª	7.000
Quantidade 202ª	7.000
Quantidade 203ª	4.750
Quantidade 204ª	4.750
Data de Emissão	05 de novembro 2018
Data de Vencimento	20 de março de 2023
Garantias	(i) Aval e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas.
Resgate Antecipado	Nos termos da cláusula 7.1. do Termo de Securitização

Amortização	Nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente