

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 280ª, 281ª e 282ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA

FORTESEC 

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 12.979.898/0001-70

25 de novembro de 2019

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 280ª, 281ª e 282ª SÉRIES DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ 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., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ 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 das 280ª, 281ª e 282ª Séries 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 (em conjunto, "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("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 neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

"Agência de Classificação de Risco":

significa a agência de classificação de risco que poderá ser contratada pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.14 abaixo.

"Agente Fiduciário":

a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

" <u>Ajuste de Preço da Cessão</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 8.15 abaixo;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 8.17 abaixo;
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos das Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo;
" <u>Amortização(ões) Programada(s)</u> ":	as amortizações programadas dos CRI, nos termos da Cláusula VI deste Termo de Securitização;
" <u>Anexos</u> ":	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;
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 9.2 abaixo;
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> ":	a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XV deste Termo de Securitização;
" <u>Atualização Monetária</u> ":	significa a atualização indicada na Cláusula IV deste Termo de Securitização;
" <u>Aviso de Recebimento</u> ":	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;
" <u>B3</u> ":	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento CETIP UTVM , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>BACEN</u> ":	o Banco Central do Brasil;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no

CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, contratado pela Emissora para prestar os serviços descritos na Cláusula 4.15 deste Termo;

"Base"

BASE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, quadra B-26, Lotes 16/17, sala 2202, bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP: 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 31.935.027/0001-08;

"Boletim de Subscrição":

o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

"Brasil" ou "País":

a República Federativa do Brasil;

"CCI":

são as 4.486 (quatro mil quatrocentos e oitenta e seis) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas em série única pela Cedente, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, descritos e identificados no Anexo III ao Contrato de Cessão;

"Cedente":

a **NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Fazenda Santo Antônio das Lages, Gleba 03, s/n.º, Fazenda Santo Antônio das Lages, CEP 75.690-000 inscrita no CNPJ sob o nº 19.829.219/0001-26;

"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":

tem o significado previsto na Cláusula 8.14 abaixo;

"CETIP21":

o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN":

o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ":

o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"CPF"

o Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

"Código Civil":

a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Código de Processo Civil":

a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

<u>"COFINS":</u>	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<u>"Condição Suspensiva"</u>	significa a condição suspensiva para a efetivação da cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Emissora, conforme definida na Cláusula 1.1.3 do Contrato de Cessão;
<u>"Conta Centralizadora":</u>	a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 8097-7, agência nº 3391-2, na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, Totais advindos dos Contratos Imobiliários, pertencentes à Emissora, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
<u>"Conta Autorizada da Cedente":</u>	a conta corrente nº 202020-3, agência 3684, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente, para realização de depósito de recursos devido à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":</u>	<i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia"</i> celebrado, em 29 de outubro de 2019, entre os Fiadores e a Gera, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Cedente, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a totalidade das ações da Cedente foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	<i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia"</i> a ser celebrado entre a Eldorado, a Emissora e a Cedente na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual, o Imóvel Prive foi alienado fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	<i>"Instrumento Particular Sob Condução Suspensiva de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> celebrado em 29 de outubro de 2019, entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, e os Fiadores;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":</u>	<i>"Instrumento Particular Sob Condução Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i> celebrado em 29 de outubro de 2019 entre a Cedente e a Emissora, na qualidade de Cessionária;

"Contrato de Distribuição":

"Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Cedente e os Fiadores;

"Contrato de Servicing":

"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos", celebrado em 29 de outubro de 2019, entre a Cedente, Emissora e o Servicer;

"Contratos Imobiliários":

Em conjunto, os Contratos Imobiliários Lastro e os Contratos Imobiliários Garantia;

"Contratos Imobiliários
Garantia":

significa cada *"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Praias do Lago Eco Resort, no Regime de Multipropriedade"*, celebrado entre o respectivo Devedor Garantia e a Cedente, por meio do qual o Devedor Garantia adquiriu a respectiva Fração Imobiliária de determinada Unidade do Empreendimento Imobiliário, com exceção dos direitos creditórios decorrentes da Parcela de Intermediação, que não atende aos Critérios de Elegibilidade, os quais encontram-se listados no Anexo IV do Contrato de Cessão e nos Anexos I e VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

"Contratos Imobiliários Lastro":

significa cada *"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Praias do Lago Eco Resort, no Regime de Multipropriedade"*, celebrado entre o respectivo Devedor Lastro e a Cedente, por meio do qual o Devedor Lastro adquiriu a respectiva Fração Imobiliária de determinada Unidade do Empreendimento Imobiliário, que atende aos Critérios de Elegibilidade, os quais encontram-se listados no Anexo III do Contrato de Cessão ou qualquer outro instrumento que venha a ser firmado pelos Devedores Lastro representativos da aquisição das Frações Imobiliárias identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão incluindo, sem limitação, as escrituras definitivas de compra e venda das referidas Frações Imobiliárias que venham a ser celebradas;

<u>"Controlada":</u>	qualquer sociedade controlada, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Controladores":</u>	qualquer pessoa física ou jurídica que controle, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Coobrigação":</u>	tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo;
<u>"Coordenador Líder":</u>	a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3600, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;
<u>"Créditos Cedidos Fiduciariamente":</u>	são os (i) todos e quaisquer valores devidos pela Emissora à Cedente em virtude do pagamento previsto na Cláusula 2.5.2 do Contrato de Cessão, (ii) direitos de crédito devidos pelos Devedores Garantia por força dos Contratos Imobiliários Garantia, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, e (iii) direitos de crédito futuros que vierem a ser devidos decorrentes de futuras comercializações de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que estão em estoque ou decorrentes de distrato dos Contratos Imobiliários Lastro ou dos Contratos Imobiliários Garantia;
<u>"Créditos do Patrimônio Separado":</u>	a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários e pelos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo todos e quaisquer recursos relativos a seus pagamentos, somados aos pagamentos provenientes das Garantias da Operação; (ii) pela Conta Centralizadora; (iii) pelas Aplicações Financeiras Permitidas adquiridas pela Securitizadora utilizando recursos provenientes da Conta Centralizadora; e (iv) pelos recursos mantidos no Fundo de Reservas e no Fundo de Obra; e (v) respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iv"

acima;

"Créditos Imobiliários":

os direitos de crédito decorrentes de Contratos Imobiliários Lastro, que estabelecem que os Devedores Lastro estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a (i) realizar o pagamento do preço de aquisição das Frações Imobiliárias, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários Lastro, bem como (ii) a arcar com todos e quaisquer outros pagamentos de responsabilidade dos Devedores Lastro por força dos Contratos Imobiliários Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários Lastro. Não estão incluídos na definição de "Créditos Imobiliários" os direitos creditórios decorrentes da parcela de intermediação prevista no item (C) do preâmbulo dos Contratos Imobiliários Lastro;

"Créditos Imobiliários Totais":

são os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente, quando denominados em conjunto;

"CRI":

Os certificados de recebíveis imobiliários das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão da Emissora;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

são todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (i) mantidos em tesouraria pela Emissora, (ii) que a Cedente ou os Fiadores possuem, ou que sejam de propriedade de empresas ligadas à Cedente ou aos Fiadores, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Cedente ou aos Fiadores, bem como dos respectivos administradores e seus respectivos cônjuges e parentes até o 2º (segundo) grau (para fins desta definição, "empresas ligadas" são aquelas empresas que sejam Controladas, Controladoras, coligadas ou sob controle comum, direta ou indiretamente), bem como acionistas detentores de ações representando participação superior a 10% (dez por cento) do capital social da Emissora, da Cedente ou dos Fiadores e de suas controladoras; ou (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>Crêterios de Elegibilidade</u> "	significam determinados cr�terios de elegibilidade constantes do <u>Anexo VI</u> do Contrato de Cessão.
" <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 da Primeira Integralização</u> ":	a data em que ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva série;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	todo dia 20 (vinte) de cada mês, a partir do mês seguinte ao da Data da Primeira Integralização;
" <u>Data de Cessão</u> ":	a data da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, correspondente � data de implementação da Condição Suspensiva, nos termos da Cláusula 1.1.3 do Contrato de Cessão;
" <u>Data de Emissão</u> ":	a data de emissão dos CRI, qual seja, 3 de dezembro de 2019;
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	significa, cada uma das datas para pagamento da Remuneração, que ocorrerá no dia 20 (vinte) de cada mês, conforme indicadas na Tabela Vigente do <u>Anexo III</u> ;
" <u>Data(s) de Pagamento do Contrato de Cessão</u> ":	significa o 2� (segundo) Dia útil imediatamente anterior a cada data de pagamento de remuneração ou amortização dos CRI;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	a data de vencimento final efetiva dos CRI, qual seja, 20 de novembro de 2025;
" <u>Datas de Amortização Programada</u> ":	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do <u>Anexo III</u> deste Termo de Securitização;
" <u>Data(s) de Apuração</u> ":	significa o 6� (sexto) Dia útil de cada mês imediatamente posterior a cada Período de Apuração;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	o Decreto n� 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

" <u>Despesas</u> ":	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XVII deste Termo de Securitização;
" <u>Devedores</u> ":	em conjunto, os Devedores Garantia e os Devedores Lastro;
" <u>Devedores Garantia</u> ":	são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram e adquirirão determinadas Frações Imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários Garantia e são, por conseguinte os devedores dos Contratos Imobiliários Garantia;
" <u>Devedores Lastro</u> ":	são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram determinadas Frações Imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários Lastro e são, por conseguinte, os devedores dos Contratos Imobiliários Lastro;
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Distribuição Parcial</u> ":	significa a possibilidade de encerramento da Oferta caso sejam subscritos e integralizados CRI no Montante Mínimo indicado no Contrato de Distribuição;
" <u>Documentos Comprobatórios</u> "	significam os Contratos Imobiliários, os demais documentos relacionados aos recebíveis deles decorrentes, aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que serão guardados pela Cedente, na condição de fiel depositária.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	(i) os Contratos Imobiliários Lastro; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) a Escritura de Hipoteca; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos; e (xi) os boletins de subscrição dos CRI;
" <u>Eldorado</u> "	a ELDORADO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA. , sociedade limitada localizada na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua Balneário, s/n.º, Quadra 10, Lote 19, Bairro Turista, inscrita no CNPJ sob o nº 02.757.474/0001-08;

<u>"Escritura de Hipoteca":</u>	<i>"Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária"</i> a ser celebrada entre a Cedente e a Emissora;
<u>"Emissão":</u>	a presente emissão dos CRI das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	a FORTE SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento Imobiliário" ou "Imóvel Praias":</u>	o empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiânia, denominado <i>"Praias do Lago Eco Resort"</i> , na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 29.684, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas/GO composto por unidades para fins residenciais, comerciais e de serviços, conforme registros n.ºs R.12/29.684, Av.14/29.684 e Av.18/29.684, realizados na referida matrícula em 23 de janeiro de 2015, 19 de dezembro de 2017 e 6 de setembro de 2018, respectivamente;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	o <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"</i> , celebrado em 29 de outubro de 2019, entre a Cedente, o Custodiante e a Emissora;
<u>"Escriturador":</u>	o 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 sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":</u>	os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Fiadores":</u>	em conjunto, a WPX, a Guarani, a Nova Gestão, a Investcaldas, a Lufthy e a Base;
<u>"Fiança":</u>	tem o significado previsto na Cláusula 8.8 abaixo;

" <u>Fração(ões) Imobiliária(s)</u> ":	são cada uma das 18 (dezoito) cotas, representativa de 5,55% da fração ideal de cada uma das respectivas Unidades, que serão comercializadas nos termos dos Contratos Imobiliários;
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;
" <u>Fundo de Obras</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 9.5 abaixo;
" <u>Garantias</u> ":	significa (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) a Coobrigação e a Fiança dos Fiadores;
" <u>Gera</u> "	GERA PARTICIPAÇÕES EIRELI , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 132, n.º 361, Quadra F – 29, Lote 23, sala 02, Setor Sul, CEP 74.093-210, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.025.335/0001-67;
" <u>Guarani</u> ":	GUARANI INVESTIMENTOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecilio, s/n, quadra B-26, lotes 16/17, Pavimento Comercial N30, Bloco Tokyo, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 29.855.842/0001-07;
" <u>Hipoteca</u> ":	Hipoteca em 1º grau do Imóvel Praias nos termos da Escritura de Hipoteca;
" <u>Hipóteses de Recompra Compulsória</u> ":	quando mencionadas em conjunto as Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial e as Hipóteses de Recompra Compulsória Total;
" <u>Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial</u> ":	as hipóteses de recompra previstas na Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão;
" <u>Hipóteses de Recompra Compulsória Total</u> ":	as hipóteses de recompra previstas na Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão;
" <u>Imóvel Prive</u> "	significa o imóvel objeto da matrícula nº 70.455 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas/GO, onde está localizado o empreendimento denominado "Prive Thermas Hotel", localizado na Rua do Balneário, Quadra 10, Lote 19, s/n,

Bairro Turista 1, na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás;

" <u>Índices de Cobertura</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização;
" <u>IGP-M/FGV</u> ":	o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Instrução CVM 358</u> ":	a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
" <u>Investcaldas</u> "	INVESTCALDAS PARTICIPAÇÕES Ltda. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua Nair Lopes de Moraes, s/nº, quadra 11, lote 10, Bairro Turista, Caldas Novas, CEP: 75.680-001, inscrita no CNPJ sob o nº 18.677.585/0001-44;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>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 em vigor;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
" <u>Lei 11.033</u> ":	a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
" <u>Lufthy</u> ":	LUFTHY INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 15, s/nº, quadra 60, lote 06, Bairro Turista II, CEP: 75.680-001, inscrita no CNPJ sob o nº 17.212.734/0001-37;
" <u>MDA</u> ":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Montante Mínimo</u> ":	significa o montante de, no mínimo, R\$113.000.000,00 (cento e treze milhões de reais), a ser distribuído no âmbito da Oferta;
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 14.1 do Contrato de Cessão;
" <u>Nova Gestão</u> "	NOVA GESTÃO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Cirilo Lopes de Moraes, quadra 33, lotes 001/2, número 608, Bairro Turista I, CEP: 75.680-001, inscrita no CNPJ sob o nº 10.989.365/0001-44;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores Lastro, nos Contratos Imobiliários Lastro e suas posteriores alterações, e todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fiadores no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações,

incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, às obrigações de recompra de Créditos Imobiliários, bem como para a amortização e pagamentos dos juros dos CRI conforme estabelecidos no Termo de Securitização, de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e excussão das Garantias da Operação, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, indenizações previstas nos Documentos da Operação, 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 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 na Cláusula 4.2.1 deste Termo; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será realizada nos termos da Cláusula 4.2. deste Termo;

"Operação":

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

"Ordem de Pagamentos":

os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula XI deste Termo;

"Patrimônio Separado":

o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** Garantias; e **(iii)** todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. 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, das Despesas;

"Parcela de Intermediação"

significam os direitos creditórios decorrentes da parcela de intermediação prevista no item (C) do Preâmbulo dos Contratos Imobiliários Garantia;

" <u>Período de Apuração</u> ":	significa o mês de apuração dos Créditos Imobiliários, a serem verificados na Data de Apuração do mês imediatamente posterior. O primeiro Período de Apuração considerará o mês iniciando na Data de Cessão (inclusive) até o último dia do respectivo mês;
" <u>PIS</u> ":	a Contribuição ao Programa de Integração Social;
" <u>Preço de Cessão</u> ":	significa o montante de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), o qual será pago pela Emissora à Cedente, a título de pagamento pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na forma, prazo e condições previstas na Cláusula 2.2. do Contrato de Cessão.
" <u>Preço de Integralização</u> ":	o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI da respectiva série, integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
" <u>QMM</u> ":	tem o significado previsto na Cláusula 3.8.3 deste Termo de Securitização;
" <u>Recompra Compulsória Parcial</u> ":	significa a obrigação da Cedente de, solidariamente com os Fiadores, recomprar Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso ocorra quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial, os quais se referem aos Contratos Imobiliários, conforme informado pela Emissora na Data de Apuração imediatamente anterior, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão;
" <u>Recompra Compulsória Total</u> ":	significa a obrigação da Cedente de, solidariamente com os Fiadores, recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Emissora neste sentido, caso ocorra quaisquer das Hipóteses de Recompra Compulsória Total, a serem monitoradas pelo Servicer, nos termos da Cláusula 9.4 do Contrato de Cessão;
" <u>Recompra Facultativa</u> "	significa a opção da Cedente de recomprar exclusivamente a <u>totalidade</u> dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante

requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da data da efetiva recompra, nos termos da Cláusula 9.3 do Contrato de Cessão;

"Recompra para Reenquadramento"

em consequência da Coobrigação assumida no âmbito do Contrato de Cessão, significa a obrigação da Cedente de, solidariamente com os Fiadores, recomprar Créditos Imobiliários, nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso qualquer um dos Índices de Cobertura deixe de ser observado, e em montante total suficiente para que os Índices de Cobertura sejam recompostos, nos termos da Cláusula 9.2 do Contrato de Cessão.

"Regime Fiduciário":

o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário segrega o Patrimônio Separado 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 aplicáveis;

"Remuneração":

juros de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI;

"Resgate Antecipado":

o resgate antecipado dos CRI que será realizado nas hipóteses constantes da Cláusula 7.2 e seguintes abaixo;

"Valor Nominal Unitário Atualizado":

significa o Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver;

"Séries":

as 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;

"Servicer":

CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º andar, Jd. Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 29.758.816/0001-60, contratado para análise dos devedores

dos Créditos Imobiliários e dos Contratos Imobiliários, lastro dos CRI.

"Tabela Vigente":

a tabela constante do Anexo III deste Termo, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos da Cláusula 6.8 abaixo;

"Taxa de Administração":

a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$11.000,00 (onze mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;

"Termo" ou "Termo de Securitização":

o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;

"Titular das CCI":

o titular das CCI representativas dos Créditos Imobiliários;

"Unidades":

são as 517 (quinhentas e dezessete) unidades autônomas de apartamento oriundos do Empreendimento Imobiliário;

"Unidades Comerciais":

são as 16 (dezesesseis) unidades comerciais oriundas do empreendimento denominado "*Praias do Lago Eco Resort*";

"VA":

tem o significado previsto na Cláusula 3.8.4 deste Termo de Securitização;

"Valor Nominal Unitário":

significa o valor nominal unitário de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais);

"Valor Nominal Unitário Atualizado":

significa o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da atualização de acordo com o disposto na Cláusula VI abaixo;

"Valor Total da Emissão":

na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI desde que haja a colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo; e

"WPX":

A **WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás,

na Rua 15, s/nº, quadra 60, lote 06, Bairro Turista II, CEP: 75.680-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.578.456/0001-00

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, 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 IV, V, VI e VII 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 e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada através da B3.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

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

3.1.1. Conforme previsto na Cláusula 1.1.2 do Contrato de Cessão, todos e quaisquer instrumentos que venham a ser celebrados pelos Devedores Lastro representativos da aquisição das Frações Imobiliárias identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão, incluindo, sem

limitação eventuais notas promissórias e as escrituras definitivas de compra e venda das referidas Frações Imobiliárias que venham a ser firmadas, passarão a integrar automaticamente a definição de "Contratos Imobiliários Lastro" e "Créditos Imobiliários", independentemente de qualquer providência a ser adotada pela Cedente, pela Emissora e pelos Fiadores.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos Imobiliários Lastro, com valor nominal total de R\$145.671.415,92 (cento e quarenta e cinco milhões seiscentos e setenta e um mil quatrocentos e quinze reais e noventa e dois centavos), calculado em novembro de 2019, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por meio do presente Termo.

3.3. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula XIV 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 representados pelas CCI vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula XII abaixo.

Custódia

3.5. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pelo Custodiante, o qual igualmente verificou os poderes de seus signatários conforme os respectivos documentos fornecidos pela Emissora ou pela Cedente, na forma e prazo previsto na Escritura de Emissão de CCI.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. Por meio do Contrato de Cessão, a Cedente cedeu, uma vez implementada a Condição Suspensiva, e transferiu à Emissora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Emissora adquiriu, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

3.7. A Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, e portanto receberá o pagamento do Preço de Cessão, que nesta data corresponde a R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), a ser realizado de forma fracionada, sendo o valor de cada parcela e seu intervalo ou momento de pagamento determinados conforme Cláusulas Segunda e Terceira Contrato de Cessão.

3.7.1. A Emissora pagará o Preço de Cessão à Cedente em 3 (três) tranches, nos valores e intervalos indicados abaixo, mediante os descontos na forma prevista na Cláusula 3.7.1.3 abaixo, sendo o valor de cada tranche determinado de acordo com a integralização de cada uma das Séries dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas Segunda e Terceira do Contrato de Cessão:

(i) a primeira tranche será paga no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a integralização dos CRI da 280ª Série da 1ª Emissão da Cessionária, sendo que tal integralização deverá ocorrer no prazo

estimado de 10 (dez) Dias Úteis contados do atendimento das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, no valor aproximado de R\$74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), correspondente à integralização dos CRI da 280ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Primeira Tranche" e "Primeira Parcela do Preço de Cessão"). O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação de preço unitário dos CRI correspondentes;

(ii) a segunda tranche será paga no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a integralização dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Cessionária, sendo que tal integralização deverá ocorrer no prazo estimado de 5 (cinco) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das condições precedentes subsequentes referentes aos CRI da referida série previstas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, no valor aproximado de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões), correspondente à integralização dos CRI da 282ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Segunda Tranche" e "Segunda Parcela do Preço de Cessão"). O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação de preço unitário dos CRI correspondentes; e

(iii) a terceira tranche será paga no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a integralização dos CRI da 282ª Série da 1ª Emissão da Cessionária, sendo que tal integralização deverá ocorrer no prazo estimado de 11 (onze) meses contados da Data de Cessão, mediante o atendimento das condições precedentes subsequentes referentes aos CRI da referida série previstas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, bem como mediante a finalização e entrega do Empreendimento Imobiliário, no valor aproximado de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), correspondente à integralização dos CRI da 282ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Terceira Tranche" e "Terceira Parcela do Preço de Cessão"). O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação de preço unitário dos CRI correspondentes.

3.7.1.1. Independente do disposto acima, caso seja verificado atraso na evolução das obras de infraestrutura do Empreendimento Imobiliário ("Obras"), igual ou superior a 6 (seis) meses, consecutivos ou não, nos termos do Relatório de Medição, elaborado mensalmente nos termos da Cláusula 9.5.3 abaixo, restará configurada uma Hipótese de Recompra Compulsória Total, nos termos do item (y) da Cláusula 9.4 do Contrato de Cessão.

3.7.1.2. O prazo mínimo entre o pagamento de 2 (duas) tranches adjacentes será de 90 (noventa) dias.

3.7.1.3. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para integralização dos CRI ser inferior ao Preço de Cessão, o Preço da Cessão deverá ser reduzido em valor equivalente ao montante previsto para as últimas tranches do pagamento do Preço de Cessão, de forma a refletir a efetiva colocação dos CRI no âmbito da Oferta, mantendo-se, todavia, como lastro, as mesmas CCI. Importante ressaltar que o Montante Mínimo da Oferta dos CRI é de R\$113.000.000,00 (cento e treze milhões de reais).

3.7.1.4. O valor definitivo da cessão instrumentalizada nos termos do Contrato de Cessão, será fixado em comunicação, por escrito, nos termos do Anexo IX do Contrato de Cessão, a ser firmada pela Cedente e enviada à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento da oferta dos CRI, sem a necessidade de celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização.

3.7.2. Nos termos das condições do Contrato de Cessão, com os recursos das integralizações acima mencionadas, antes do pagamento da respectiva Parcela do Preço de Cessão, a Emissora deverá realizar os seguintes pagamentos e retenções na Conta Centralizadora: **(a)** o valor equivalente a todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da emissão dos CRI, inclusive as despesas do Custodiante e da Emissora, conforme previstas no Anexo VIII deste Termo de Securitização; **(b)** valor a ser destinado ao Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 9.1 abaixo, sendo que a Cedente está de acordo que os montantes retidos no Fundo de Reserva somente serão a ela liberados após a quitação integral dos CRI, sendo certo que referida retenção ocorrerá quando do pagamento da parcela do Preço de Cessão de cada tranche; e **(c)** Fundo de Obras, no valor previsto na Cláusula 9.1 abaixo, sendo certo que referida retenção ocorrerá quando do pagamento da parcela do Preço de Cessão, referentes a cada tranche.

3.7.2.1. A cada pagamento de parcela do Preço da Cessão, a Cedente dará à Emissora plena e geral quitação em relação à respectiva parcela bruta do Preço da Cessão paga, ou seja, sem considerar as retenções mencionadas na Cláusula 3.7.2 acima, valendo o comprovante das respectivas transferências bancárias como comprovante de pagamento.

3.7.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente declarou que os recursos decorrentes do pagamento do Preço da Cessão serão utilizados de acordo com a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 31-A da Lei n.º 4.591/64.

3.8. De forma complementar aos pagamentos do Preço de Cessão, sempre que não se verificar correspondência entre **(i)** o valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários Lastro em um determinado Período de Apuração e **(ii)** (1) os valores a serem pagos aos titulares dos CRI na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente posterior, acrescidos dos (2) valores eventualmente devidos pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão ((1) e (2) conjuntamente correspondentes à QMM, conforme definida e detalhada abaixo), o Preço da Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula ("Ajuste de Preço da Cessão"), devendo tal ajuste ser calculado na respectiva Data de Apuração, ao final do Período de Apuração, e pago conforme Cláusulas 3.8.1 e 3.8.2 abaixo, de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos com base nos Créditos Imobiliários Lastro aos recursos a serem utilizados para o pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente, pela Emissora, no 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Apuração ("Notificação de Apuração").

3.8.1. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja inferior à QMM (conforme abaixo definido), a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora, o montante em reais correspondente à diferença entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Preço da Cessão. As

Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Cedente a título de Ajuste do Preço da Cessão será pago mediante retenção automática a ser realizada pela Emissora dos recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que estejam depositados na Conta Centralizadora.

3.8.2. Caso, em qualquer Data de Apuração, o VA (conforme abaixo definido) seja superior à QMM (conforme abaixo definido), a Emissora estará obrigada a pagar à Cedente, em 4 (quatro) Dias Úteis do envio da Notificação de Apuração, o montante em reais correspondente à diferença entre o VA e a QMM, a título de Ajuste do Preço da Cessão, na Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente posterior à Data de Apuração em questão. As Partes desde já concordam que eventual valor devido pela Emissora a título de Ajuste do Preço da Cessão poderá ser compensado com quaisquer valores devidos pela Cedente à Emissora, desde que previamente comunicado à Cedente.

3.8.3. Para fins deste Termo de Securitização "QMM" significa a quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral (i) da parcela de amortização programada e de Remuneração dos CRI, devidas na Data de Pagamento do CRI imediatamente posterior à Data de Apuração em questão, considerando os termos de atualização monetária e remuneração na forma prevista neste Termo de Securitização e demais retenções da Ordem de Pagamento definida neste Termo de Securitização e (ii) dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas de responsabilidade da Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão ou neste Termo de Securitização, inclusive as despesas do Patrimônio Separado, ou nos demais Documentos da Operação.

3.8.4. Para fins deste Termo de Securitização "VA" significa: com relação a uma Data de Apuração, significa o valor dos pagamentos efetivamente recebidos com relação aos Créditos Imobiliários Lastro ao longo do Período de Apuração.

3.8.5. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Emissora nos termos desta Cláusula 3.8 serão finais e obrigarão a Cedente e os Fiadores, conforme estabelecido no Contrato de Cessão.

3.9. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais serão diretamente creditados, pela Cedente e/ou pelos Devedores, na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observadas as retenções da Cláusula 3.7.2 acima e as demais previsões constantes das Cláusulas Segunda e Terceira do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, como da Cessão Fiduciária.

3.9.1. Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese da não implementação das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da Data da Cessão, o Contrato de Cessão poderá, a exclusivo critério da Emissora, ser considerado resolvido de pleno direito pela Emissora, não produzindo quaisquer efeitos entre as partes ("Evento de Resolução do Contrato de Cessão"). Nesta hipótese, a Cedente

deverá reembolsar a Emissora por todas as despesas eventualmente incorridas pela Emissora no âmbito da Emissão, desde que devidamente comprovadas, cabendo à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio dos sistemas da B3, caso já tenha sido efetivada a transferência da posição das CCI para a Cessionária.

3.10. Os Créditos Imobiliários passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

3.11. Conforme previsto na Cláusula 1.1.7 do Contrato de Cessão, a Cedente e a Securitizadora concordam que o memorial de incorporação atualmente registrado na matrícula do Imóvel Praias ("Memorial de Incorporação Registrado") poderá ser alterado pela Cedente, desde que observadas as seguintes premissas ("Memorial de Incorporação Retificado"): (i) o Empreendimento Imobiliário será composto por no mínimo 436 (quatrocentas e trinta e seis) unidades autônomas, divididas em 15 (quinze) blocos ("A" a "O"), sendo 13 (treze) unidades comerciais ("Unidades Comerciais") e 423 (quatrocentos e vinte e três) apartamentos autônomos na modalidade de Apart-Hotel (ou *flat service*), (ii) as referidas unidades serão divididas (a) em 18 (dezoito) cotas, cada uma, representativa de 5,55% da fração ideal de cada uma das respectivas Unidades, ou (b) em 26 (vinte e seis) cotas, cada uma, representativa de 3,84% da fração ideal de cada uma das respectivas Unidades, conforme o caso; e (iii) a alteração do Memorial de Incorporação Registrado somente poderá ser realizada e apresentada para registro junto ao Registro de Imóveis competente após o envio de comprovação à Cessionária do registro da Escritura de Hipoteca junto à matrícula do Imóvel Praias.

3.11.1. Adicionalmente, nos termos da Cláusula 3.5 da Escritura de Hipoteca, a Cedente se comprometerá a firmar todo e qualquer documento que seja necessário para a alteração do Memorial de Incorporação Registrado, desde que tal alteração não implique em desconstituição da hipoteca objeto da Escritura de Hipoteca e que os custos relativos à referida alteração do Memorial de Incorporação Registrado sejam arcados pela Cedente, não sendo necessária para tanto qualquer aprovação dos titulares dos CRI.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Totais

3.12. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais caberá à Cedente, por si ou por terceiros. A Emissora contratou, às custas da Cedente, o Servicer, que será responsável por prestar os serviços para de monitoramento e acompanhamento da cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos do Contrato de Servicing. Adicionalmente, a Cedente atualmente contrata a WPA Gestão Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.815.961/0001-50, empresa de seu grupo econômico, para realizar a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Créditos Cedidos Fiduciariamente. Não obstante, a administração permanece sob responsabilidade da Cedente.

3.13. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Imobiliários Totais por parte da Cedente, poderá a Emissora, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais para o Servicer ou terceiro pertencente ao seu grupo, conforme notificação a ser enviada pela Emissora à Cedente.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários

3.14. Na Data de Emissão, nenhum dos Créditos Imobiliários, quando individualmente considerados, representa mais de 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

3.15. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Cedente e os Fiadores responderão por seu pagamento integral, observados os termos do 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:

1. Emissão: 1ª (primeira);
2. Séries: 280ª, 281ª e 282ª;
3. Quantidade de CRI: total de 140.000 (cento e quarenta mil), sendo **(i)** 74.000 (setenta e quatro mil) CRI relativos a 280ª Série, **(ii)** 45.000 (quarenta e cinco mil) CRI relativos a 281ª Série, e **(iii)** 21.000 (vinte e um mil) CRI relativos a 282ª Série, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo (conforme definido abaixo);
4. Valor Global das Séries: total de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo **(i)** R\$74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) relativos a 280ª Série, **(ii)** R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) relativos a 281ª Série, e **(iii)** R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) relativos a 282ª Série, observado que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja colocação equivalente a, no mínimo o Montante Mínimo;
5. Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão;
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de dezembro de 2019, observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo;
7. Prazo de Amortização: **(i)** 280ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de dezembro de 2019 e o último na Data de Vencimento Final; **(ii)** 281ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de maio de 2020 e o último na Data de Vencimento Final; e **(iii)** 282ª Série: o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de novembro de 2020 e o último na Data de Vencimento Final, observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo;

8. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV, incidente em cada série dos CRI a partir da respectiva Data da Primeira Integralização;
9. Remuneração: Juros de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente em cada série dos CRI a partir da respectiva Data da Primeira Integralização;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo III ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Negociação e Liquidação Financeira: Conforme previsto na Cláusula 2.4 do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 3 de dezembro de 2019;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de novembro de 2025;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Coobrigação da Emissora: não;
18. Garantias: As garantias descritas na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, quais sejam: **(i)** a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** a Hipoteca; **(iv)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(v)** a Coobrigação e a Fiança dos Fiadores.
19. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo III do Termo de Securitização.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto de Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários" em vigor nesta data, 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, observado

que: **(i)** todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM 539 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI de cada 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, nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição e da Declaração de Investidor Profissional, atestando que estão 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.

4.4. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, 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 das respectivas séries 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, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

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.

Distribuição Parcial

4.7. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.

4.7.1. Adicionalmente, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, como condição precedente para a liquidação da Primeira Tranche dos CRI, serão celebrados "*Compromissos de Subscrição e Integralização de CRI*", no valor do Montante Mínimo e "*Boletins de Subscrição dos CRI das Séries 280ª, 281ª e 282ª*", nos termos de referido instrumento, em termos satisfatórios para a Cedente, a Emissora e o Coordenador Líder.

4.7.2. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476, combinado com o artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo da Emissão e o disposto na Cláusula 4.9 e 4.9.1 abaixo.

4.7.3. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 4.7.2 acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

4.8. Caso a quantidade de CRI integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, respeitada a colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, sendo os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta cancelados pela Emissora.

4.9. Caso aplicável, o presente Termo de Securitização será aditado em até 7 (sete) dias contados do encerramento da Oferta, para incluir as alterações referentes à Distribuição Parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

4.9.1. Na hipótese de, ao final do prazo máximo para colocação de cada série, conforme cláusula 4.5 acima, não haja a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) da Cláusula 4.7.2 acima, ou serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) da Cláusula 4.7.2 acima, os respectivos CRI serão resgatados pelo montante já integralizado, que será devolvido aos respectivos Investidores, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da devolução pela Cedente dos respectivos valores, observado, ainda, o recebimento, pela Emissora, das informações necessárias à operacionalização do referido resgate, sendo que, neste caso, a Cedente ficará obrigada a devolver o valor pago a título de Preço de Cessão pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados de solicitação neste sentido a ser enviada pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do comunicado de encerramento da Oferta, não sendo devida qualquer remuneração ou atualização monetária. O resgate se dará pelo valor pago a título de Preço de Integralização pelo respectivo Investidor, a ser informado pelo Coordenado Líder, de acordo com os procedimentos da B3, não sendo devida qualquer remuneração ou atualização monetária.

Destinação de Recursos

4.10. Observado o quanto disposto na Cláusula 3.7 e subitens 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, ao pagamento à Cedente do Preço da Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

Escrituração

4.11. Os CRI serão depositados no mercado primário e negociação no mercado secundário através da B3, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário da B3, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

4.12. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição e depósito expedido pela B3 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, em nome do respectivo Titular dos CRI, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

Banco Liquidante

4.13. 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, nos termos da cláusula 2.4., acima.

Classificação de Risco

4.14. A emissão dos CRI poderá ser submetida à apreciação por Agência de Classificação de Risco, a ser contratada pela Securitizadora, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado. A classificação de risco da Emissão uma vez contratada deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário e serão integralizados pelo Preço de Integralização, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme Cláusula 3.7. acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos boletins de subscrição dos CRI, observadas as condições precedentes e as condições precedentes subsequentes previstas nas Cláusulas 3.1 e 3.2 do Contrato de Distribuição.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado nos termos das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série dos CRI. O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com o indicado na Tabela Vigente.

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

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

, onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização ocorra em data anterior ou na própria data de aniversário (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto). Após a data de aniversário, o valor do número-índice será o divulgado no mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em outubro, que se refere a setembro);

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária do IGP-M/FGV divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* nos exemplos acima, utilizar-se-ão (i) o índice divulgado em agosto, que se refere a julho, e (ii) o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da respectiva Série ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

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 variação 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.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Remuneração

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios 12% (doze por cento) ao ano, , calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série de CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com a seguinte fórmula:

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

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

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

VNa = conforme definido acima;

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

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

onde:

i = a Remuneração indicada na cláusula 4.1 acima;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da respectiva Série dos CRI, a data de atualização, primeiro pagamento ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série dos CRI 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 relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo III deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI. Após a liquidação dos primeiros CRI das respectivas Séries, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das respectivas Séries de acordo com as datas em que forem liquidadas, sem necessidade de aditamento ao presente, e sempre observado o período de carência de 6 meses a contar da Data da Primeira Integralização da respectiva série.

6.4. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, 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 a Data de Vencimento Final.

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

6.6. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

Amortização

6.7. 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 III:

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

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido na cláusula 6.2.1 acima;

TA = Taxa de Amortização da respectiva Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo III deste Termo.

6.7.2: Valor Nominal Unitário Atualizado após cada amortização:

$$\mathbf{VNR = VNa - AM_i}$$

Onde,

VNR = Valor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

AM_i = conforme definido acima;

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

6.7.3. 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 se, 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 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.

6.7.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e 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.

6.8. A Tabela Vigente dos CRI, inicialmente, será aquela descrita no Anexo III a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento antes da Data da Primeira Integralização da respectiva série, em função da Ordem de Pagamento, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e das demais hipóteses de amortização previstas no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Tranches no tempo, o Anexo III poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortização, 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 e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.

6.9. Após a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, 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, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.11. O não comparecimento dos Titulares dos 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. Caso por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, 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 6.12 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham a ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

Amortização Extraordinária

7.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, caso ocorra (i) Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários, nas Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial, conforme Cláusula 7.1.1 e 7.1.1.1 abaixo; e/ou (ii) a Recompra para Reenquadramento dos Índices de Cobertura, na hipótese de um Evento de Reenquadramento, conforme Cláusula 7.1.2 a 7.1.2.3.2 abaixo. Adicionalmente, amortização extraordinária se dará sempre de forma proporcional, independentemente de qual Crédito Imobiliário tenha sido recomprado pela Cedente, na forma prevista abaixo.

7.1.1. *Hipótese de Recompra Compulsória Parcial.* Sem prejuízo das demais disposições do Contrato de Cessão, a Cedente se obriga, solidariamente com os Fiadores, a recomprar parcialmente os Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso ocorra quaisquer dos eventos abaixo enumerados, os quais se referem aos Contratos

Imobiliários, conforme informado pela Emissora na Data de Apuração imediatamente anterior (as "Hipóteses de Recompra Compulsória Parcial"):

- (a) apresente vício em sua constituição, ou cujos Documentos Comprobatórios indicados na Cláusula 10.1 do Contrato de Cessão, não tenham sido corretamente formalizados;
- (b) venha a ser reclamado por terceiro comprovadamente titular de ônus, gravame ou encargo constituído sobre tal Crédito Imobiliário ou Crédito Cedido Fiduciariamente, conforme o caso, previamente à sua aquisição pela Emissora;
- (c) o pagamento do Crédito Imobiliário ou Crédito Cedido Fiduciariamente, conforme o caso, pelo respectivo Devedor venha a se frustrar por qualquer motivo imputável à Cedente, incluindo, sem limitação, vício, defeito, inexistência de lastro ou rescisão do Contrato Imobiliário Lastro ou do Contrato de Imobiliário Garantia, conforme o caso;
- (d) tenha(m) sido adquirido(s) pela Emissora em desacordo com Critérios de Elegibilidade; e
- (e) verificação de Inadimplência Máxima nos termos da Cláusula 1.3.3 do Contrato de Cessão.

7.1.1.1. O preço a ser pago pelos Créditos Imobiliários será a soma do saldo devedor de cada Crédito Imobiliário a ser objeto de recompra, na efetiva data de recompra ("Preço de Recompra Parcial").

7.1.2. Recompra para Reenquadramento dos Índices de Cobertura. Em consequência da Coobrigação assumida no Contrato de Cessão, a Cedente se obriga, solidariamente com os Fiadores, a recomprar Créditos Imobiliários nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão, caso qualquer um dos Índices de Cobertura deixe de ser observado (tal hipótese, um "Evento de Reenquadramento"), e em montante conforme definido abaixo ("Recompra para Reenquadramento"), mediante o pagamento a ser feito na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 10.3 abaixo:

7.1.2.1 Caso a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor esteja desenquadrada com relação a uma Data de Apuração, a Cedente irá, compulsoriamente, recomprar os Créditos Imobiliários indicados pela Emissora em montante necessário para que o Índice de Cobertura de Créditos seja, no mínimo, de 130% (cento e trinta por cento).

7.1.2.2. Caso a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal esteja desenquadrada com relação a uma Data de Apuração, a Cedente deverá, compulsoriamente, recomprar os Créditos Imobiliários indicados pela Emissora cujo Preço de Recompra para Reenquadramento agregado corresponda à diferença, caso positiva, entre (i) Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos e (ii) o valor necessário para cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal.

7.1.2.3. O preço a ser pago pelos Créditos Imobiliários será a soma do saldo devedor de cada Crédito Imobiliário ("Preço de Recompra para Reenquadramento").

7.1.2.3.1. A Emissora indicará os créditos a serem recomprados, priorizando aqueles que tiverem maior número de dias de inadimplência para serem objeto de Recompra para Reenquadramento, em conformidade com o Preço de Recompra para Reenquadramento acima previsto.

7.1.2.3.2. A Emissora poderá automaticamente, sem qualquer necessidade de autorização adicional da Cedente, compensar quaisquer valores devidos a título de pagamento do Preço de Recompra para Reenquadramento nos termos previstos na Cláusula 9.2.3 do Contrato de Cessão com (i) os recursos que venham a ser depositados na Conta Vinculada em decorrência do fluxo de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) os valores que sejam devidos pela Emissora à Cedente em virtude do pagamento de Ajuste de Preço da Cessão, na hipótese prevista na Cláusula 2.5.2 do Contrato de Cessão.

Resgate Antecipado

7.2. Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, caso ocorra (i) a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 7.2.1 e 7.2.1.1 abaixo; e/ou (ii) a Recompra Compulsória Total, nas Hipóteses de Recompra Compulsória Total, conforme da Cláusula 7.2.1 a 7.2.4 e seguintes abaixo.

7.2.1. Recompra Facultativa. A Cedente poderá recomprar exclusivamente a totalidade dos Créditos Imobiliários, da Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da data da efetiva recompra ("Recompra Facultativa"), a qual somente poderá ser realizada nas Datas de Pagamento do Contrato de Cessão e desde que o Cronograma de Obra tenha sido executado completamente, com a apresentação do *Habite-se* ou de documento emitido pela Prefeitura responsável que permita a regular ocupação do Empreendimento Imobiliário. Nessa hipótese, a Emissora fica obrigada a informar a Cedente o Valor de Recompra Facultativa, conforme definida abaixo, na Data de Apuração imediatamente anterior à Data de Pagamento do Contrato de Cessão em questão. A Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, de uma só vez, o valor a ser obtido de acordo com a fórmula abaixo ("Valor de Adiantamento dos CRI em Circulação"), determinado conforme abaixo, acrescido de eventuais juros devidos bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado de responsabilidade da Cedente, na forma prevista neste Termo de Securitização ("Valor da Recompra Facultativa").

$$\text{Valor de Adiantamento dos CRI em Circulação} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{Pagamento Projetado CRI}_k}{(1 + \text{Selic})^{\frac{tk}{252}}}$$

Em que:

n	=	Número parcelas de juros e/ou amortização dos CRI devidas pela Emissora aos Investidores após a data em que efetivamente ocorrerá a Recompra Compulsória Facultativa dos Créditos Imobiliários.
Pagamento Projetado CRI	=	Valor de caixa determinado pela Emissora para a k-ésima parcela de juros e/ou amortização de principal dos CRI, devidamente atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Valor da Recompra Facultativa.
tk	=	Número de Dias Úteis entre a data de pagamento da Recompra Facultativa e a k-ésima data de pagamento dos CRI previstas para cada parcela de juros e/ou de amortização, incluindo-se sempre, para cada período, o Dia Útil referente à data de recompra e excluindo-se a data esperada para o efetivo pagamento das parcelas de amortização e juros dos CRI.
SELIC	=	a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC") para títulos federais, conforme apurada com relação ao Dia Útil imediatamente anterior à Data de Apuração relevante

7.2.1.1. Qualquer recurso recebido pela Emissora decorrente de um evento de Recompra Facultativa deverá ser integralmente utilizado para fins de resgate dos CRI.

7.2.2. Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários: O Servicer deverá monitorar a ocorrência de qualquer uma das seguintes situações ("Hipóteses de Recompra Compulsória Total"):

- a) a não formalização das Garantias da Operação nos prazos e procedimentos estipulados

nos respectivos instrumentos, ou caso, por qualquer razão, não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias da Operação conferidas à Emissora;

b) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até (i) 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, (exceto pelas obrigações não pecuniárias referentes aos procedimentos para cumprimento dos Índices Financeiros onde deverão ser respeitados os prazos descritos na Cláusula X deste Termo de Securitização); ou (ii) 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Apuração ou de qualquer outra notificação informando o descumprimento, caso se trate de uma obrigação pecuniária;

c) a Cedente venha (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;

d) qualquer um dos Fiadores, ou qualquer sociedade que a Cedente controlar, direta ou indiretamente, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladoras"), venha (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores, exceto se observado em relação aos Fiadores o disposto na Cláusula 8.17 abaixo;

e) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente, dos Fiadores ou das Controladoras, exceto (i) pela eventual transferência de ações de emissão da Companhia entre os Fiadores, ou (ii) em qualquer caso, se previamente autorizados pelos titulares dos CRI representando, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto, conforme previsto neste Termo de Securitização;

f) se houver redução de capital da Cedente e/ou dos Fiadores, ou o pagamento de dividendos pela Cedente antes da conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, sem a prévia concordância, por escrito, da Emissora, exceto (i) pelo disposto na Cláusula 7.2.2.4 acima; e (ii) pelo dividendo mínimo obrigatório previsto na legislação aplicável;

g) se os Fiadores, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Emissora, aprovarem as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das matérias indicadas nas

alíneas "i" a "viii", da Cláusula 5.3., do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, sob pena de ineficácia perante a Cedente, sendo que a Cedente deverá comunicar à Emissora a aprovação da respectiva deliberação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo ato societário do qual constar a referida deliberação, observado o disposto na Cláusula 7.2.2.4;

h) se houver alteração do objeto social da Cedente e/ou dos Fiadores, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades desenvolvidas, sem a prévia concordância, por escrito, da Emissora;

i) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente, dos Fiadores, ou o Empreendimento Imobiliário, e possam comprometer a capacidade da Cedente e/ou dos Fiadores de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento;

j) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente e/ou os Fiadores, suas controladas, Controladoras ou coligadas ainda que na condição de garantidores, conforme o caso, em valor individual igual ou maior do que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

k) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Cedente ou contra os Fiadores (ainda que na condição de garantidores), em valor individual igual ou maior do que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

l) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e/ou de qualquer de suas respectivas disposições, neste último caso que afetem de maneira relevante os direitos da Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, desde que tal invalidade, nulidade ou inexecutabilidade não seja revertida no prazo de 30 (trinta) dias;

m) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Cedente e/ou pelos Fiadores do Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

n) liquidação, dissolução ou extinção da Cedente, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua uma Hipótese de Recompra Compulsória;

o) liquidação, dissolução ou extinção de qualquer Fiador, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua uma Hipótese de Recompra Compulsória;

p) vencimento antecipado de qualquer dívida bancária ou operação de mercado de capitais

da Cedente ou dos Fiadores (ainda que na condição de garantidores), em montante igual ou superior, em valor individual igual ou maior que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

q) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente ou pelos Fiadores no Contrato de Cessão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação são falsas, enganosas, incompletas ou incorretas (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto relevante);

r) inadimplemento (observados os respectivos prazos de cura, se houver), pela Cedente ou pelos Fiadores (ainda que na condição de garantidores) de qualquer dívida bancária ou operação de mercado de capitais da Cedente ou dos Fiadores (ainda que na condição de garantidores), em montante igual ou superior, em valor individual igual ou maior que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

s) arresto, sequestro ou penhora de ativo(s) da Cedente e/ou dos Fiadores, em valor individual igual ou maior que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado, em valor igual ou maior que R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

t) caso venha a ser decretado o resgate antecipado total ou vencimento antecipado do CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

u) não obtenção do *Habite-se* ou documento emitido pela Prefeitura responsável que permita a regular ocupação do Empreendimento Imobiliário até o sexto mês após a data prevista para obtenção do *Habite-se* conforme cronograma constante do Anexo VII do Contrato de Cessão, sendo admitida a prorrogação por igual período, desde que por razões comprovadamente imputadas à municipalidade, conforme caracterizado pela Emissora;

v) contratação de qualquer endividamento por parte da Cedente ou prestação de garantia a terceiros;

w) demais hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários previstas nos documentos de constituição das Garantias da Operação;

x) caso de morte, insolvência, interdição, requerimento e/ou decretação de falência dos Fiadores, conforme aplicável, sem que a Cedente apresente substituto(s) idôneo(s), aceito(s) pela Emissora conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia dos Titulares de CRI, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da ocorrência do evento;

y) caso seja verificado atraso na evolução das Obras, igual ou superior a 6 (seis) meses, consecutivos ou não, nos termos do Relatório de Medição, elaborado mensalmente nos termos da Cláusula 9.5.3 abaixo;

z) descumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal por 2 (duas) Datas de Apuração Consecutivas ou por 3 (três) Datas de Apuração não consecutivas, em um período de 12 (doze) meses;

aa) caso (i) a Cedente deixe de notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de um dos eventos a seguir, ou (ii) a Securitizadora se manifeste contrariamente a um ou mais de tais eventos, exercendo seu direito de veto, e a Cedente não atenda a tal determinação; com relação a alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Créditos Imobiliários Totais, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, projeto, obras, cronograma físico-financeiro, contratação e manutenção de terceiros prestadores de serviços essenciais das obras, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação, etc.;

bb) caso ocorram, no entendimento da Securitizadora e/ou das Empresas Fiscalizadoras, alterações injustificáveis no custo estimado das obras do Empreendimento Imobiliário;

cc) caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, exceto se tais alterações (i) forem previamente avaliadas e aprovadas pela Securitizadora e pelas Empresas Fiscalizadoras, ou (ii) decorrerem da alteração do Memorial de Incorporação Registrado nos termos previstos na Cláusula 3.11 acima;

dd) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas neste instrumento sem anuência da Securitizadora;

ee) caso a Cedente, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores; e

ff) a não prenotação do termo de liberação no Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO ("RGI"), necessário à liberação da alienação fiduciária atualmente existente sobre o Imóvel Praias, constituída em garantia das Debêntures (conforme definidas no Contrato de Cessão), que deverá ocorrer concomitantemente a prenotação da Escritura de Hipoteca no RGI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado total, pela Cedente, das Debêntures e consequentemente dos CRI 161.

7.2.2.1. Ajustam as Partes desde logo que, na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória Total previstas nos itens (a), (b), (c), (d), (h), (i), (j), (k), (o), (q) (s), (u), (v), (x), (y) ou (z) acima, a não declaração da exigência de Recompra Compulsória

Total dependerá de prévia aprovação em Assembleia dos Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos abaixo previstos.

7.2.2.2. Verificada (i) qualquer uma das Hipóteses de Recompra Compulsória Total previstas nos itens não elencados acima, ou, (ii) nas hipóteses previstas na Cláusula 7.2.2.1 acima, caso haja a ausência de aprovação em Assembleia dos Titulares de CRI da não declaração da exigência de Recompra Compulsória Total, a Cedente e/ou os Fiadores obrigam-se a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que venha a receber da Emissora neste sentido, sendo certo que o valor da recompra será o Valor de Adiantamento dos CRI, acrescido de quaisquer multas, penalidades, juros e encargos incidentes até a data efetiva da recompra ou como resultado da Hipótese de Recompra Compulsória Total em questão ("Valor de Recompra Compulsória Total").

7.2.2.3. Nas hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, o Valor da Recompra Compulsória Total nunca poderá ser inferior ao necessário para resgate total dos CRI e pagamento das despesas do Patrimônio Separado de responsabilidade da Cedente.

7.2.3. O não cumprimento de qualquer obrigação de recompra e demais pagamentos no prazo e forma estabelecidos nesta Cláusula Sétima ensejará o pagamento de multa moratória nos termos da Cláusula 14.2. do Contrato de Cessão.

7.3. Sempre que houver Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 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 de Titulares dos CRI.

7.4. A Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI já integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, no caso de Amortização Extraordinária, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de pagamento da próxima parcela mensal de amortização dos CRI, bem como a apresentação do novo fluxo, se for o caso.

7.4.1. Adicionalmente, em caso de Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá repassar aos Titulares dos CRI, todos os valores recebidos da Cedente ou dos Devedores em decorrência da Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contadas da data do seu recebimento.

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

CLÁUSULA VIII – DAS GARANTIAS

8.1. Os Créditos Imobiliários que gozarão das Garantias descritas na Cláusula 8.2 abaixo não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, detalhadas nas cláusulas subsequentes: **(i)** Coobrigação e Fiança; **(ii)** Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; **(iii)** Alienação Fiduciária de Ações; **(iv)** Escritura de Hipoteca; **(v)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(vi)** outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3. As Garantias possuem as seguintes características:

Coobrigação e Fiança

8.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente e os Fiadores responderão, solidariamente aos respectivos Devedores Lastro, pela solvência dos respectivos Devedores Lastro, em relação Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigados e responsabilizando-se pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, incluindo nas Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de pagamento da Multa Indenizatória nos termos do Contrato de Cessão ("Coobrigação").

8.5. Em razão da Coobrigação, a Cedente e os Fiadores estarão obrigados a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou das demais Obrigações Garantidas, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores Lastro em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer penalidade advinda do descumprimento das condições estabelecidas no Contrato de Cessão e nos Contratos Imobiliários Lastro.

8.6. A Cedente e os Fiadores estão coobrigados solidariamente em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos por meio do Contrato de Cessão, responsabilizando-se pelo adimplemento integral de tais Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, sem prejuízo e independentemente da execução de outras garantias.

8.7. A Cedente e os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação enviada pela Securitizadora, sem prejuízo dos encargos moratórios previstos nos Documentos da Operação para tais hipóteses.

8.7.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e os Fiadores concordaram que qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Coobrigação, com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, somente poderão ser cobrados dos Devedores Lastro se direcionados em benefício da Conta Centralizadora ou após o devido e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.8. Os Fiadores compareceram ao Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas em referido instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores com a Cedente, por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, mas não limitando-se às obrigações de recompra de Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão ("Fiança"). Os Fiadores se comprometeram, solidariamente, nos termos do Contrato de Cessão, a honrar a Fiança prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

8.9. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados solidariamente para honrar as Obrigações Garantidas, inclusive a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, em conjunto com a Cedente ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao adimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores Lastro, dentre as demais obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente a qualquer benefício de ordem e benefício e de divisão entre as Fiadores e a Cedente.

8.10. Os Fiadores declararam estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas do Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

8.11. Nenhuma objeção ou oposição da Cedente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.12. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Cedente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

8.13. Os Fiadores declararam no Contrato de Cessão possuir conjuntamente patrimônio suficiente para adimplir as Obrigações Garantidas.

8.13.1. Neste sentido, os Fiadores se comprometeram, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas a apresentar, sempre que solicitado pela Securitizadora por meio de notificação, em

até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, informações sobre a situação patrimonial da Cedente e dos Fiadores de modo a comprovar a sua capacidade de adimplir com a Coobrigação e a garantia de Fiança.

Cessão Fiduciária

8.14. Adicionalmente, sem prejuízo das demais Garantias da Operação, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente, observada a Condição Suspensiva (i) cedeu fiduciariamente todos e quaisquer valores devidos pela Emissora à Cedente em virtude do pagamento previsto na Cláusula 2.5.2 do Contrato de Cessão, (ii) cedeu fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes dos Contratos Imobiliários Garantia atualmente existentes, com exceção dos direitos creditórios decorrentes da Parcela de Intermediação; que encontram-se listados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e (iii) prometeu ceder fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de futuras comercializações de Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário que estão em estoque, conforme identificadas no Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que estarão em estoque ou decorrentes de distrato dos Contratos Imobiliários Lastro ou dos Contratos Imobiliários Garantia vigentes, com exceção dos direitos creditórios decorrentes da Parcela de Intermediação, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Lei 9.514. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será submetido a registro e perdurará a garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a eficácia da transferência da titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Cedente à Emissora, entrará em vigor apenas quando da implementação da Condição Suspensiva.

Alienação Fiduciária de Ações

8.15. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias da Operação, mediante a Alienação Fiduciária de Ações, os Fiadores na qualidade de acionistas da Cedente, outorgarão à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, a totalidade das ações da Cedente, com anuência de todos os seus sócios, quais sejam, **(i)** a WPX S.A. Investimentos e Participações, **(ii)** a Guarani Investimentos S.A.; **(iii)** a Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda., **(iv)** a Investcaldas Participações Ltda., **(v)** a Lufthy Investimentos e Participações Ltda., **(vi)** a Base Participações S.A., e **(v)** Gera Participações Eireli, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ("Alienação Fiduciária de Ações").

Hipoteca

8.16. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias da Operação aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente, na qualidade de proprietária do Imóvel Praias, outorga em favor da Emissora a Hipoteca do Imóvel Praias, a ser constituída por meio da lavratura Escritura de Hipoteca.

8.16.1. A Hipoteca deverá ser liberada pela Securitizadora, nos termos desta Cláusula 8.16, após (i) a obtenção do *Habite-se* pela Cedente e consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das Unidades e Unidades Comerciais do Empreendimento Imobiliário; e (ii) a quitação de todas as parcelas de determinada Fração Imobiliária, mediante recebimento de notificação a ser enviada pela Cedente à Securitizadora, com cópia para o Servicer, informando sobre a quitação do respectivo Contrato Imobiliário relativo a tal Fração Imobiliária e solicitação do respectivo Devedor para celebrar uma escritura definitiva de compra e venda referente à determinada(s) Fração(ões) Imobiliária(s) .

8.16.1.1. As notificações previstas acima não poderão ser enviadas pela Cedente tendo por base a quitação de Frações Imobiliárias que sejam de titularidade da Cedente ou de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas a ela relacionadas. A liberação de tais unidades somente ocorrerá após a liquidação integral das Obrigações Garantidas

8.16.1.2. O Servicer deverá enviar comunicação à Securitizadora, com cópia para a Cedente, confirmando o cumprimento integral do Contrato Imobiliário relativo ao crédito quitado informado na notificação da Cláusula 8.16.1, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

8.16.1.3. Atendidos os critérios dispostos na Cláusula 8.16.1.2, para fins da liberação acima prevista, a Securitizadora enviará, todo dia 10 (dez) e 25 (vinte e cinco) do mês ("Data de Liberação Hipoteca"), para a Cedente o(s) respectivo(s) Termo(s) de Liberação, conforme modelo indicado no Anexo X do Contrato de Cessão referente(s) à(s) unidade(s) relacionada(s) à(s) respectiva(s) Fração(ões) Imobiliária(s), indicadas na(s) notificação(ões) enviada(s) pelo Servicer até o dia 5 (cinco) e 20 (vinte) imediatamente anteriores à respectiva Data de Liberação de Hipoteca.

Alienação Fiduciária de Imóvel

8.17. Adicionalmente, e sem prejuízo das demais Garantias da Operação aqui previstas, para a garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Eldorado, na qualidade de proprietária do Imóvel Prive, outorgará a Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Cessionária, com anuência da Cedente, nos termos firmado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei n.º 11.076 de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

Disposições Comuns às Garantias

8.18. 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, 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.

8.19 As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Fiadores, pela Cedente e pela Eldorado, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA IX – FUNDO DE RESERVAS E FUNDO DE OBRAS

Fundo de Reserva

9.1. Em garantia do pagamento dos CRI, a Cedente concordou em constituir um fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI ("Fundo de Reserva"), cujo montante inicial, será correspondente ao valor depositado a cada integralização de cada uma das séries dos CRI, da seguinte forma ("Valor de Referência"): **(i)** R\$1.831.407,00 (um milhão, oitocentos e trinta e um mil, quatrocentos e sete reais) a serem deduzidos da Primeira Parcela do Preço da Cessão; e **(ii)** R\$3.132.236,00 (três milhões, cento e trinta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais), a serem deduzidos da Segunda Parcela do Preço da Cessão,, totalizando o montante de R\$4.963.643,00 (quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil, seiscentos e quarenta e três reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Nesse sentido, os recursos que constituirão o Fundo de Reserva, em cada momento inicial referente a cada série dos CRI que for integralizada, serão deduzidos da respectiva Parcela do Preço da Cessão, e direcionados diretamente para a Conta Centralizadora, na forma da Cláusula 2.3, item (b) do Contrato de Cessão.

9.2. Os recursos recebidos para efeitos do Fundo de Reserva serão depositados na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Bradesco 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, não exclusivos, ou seja, Fundos DI ou fundos que invistam em títulos públicos, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo ("Aplicações Financeiras Permitidas").

9.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento, devendo notificar ao Servicer, para ciência, em até 2 (dois) Dias Úteis do acontecimento do inadimplemento.

9.4. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e os Fiadores obrigaram-se a recompor o Fundo de Reserva sempre que necessário, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

9.4.1. A recomposição do Fundo de Reserva dar-se-á, independentemente de prévia notificação pela Emissora, devendo a Emissora se apropriar de quaisquer recursos advindos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até que o Fundo de Reserva atinja o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

9.4.2. Após a liquidação das Obrigações Garantidas, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão liberados para a Cedente, na Conta Autorizada da Cedente.

Fundo de Obras

9.5. A Emissora está autorizada a constituir na Conta Centralizadora, o fundo de obras ("Fundo de Obras") mediante retenção da respectiva parcela do Preço da Cessão, no valor calculado conforme abaixo previsto, a ser paga em relação a cada tranche. O valor de constituição do Fundo de Obra, deverá respeitar a ordem de pagamentos e retenção de recursos, segundo a fórmula definida a seguir, sendo ela aplicada em todas as tranches da Operação:

Fundo de Obra

$$\begin{aligned} &= \text{Preço de Cessão referente à Tranche} \\ &\quad - \text{Fees \& Despesas da Respectiva Tranche} - \text{Retenção do Fundo de Reserva} \\ &\quad - \text{Excedente de Obra} \end{aligned}$$

Onde,

- *Preço de Cessão referente à Tranche* significa o valor da parcela do Preço de Cessão a ser pago em cada tranche, conforme a Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
- *Fees & Despesas da Respectiva Tranche* significam as despesas recorrentes de responsabilidade da Cedente incorridas até o momento de retenção dos recursos da referida tranche do Preço de Cessão conforme previsto na Cláusula 2.3, item (a) do Contrato de Cessão;
- *Retenção do Fundo de Reserva* significa o montante retido na data de pagamento da referida tranche, conforme previsto na cláusula 9.1 acima.
- *Excedente de Obra* significa o montante que exceder, exclusivamente na data de pagamento de cada Tranche, o montante proporcional ao Valor da Obra, conforme Cronograma Físico-Financeiro (abaixo definido), limitado a **(i)** R\$16.200.000,00

(dezesesseis milhões e duzentos mil reais), na data de pagamento da Primeira Tranche; **(ii)** R\$5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil reais) na data de pagamento da Segunda Tranche; e **(iii)** R\$19.400.000,00 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais) na data de pagamento da Terceira Tranche. Caso, na data de pagamento da Segunda Tranche, a Empresa Fiscalizadora verifique que o valor do Fundo de Obra é inferior ao necessário para cumprir com o Valor da Obra, até a finalização e entrega do Empreendimento Imobiliário, o valor do Excedente de Obra será reduzido até que o Valor da Obra se enquadre. Adicionalmente, no caso de Distribuição Parcial, qualquer volume não captado será abatido prioritariamente do Excedente de Obra, objetivando ao máximo a manutenção do Fundo de Obra e da Retenção do Fundo de Reserva.

9.5.1. Necessariamente o valor remanescente para o Fundo de Obra deverá ser igual ou maior do que a necessidade de obra que será coberta até a integralização da próxima tranche, necessidade de obra essa que está apresentada no cronograma físico-financeiro, descrito no Anexo VII do Contrato de Cessão ("Cronograma Físico-Financeiro").

9.5.1.1. Em caso de distribuição parcial dos CRI nos termos da Cláusula 3.7.1.3 acima, para arcar com os valores a serem destinados ao Fundo de Obra que deveriam ser retidos do valor das últimas tranches, a Securitizadora estará desde já autorizada a utilizar os valores relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a ser depositados na Conta Centralizadora para compor o Fundo de Obras, após deduzidos valores referentes à despesas mensais, comprovadamente incorridas pela Cedente, para pagamentos referentes ao Empreendimento Imobiliário (i.e. pessoal, prestadores de serviços, fornecedores, impostos), sendo proibida a distribuição dos lucros até que seja atingido o Valor da Obra, exceto pelo disposto na Cláusula 7.2.2.4 acima.

9.5.2. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas. Quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras.

9.5.3. O valor para a conclusão das Obras, estimado nesta data, com base no Cronograma Físico-Financeiro, é de R\$51.511.038,00 (cinquenta e um milhões, quinhentos e onze mil e trinta e oito reais) ("Valor da Obra"). As liberações de valores do Fundo de Obras ocorrerão mensalmente pela Emissora, conforme execução das Obras, mediante apresentação de relatório mensal de evolução das Obras, ou conforme solicitado pela Cedente e devidamente comprovado à Emissora mediante apresentação do relatório de medição competente ("Relatório de Medição"), elaborado e fornecido por empresa especializada autorizada a atuar como empresa fiscalizadora, dentre as quais ficam expressamente autorizadas as seguintes sociedades ("Empresas Fiscalizadoras"):
(i) Tallento Engenheiros II SS – CNPJ 22.476.622/0001-23
(ii) CET Centro Tecnológico de Engenharia LTDA. CNPJ 02.419.745/0001-15;
(iii) Harca Engenharia Eireli – ME, CNPJ 20.620.442/0001-48; ou
(iv) Hélio S. Gomes Engenharia – ME, CNPJ 22.234.234/0001-36.

9.5.3.1. A Securitizadora poderá livremente optar por qualquer uma das Empresas Fiscalizadoras acima indicadas, sendo certo que caso se qualquer de referidas prestadoras de serviços se tornarem incapazes de realizar o serviço previsto neste instrumento, ou forem afastadas de suas atribuições aqui previstas, a exclusivo critério da Securitizadora, outro rol de empresas deverá ser aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.5.3.2. O valor de cada liberação será calculado pela diferença positiva entre (i) o valor executado no Relatório de Medição mais recente e (ii) a soma do valor executado no Relatório de Medição imediatamente anterior e do valor do desembolso extraordinário, conforme definidos na Cláusula 9.5.3.3 e seguintes abaixo, realizados posteriormente à emissão do Relatório de Medição imediatamente anterior, desde que tal diferença permaneça inferior ao valor retido no Fundo de Obra.

9.5.3.3. Excepcionalmente, mas nunca mais do que uma vez por mês, poderá haver desembolso do Fundo de Obras quando da aquisição de materiais no valor máximo de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), antes de sua efetiva utilização nas Obras. Para tanto, a Cedente deverá apresentar à Empresa Fiscalizadora a descrição dos materiais a serem comprados e o valor da compra, sem prejuízo de sua obrigação de apresentar posteriormente o instrumento de aquisição e respectivas notas fiscais, que deverão ser considerados para fins de elaboração do Relatório de Medição do mês em questão, sendo os valores descontados do Fundo de Obras e adiantados à Cedente.

9.5.3.4. A Empresa Fiscalizadora deverá consultar a Emissora sobre a razoabilidade do adiantamento solicitado pela Cedente. A Empresa Fiscalizadora poderá, mediante prévia autorização da Emissora, negar o adiantamento excepcional requerido pela Cedente, caso verifique qualquer irregularidade no instrumento de aquisição, na empresa fornecedora e/ou nos materiais descritos. A Emissora deverá se manifestar acerca de questionamento da Empresa Fiscalizadora neste sentido em até 2 (dois) Dias Úteis.

9.5.3.5. Na hipótese de adiantamento prevista na cláusula acima, os valores adiantados serão descontados do Fundo de Obras e deixarão de estar disponíveis para novos desembolsos no Fundo de Obras, independente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a efetiva utilização de tais recursos na Obra. Nestas circunstâncias, os custos para a aquisição, adaptação e regularização dos respectivos materiais serão de exclusiva responsabilidade da Cedente.

9.5.3.6. O Relatório de Medição imediatamente posterior a cada adiantamento previsto na presente cláusula contemplará a análise dos documentos necessários à comprovação da aquisição de referidos materiais e, necessariamente, sua efetiva aplicação nas Obras de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro, sendo que a aplicação de referidos materiais será descontada para fins de liberação de recursos do valor indicado nos Relatórios de Medição futuros. A Emissora poderá cancelar a possibilidade de novos adiantamentos caso

não seja comprovada a efetiva aplicação de adiantamentos anteriores nas Obras, sempre de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro.

9.5.4. Caso o custo das Obras do Empreendimento Imobiliário venha a ser superior ao estimado na constituição do Fundo de Obras e de acordo com o Cronograma Físico-financeiro, conforme apurado pelo Servicer em cada Data de Apuração, a diferença a maior do Valor da Obra deverá ser arcada pela Cedente, sendo que a Emissora reterá quaisquer repasses e/ou pagamentos para a Cedente, inclusive à título de Ajuste de Preço da Cessão, até que seja reestabelecido o Cronograma Físico-financeiro, ou seja, até o que Fundo de Obras seja suficiente para fazer frente ao custo da obra a incorrer que estiver previsto no Cronograma Físico-Financeiro. Após o reenquadramento do custo de obra com o Cronograma Físico-Financeiro, o Valor da Obra será desembolsado conforme Cronograma Físico-financeiro, de acordo com a evolução prevista no Relatório de Medição. Nenhum recurso do Fundo de Obras destinado às Obras do Empreendimento Imobiliário será liberado enquanto houver diferença a maior do Valor da Obra a ser arcado pela Cedente.

9.5.5. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, ou de documento emitido pela Prefeitura responsável que permita a regular ocupação do Empreendimento Imobiliário ("Habite-se"), será liberado à Cedente o saldo do Fundo de Obras, bem como todos os seus rendimentos.

CLÁUSULA X – DOS RECEBIMENTOS DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE, DOS PAGAMENTOS DOS AJUSTES DE PREÇO DE CESSÃO E DO MONITORAMENTO DE ÍNDICES

10.1. Em cada Período de Apuração os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser destinados para a Conta Centralizadora, e serão transferidos de forma definitiva para a Emissora até que o montante total recebido em decorrência de tais pagamentos ao longo do Período de Apuração em questão corresponda ao montante do QMM.

10.1.1. Os montantes excedentes deverão ser mantidos no Fundo de Reserva até a Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente subsequente, em que a Emissora determinará qual o destino de tais recursos, conforme o disposto no Contrato de Cessão.

10.2. Em cada Período de Apuração os pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser destinados para a Conta Centralizadora, e serão mantidos na referida Conta Centralizadora até a próxima Data de Pagamento do Contrato de Cessão, na qual a Emissora destinará tais recursos, conforme necessidade.

10.2.1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá assegurar que a totalidade dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente seja destinada para a Conta Centralizadora.

10.2.2. Em cada Data de Apuração, a Emissora, com auxílio do Servicer, deverá determinar os montantes a serem transferidos pela Emissora à Cedente (especialmente conforme os itens 10.1 e 10.2 acima), e pela Cedente à Emissora (especialmente considerando as recompras compulsórias previstas neste Termo de Securitização, a Coobrigação e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para garantir as Obrigações Garantidas), na Data de Pagamento do Contrato de Cessão imediatamente subsequente.

10.2.3 A Cessionária está autorizada a compensar montantes a serem transferidos de Parte a Parte, desde que sejam compensações referentes ou de qualquer forma relacionadas à operação de emissão dos CRI.

10.2.4. Todavia, nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Cedente renunciou expressamente no Contrato de Cessão, ao direito de compensação em relação aos valores decorrentes do Contrato de Cessão eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso.

10.3. Para que possam ser realizados os procedimentos descritos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, com base nas informações prestadas pelo Servicer, determinar os parâmetros abaixo, em cada Data de Apuração:

- (a) Índice de Fluxo Mensal;
- (b) Índice de Cobertura de Créditos;
- (c) Arrecadação dos Créditos Imobiliários;
- (d) Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- (e) Arrecadação dos Créditos Totais;
- (f) Arrecadação dos Créditos Imobiliários Líquida de Pré-pagamentos;
- (g) Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquida de Pré-pagamentos;
- (h) Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos;
- (i) Valor Presente Ajustado dos Créditos Imobiliários; e
- (j) Valor Presente Ajustado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

Onde:

<u>“Índice de Fluxo Mensal”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a razão entre a Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos e a QMM;
<u>“Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal”</u>	com relação a uma Data de Apuração, a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal será considerada atendida caso o Índice de Fluxo Mensal seja igual ou maior que 130% (cento e trinta por cento);

<u>“Índice de Cobertura de Créditos”:</u>	Significa, com relação a uma Data de Apuração, a razão entre (i) o Valor Presente Ajustado dos Créditos Totais e (ii) o valor determinado como a soma (a) do valor do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados e (b) do custo a incorrer atualizado de obra do Empreendimento Imobiliário que supere o Valor da Obra;
<u>“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor”</u>	com relação a uma Data de Apuração, a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor será considerada atendida caso o Índice de Cobertura de Créditos seja igual ou maior que 130%;
<u>“Índices de Cobertura”:</u>	Significam conjuntamente as verificações da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor;
<u>“Arrecadação dos Créditos Imobiliários”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, o montante de recursos recebidos pela Securitizadora à título de pagamento dos Créditos Imobiliários durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, o montante de recursos recebidos pela Securitizadora, na qualidade de cessionária fiduciária, à título de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Totais”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a soma da Arrecadação dos Créditos Imobiliários e da Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
<u>“Arrecadação dos Créditos Imobiliários Líquida de Pré-pagamentos”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a Arrecadação dos Créditos Imobiliários deduzida dos montantes recebidos decorrentes de pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquida de Pré-pagamentos”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deduzida dos montantes recebidos decorrentes de

	pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários durante o Período de Apuração;
<u>“Arrecadação dos Créditos Totais Líquida de Pré-pagamentos”:</u>	Significa, com relação a um Período de Apuração, a soma da Arrecadação dos Créditos Imobiliários Líquida de Pré-pagamentos e da Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquida de Pré-pagamentos;
<u>“Valor Presente Ajustado dos Créditos Imobiliários”:</u>	Significa, com relação aos Créditos Imobiliários vigentes no Dia Útil imediatamente anterior a uma Data de Apuração, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, definidos no Anexo VI presente Contrato de Cessão, a soma dos valores presentes de tais Créditos Imobiliários, devidamente atualizados monetariamente até a Data de Apuração relevante, descontado por 12% (doze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Para efeitos desta determinação de valor presente, serão considerados apenas os fluxos de caixa futuros, devidamente atualizados monetariamente, com datas de vencimento até a Data de Vencimento Final dos CRI, ainda que o “Habite-se” não tenha sido obtido, e portanto parte dos fluxos de caixa futuros seja indexada ao INCC. Desta forma, os fluxos de caixa futuros deverão ser corrigidos até a Data de Apuração pelo índice de correção aplicável até então, e trazidos a valor presente por 12% (doze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>“Valor Presente Ajustado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Significa, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente vigentes no Dia Útil imediatamente anterior à uma Data de Apuração, que atendam aos Critérios de Elegibilidade, definidos no Anexo VI do Contrato de Cessão, a soma dos valores presentes de tais Créditos Cedidos Fiduciariamente, devidamente atualizados monetariamente até a Data de Apuração,

	descontado por 12% (doze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Para efeitos desta determinação de valor presente, serão considerados apenas os fluxos de caixa futuros, devidamente atualizados monetariamente, com datas de vencimento até a Data de Vencimento Final dos CRI, ainda que o “Habite-se” não tenha sido obtido, e portanto parte dos fluxos de caixa futuros seja indexada ao INCC. Desta forma, os fluxos de caixa futuros deverão ser corrigidos até a Data de Apuração pelo índice de correção aplicável até então, e trazidos a valor presente por 12% (doze por cento) ao ano, considerando desconto composto e anos de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>“Valor Presente Ajustado dos Créditos Totais”:</u>	Significa, com relação a uma Data de Apuração, a soma do Valor Presente Ajustado dos Créditos Imobiliários e do Valor Presente Ajustado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e
<u>“LTV” ou “Loan to Value”:</u>	Significa, com relação a um Crédito Imobiliário ou um Crédito Cedido Fiduciariamente, a relação entre (i) o saldo de tal crédito, conforme determinado pelo Servicer com relação a uma Data de Apuração e (ii) o produto da área referente à respectiva Fração Imobiliária (em metros quadrados) e o preço médio do metro quadrado de Frações Imobiliárias efetivamente vendidas pela Cedente nos 12 (doze) meses que antecederam à Data de Cessão.

10.3.1. Independentemente do quanto previsto na Cláusula 10.3. acima, para fins de controle e monitoramento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o Servicer apurará e enviará à Emissora, semanalmente, o valor agregado recebido e conciliado pela Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ao longo do Período de Apuração vigente, e o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

10.3.2. Tanto para fins de verificação dos Índices de Cobertura quanto de controle e monitoramento por parte da Emissora e do Servicer, a Cedente comprometeu-se, nos termos do Contrato de Cessão, a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validamente apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários e o recebimento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Emissora e ao Servicer, também em cada Data de Apuração, eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários ou de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em qualquer das contas bancárias mantidas sob sua titularidade, sem prejuízo de sua obrigação de observar o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis para a transferência pela Cedente para a Conta Centralizadora ("Prazo de Repasse"), todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores Lastro ou dos Devedores Garantia e que deveriam ter sido depositados na Conta Centralizadora nos termos das Cláusulas 4.1. e 4.1.1. do Contrato de Cessão ou da Cláusula 8.4 acima, inclusive no que se refere a eventuais pagamentos de amortizações extraordinárias e liquidações antecipadas e disposição equivalente no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA XI – ORDEM DE PAGAMENTOS

11.1 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:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Encargos Moratórios;
- (iii) Remuneração dos CRI;
- (iv) Amortização Programada dos CRI;
- (v) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI
- (vi) Recomposição do Fundo de Reserva e dos demais fundos previstos neste Termo de Securitização, conforme aplicável; e
- (vii) Liberação à Conta Autorizada da Cedente.

11.2 Caso haja excedente de recursos, a liberação prevista no item (vii) acima deverá ocorrer até o 1º Dia Útil de cada mês e sempre após a Data de Apuração, após a qual, a Emissora ficará sujeita às penalidades perante a Cedente, conforme previstas na Cláusula 14.2 do Contrato de Cessão, quais sejam:

- a) juros de mora de 1% (um por cento) linear, ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e
- b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA XII – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Nos termos previstos pela Lei 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva, o Fundo de Obra e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

12.2 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.

12.2.1 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.

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

12.3 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.

12.4 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

12.5 Observado o disposto nesta Cláusula, 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 o registro contábil independente do

restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

12.5.1 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.

12.5.2 A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, 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.

12.5.3 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 em um segundo momento se reembolsarem com o(s) Devedor(es) dos Créditos do Patrimônio Separado após a realização do Patrimônio Separado.

12.5.4 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 nesta cláusula fosse incidente.

12.5.5 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 Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

12.5.6 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.

12.5.6.1 Entende-se por "reestruturação" o disposto na Cláusula 14.5.1 abaixo.

12.5.6.2 O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e será preferencialmente paga com recursos do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XIII – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1 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 anônima 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, 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;
- (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.

13.2 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;
- (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 aos 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 cópias 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 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 e enviar ao Agente Fiduciário (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 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, habilitados 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 atos alheios, em desacordo 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 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;

(xiv) informar e enviar, em até 60 (sessenta) 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.

13.3 Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

13.4 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 XIV – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1 A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, acima qualificado que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 583 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2 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) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários e suas garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vi) 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 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;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo primeiro 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

- (viii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

14.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(i)** 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.

14.4 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) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) verificar, anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, a suficiência das garantias prestadas, de acordo com as informações e documentos a serem enviadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, até 31 de março de cada ano, sendo que, com relação (a) à Alienação Fiduciária de Ações, deverá ser por meio de verificação do valor patrimonial das ações, com base no valor do patrimônio líquido constante das demonstrações financeiras anuais da Cedente mais recentes, (b) à Cessão Fiduciária, conforme relatório do Servicer e verificação do atendimento dos Índices de Cobertura nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) à Hipoteca e à Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme valor histórico dos imóveis atribuído pelas partes, constante da Cláusula Décima Primeira da Escritura de Hipoteca e da Cláusula 6.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (d) à Fiança, conforme verificação de patrimônio líquido constante das demonstrações financeiras anuais mais recentes dos Fiadores, comparando tais valores ao saldo devedor atualizado dos CRI à época;
- (xiii) intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Cedente;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa do emissor ou do patrimônio separado;
- (xvi) convocar, quando necessário, a Assembleia;
- (xvii) comparecer à Assembleia a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xviii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (xx) comunicar Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pelo Emissora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, Instrução CVM 583.

14.5 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\$14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

14.5.1 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\$500,00 (quinhentos 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, inclusive assembleias; 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 à alteração (a) das garantias, (b) prazos 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 (c) condições relacionadas ao vencimento antecipado dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.2 acima, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

14.5.2 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 num segundo momento se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

14.5.3 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.

14.5.4 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.

14.5.5 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.

14.5.6 As primeiras parcelas dos valores previstos na Cláusula 14.5 acima, poderão ser faturadas pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda. ("Vórtx SF") ou por qualquer sociedade de seu grupo econômico, a título de implementação, e as demais parcelas serão faturadas diretamente pelo Agente Fiduciário. As parcelas acima previstas serão acrescidas dos tributos correspondentes, aplicáveis e vigentes à época da respectiva cobrança, sendo que, na presente data, as alíquotas aplicáveis que serão acrescidas da parcela quando faturada pela Vórtx SF, que correspondem aos tributos ISS, PIS, COFINS, IR e CSLL, totalizam 9,65%, enquanto as alíquotas aplicáveis que serão acrescidas da parcela faturada pelo Agente Fiduciário, que correspondem aos tributos ISS, PIS e COFINS, totalizam 16,33%.

14.5.7 Todas as despesas 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.

14.5.8 No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, 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.

14.6 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, 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.

14.7 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 XV, abaixo.

14.8 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.9 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

14.10 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 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.

14.11 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 XV – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

15.1 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.

15.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: (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; e (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

15.1.2. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula Décima Quinta.

15.2 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 fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto previsto neste Termo de Securitização, 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, em primeira convocação, e em 8 (oito) dias em segunda convocação, exceto se antecedência superior for exigida pela legislação aplicável.

15.2.1 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 na cláusula 15.2. não poderá ser dispensada.

15.3 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 da cláusula 15.1 e seus subitens, acima, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4 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 ou eletrônica.

15.5 Aplicar-se-á a Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente 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.

15.6 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 possuem direito de voto conforme previsto neste Termo de Securitização.

15.7 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.

15.8 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.

15.8.1 As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem **(i)** na não declaração de Resgate Antecipado dos CRI e de seu lastro, conforme Cláusula 7.2 acima, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, **(ii)** na alteração da Remuneração, Atualização Monetária ou Amortização Programada dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(iii)** na alteração da Data de Vencimento

Final, **(iv)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Operação, **(v)** alterações nas características dos Índices de Cobertura e das Hipóteses de Recompra Compulsória, **(vi)** em alterações desta cláusula 15.8.1; ou (vii) para aprovação de renúncia para efetivação do reforço da Hipoteca, nos termos da Cláusula Décima Primeira da Escritura de Hipoteca que dependerão de aprovação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

15.9 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, sempre que tal alteração seja exclusivamente destinada (i) à correção de erros materiais, ao esclarecimento de redações ou quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI, (ii) ao cumprimento de exigências da CVM ou à necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou (iii) ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

15.10 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.

15.11 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.

15.12 Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XV, deverá ser convocada Assembleia Geral 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.

15.12.1 A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 15.12, acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente ou aos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação.

15.12.2 A Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado pelos Titulares dos CRI. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente frente à Cedente ou aos Fiadores 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.

CLÁUSULA XVI – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1 A ocorrência de qualquer um dos seguintes 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, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (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 desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente 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 e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

16.2 A Assembleia Geral mencionada na cláusula 16.1. 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.

16.2.1 Caso a Assembleia Geral a que se refere a cláusula 16.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

16.3 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.

16.4 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.

16.5 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 na cláusula 16.3, acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

16.5.1 Na hipótese do inciso (v) da cláusula 16.1., 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.

16.6 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 XVII – DESPESAS

17.1 As despesas abaixo listadas ("Despesas"), desde que razoáveis, justificadas e comprovadamente relacionadas à Operação, correrão por conta exclusiva da Cedente:

- a) despesas do Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- b) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;

- c) registro das CCI na B3 e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;
- d) a totalidade da remuneração dos assessores jurídicos, estruturadores, coordenadores e distribuidores da Operação;
- e) as despesas do Patrimônio Separado do CRI, tal como definidas na Cláusula 17.6 abaixo;
- f) a totalidade da remuneração relacionada à administração dos Créditos Imobiliários Totais;
- g) excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- h) a totalidade dos honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais;
- i) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- j) a totalidade das despesas de viagem, locomoção e *roadshow* de distribuição de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- k) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os Titulares dos CRI;
- l) a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI; e
- m) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais.

17.2 Todas as despesas relacionadas à Emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Cedente.

17.3 Caso a Emissora e/ou o Coordenador Líder venham a arcar com quaisquer Despesas devidas pela Cedente nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora e/ou o Coordenador Líder poderão solicitar o reembolso de tais Despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Emissora ou pelo Coordenador Líder, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais Despesas.

17.3.1. Não realizado o reembolso apresentado na cláusula 17.3, os custos serão descontados do excedente da Conta Centralizadora, por parte da Emissora e acrescidos à Remuneração de Coordenador Líder, conforme Anexo VIII, devida à XP Investimentos.

17.4. Caso o Servicer venha a ser substituído motivadamente ou por comum acordo entre a Cedente e a Emissora, os custos para tanto serão arcados pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão. Caso a mudança se dê imotivadamente por solicitação da Emissora, ainda que aprovado em assembleia de Titulares de CRI, ela arcará com todos os custos, isentando a Cedente de qualquer responsabilidade nesse sentido.

17.5. Os tributos incidentes sobre a Emissão, os Créditos Imobiliários, o Contrato de Cessão, esse Termo de Securitização ou sobre os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI deverão ser integralmente pagos pela Cedente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, ou aos Titulares dos CRI, conforme o caso, em decorrência do Termo de Securitização. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Cedente e/ou a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, tenha que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito dos Créditos Imobiliários, deste Termo de Securitização ou dos CRI, inclusive em caso de eventual ganho de capital dos titulares dos CRI, quaisquer tributos e/ou taxas, a Cedente deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Cedente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, pertinentes a esses tributos e, nos termos deste Termo de Securitização, os quais deverão ser liquidados, pela Cedente, por ocasião da sua apresentação pela Emissora, sob pena de restar configurada uma Hipótese de Recompra Compulsória nos termos da cláusula 7.3 do Contrato de Cessão. A Cedente não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais falhas ou atrasos da Emissora no repasse de pagamentos efetuados pelos Devedores Lastro ou pela Cedente aos Titulares dos CRI.

17.6. Adicionalmente, as despesas abaixo indicadas serão deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI ("Despesas do Patrimônio Separado"):

- a) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI;

b) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente; e

c) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou neste Termo como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XVIII – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

18.1 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. Rodrigo Ribeiro

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.: Sr. Flavio Scarpelli/ Eugenia Queiroga

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000

São Paulo/SP

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br;

pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

18.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

18.1.2 A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

18.2 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

18.3 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 XIX- TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

19.1 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 CRI, 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 CRI (*artigo 65 da Lei 8.981*).

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

19.2 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, definidas pela Lei 11.033/2004, 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 respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

19.3 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.

19.4 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 à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, 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 à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, (artigo 3º da Lei n.º 9.249/1995); Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

19.5 Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto n.º 8.426/2015).

19.6 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (*artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015*).

19.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, 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, à alíquota de 15% (quinze por cento), de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas do Imposto de Renda (*artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532/1997*).

19.8 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.

19.9 Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, 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 11.033/2004. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

19.10 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

19.11 Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037/2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores residentes em jurisdição de tributação favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio")

19.12 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 4.373/2014), 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 6.306/2007 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto Sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

19.13 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 Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XX – FATORES DE RISCO

20.1. *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 Cedente, aos Fiadores e aos Devedores dos Créditos Imobiliários 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.*

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS, AOS DEVEDORES, CEDENTE E FIADORES E À OFERTA

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia aberta emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários ou do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os créditos adquiridos para a securitização. 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 ou CRA.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários 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.

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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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. Qualquer um dos riscos acima mencionados poderá afetar a capacidade dos Devedores de pagarem pontualmente os Créditos Imobiliários e/ou a capacidade da Cedente e/ou dos Fiadores de honrarem com as Garantias, afetando de forma negativa, consequentemente, a capacidade da Emissora de honrar tempestivamente os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, os Investidores terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos

recursos investidos. A inadimplência da Cedente e/ou dos Fiadores poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária dos CRI.

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.

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.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 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.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores, da Cedente e dos Fiadores

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários Lastro, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários Lastro representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores Lastro. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores Lastro e/ou pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos Imobiliários Lastro, 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 Lastro e/ou da Cedente e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações

nos termos do Contrato de Cessão e dos Contratos Imobiliários Lastro, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Risco de não constituição das Garantias

Nos termos da legislação aplicável, a Escritura de Hipoteca e a Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competentes, na matrícula do respectivo Imóvel. Desta forma, como a subscrição dos CRI ocorrerá sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes da Escritura de Hipoteca ou da Alienação Fiduciária de Imóvel, poderão ser prejudicadas por eventual falta ou atraso nos registros.

Adicionalmente, nos termos da Escritura de Hipoteca, o registro da mesma está condicionado ao cancelamento da alienação fiduciária atualmente existente sobre o Imóvel Praias, cujo cancelamento e baixa deverá ocorrer condicional e concomitantemente ao registro da Escritura de Hipoteca na matrícula do Imóvel Praias.

Riscos relacionados à redução do valor das Garantias

As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das ações alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

Risco Relativo à Alienação Fiduciária de Imóvel

As construções averbadas na matrícula do Imóvel Prive fazem parte de um complexo hoteleiro denominado *Prive Thermas Hotel* que ocupa toda a quadra nº 10 da Rua Nair Lopes de Moraes, Rua do Turismo e Rua Dona Madalena, em uma área total de 9.400m² (o "Hotel Prive"). As demais edificações do Hotel Prive estão construídas no terreno denominado lote nº 1-R, com área de 4.700,00m², objeto da matrícula nº 70.456 do RGI de Caldas Novas e de propriedade da Estância (o "Imóvel Estância").

Apesar de o Hotel Prive ser composto pelo Imóvel Prive e pelo Imóvel Estância, a Alienação Fiduciária de Imóvel terá como objeto apenas o Imóvel Prive. Em eventual cenário de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, a mencionada divisão do Hotel Prive em duas matrículas pode afetar negativamente o seu valor de venda afetando de forma negativa, conseqüentemente, os titulares dos CRI.

Risco Relativo à Hipoteca

Em caso de excussão da garantia consubstanciada na hipoteca do Imóvel Praias onde se localiza o Empreendimento Imobiliário, a mesma somente poderá ser consumada em relação aos imóveis em estoque, tendo em vista a existência da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça que dispõe "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

Sendo assim, caso a Emissora poderá (i) enfrentar dificuldades em caso de excussão da hipoteca anteriormente à obtenção do habite-se do Imóvel Praias, tendo em vista a impossibilidade de se especificar a parcela do Imóvel Praias correspondente às unidades que possuem Contratos Imobiliários já celebrados e (ii) não ser capaz de obter os valores esperados, impossibilitando assim o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, existe a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça que prevê que caso a rescisão se dê por culpa da Cedente, a restituição dos valores pagos pelo adquirente deve ser, além de imediata, integral. Nesse sentido, existe a possibilidade de adquirentes que queiram distratar suas promessas de compra e venda utilizarem a constituição da Hipoteca como argumento para rescindi-las – ocasião em que, possivelmente, a restituição deverá ser integral e imediata.

Riscos de Desapropriação e Sinistro do Empreendimento Imobiliário

Existe o risco de o Empreendimento Imobiliário ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo dos CRI, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro que eventualmente venham a ser 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, conseqüentemente, a remuneração dos CRI.

Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel Praias no qual será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário

Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel Praias no qual será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar a entrega das Unidades do Empreendimento Imobiliário, afetando os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

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 de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Titulares dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 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.

Riscos associados à compra, execução das obras e venda das Frações Imobiliárias das Unidades

A Cedente se dedica a incorporação imobiliária do Empreendimento Imobiliário, tipo resort hoteleiro, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Cedente podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Cedente atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Cedente pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Fração Imobiliária necessária para vender todas as Frações Imobiliárias pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Frações Imobiliárias a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Cedente;

- A Cedente pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Cedente corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu Empreendimento Imobiliário e da área onde está localizado;
- As margens de lucro da Cedente podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Cedente pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda das Frações Imobiliárias do Empreendimento Imobiliário pode não ser concluída dentro do cronograma planejado, acarretando a rescisão dos Contratos Imobiliários; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Cedente.

Risco Decorrente de Processos Judiciais e Administrativos

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais ou administrativas da Cedente, dos Fiadores e dos Devedores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode afetar negativamente a capacidade da Cedente, dos Fiadores e dos Devedores em efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

A Cedente, os Fiadores e os Devedores não podem garantir que os resultados de tais processos judiciais ou administrativos lhes serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos decorrentes de tais processos. Decisões contrárias aos interesses da Cedente, dos Fiadores ou dos Devedores que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Cedente, dos Fiadores ou dos Devedores, podendo impactar, consequentemente, de forma negativa os titulares dos CRI.

Risco decorrente de pagamentos realizados diretamente à Cedente

Conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a repassar à Emissora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Imobiliários, dentro do prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento. Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Cedente, ficando sujeitos ao risco

de bloqueios ou materialização de outras contingências da Cedente, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, consequentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI.

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários

Existe a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades prevista nos Contratos Imobiliários e aquela de fato. Nesse caso, eventuais cancelamentos dos Contratos Imobiliários poderão impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações relacionadas aos CRI.

Riscos relacionados ao Servicer

Como a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão prestadas pela Cedente ou terceiro por ela indicado, sempre sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente

O Contrato de Cessão prevê Fiança e Coobrigação como garantias. Na Hipótese de Recompra Compulsória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente. Caso nem os Fiadores e nem a Cedente sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores nas datas previstas neste termo, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

Risco de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Devedores

Os Créditos Imobiliários não contam com seguro de crédito ou garantia dos Devedores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Devedores, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, consequentemente, causar prejuízos aos Titulares de CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares de CRI de eventuais perdas.

Risco de Rescisão ou Distrato dos Contratos Imobiliários

Existem diversas hipóteses de rescisão ou distrato dos Contratos Imobiliários. A rescisão ou término antecipado de qualquer um dos Contratos Imobiliários Lastro poderá acarretar a recompra de créditos

com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, respectivamente. Nesses casos, não há garantias de que os valores devidos pelos Devedores ou pela Cedente e/ou Fiadores, conforme o caso, serão integralmente pagos, bem como não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Amortização Extraordinária dos CRI

Em caso de amortização extraordinária dos CRI, os Investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderão incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa, prazo e/ou demais condições daquelas estabelecidas para os CRI, bem como ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário

O Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, os adquirentes das Frações Imobiliárias poderão, nos termos do respectivo Contrato Imobiliário ou mediante ação judicial própria, interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários ou requerer sua rescisão, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Riscos Ambientais relativos ao Empreendimento Imobiliário

As despesas operacionais da Cedente para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário, a Cedente pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Cedente pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a situação financeira da Cedente, comprometendo sua capacidade de pagamento dos valores devidos no âmbito da operação de emissão dos CRI.

Risco Relacionado a não apresentação de renovação de Alvará de Construção do Empreendimento Imobiliário

O alvará de construção do Empreendimento Imobiliário emitido em 30 de julho de 2014 que autoriza a construção do projeto arquitetônico constante do Memorial de Incorporação Registrado, venceu em 30 de julho de 2016 e ainda se encontra em fase de renovação pela Cedente.

De acordo com informações prestadas pela Cedente no âmbito da Auditoria Jurídica, um novo projeto arquitetônico foi aprovado pelo Município de Caldas Novas e o novo alvará de construção do Empreendimento Imobiliário será emitido em consonância com o Memorial de Incorporação Retificado que será apresentado ao RGI de Caldas Novas/GO. Enquanto o novo alvará de construção do Empreendimento Imobiliário não for emitido, a Cedente estará sujeita à aplicação de multa no valor total de R\$3.030,89 (três mil e trinta reais e oitenta e nove centavos) e as obras do Empreendimento Imobiliário poderão ser embargadas, nos termos da Lei Municipal nº 1.824/2011.

Nesse sentido, a não renovação do alvará de construção do Empreendimento Imobiliário poderá levar a atrasos na obra do Empreendimento Imobiliários bem como gerar impactos financeiros negativos na Cedente, o que, consequentemente, poderá gerar um impacto negativo para os titulares dos CRI.

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.

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal pelo Servicer e por um escritório especializado contratado para análise dos principais aspectos relacionados à Cedente, aos Fiadores, ao Empreendimento Imobiliário e seus antecessores na propriedade. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, das Fiadoras, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria legal 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.

Adicionalmente, a *due diligence* em relação aos Devedores dos Créditos Imobiliários e aos Contratos Imobiliários foi realizada pelo escritório especializado, de forma restrita e por amostragem, de forma que não haverá opinião legal em relação aos mesmos.

Risco de Não Obtenção do Valor da Obra em caso de Distribuição Parcial

Em caso de Distribuição Parcial com a colocação apenas do Montante Mínimo da Oferta, pode ser que os valores alocados ao Fundo de Obra não sejam suficientes para a finalização do Empreendimento Imobiliário, o que poderá afetar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os titulares dos CRI.

Risco de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Cedente e/ou dos Fiadores

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, a Cedente e os Fiadores poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, da Cedente e/ou dos Fiadores, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de crédito, incluindo, mas não se limitando, deficiências na análise de risco de crédito dos Devedores adquirentes das Frações Imobiliárias, o que pode afetar o fluxo de caixa da carteira de Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência dos Devedores adquirentes das Unidades pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii)

restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Cedente e/ou dos Devedores.

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem, consideravelmente, no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Cedente, dos Fiadores e/ou dos Devedores.

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo.

As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos empréstimos da Cedente, dos Fiadores e/ou dos Devedores e ter um impacto significativo sobre as suas despesas financeiras e resultados operacionais.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Cedente e dos Devedores. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Cedente, dos Fiadores e/ou dos Devedores.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como, as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Cedente, dos Fiadores e dos Devedores e o preço de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades, condição financeira, resultados operacionais e futuros negócios da Cedente, dos Fiadores e dos Devedores e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Cedente e dos Fiadores poderão ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Cedente e/ou dos Devedores especialmente tributária;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor

por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora.

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro e das Garantias pela Cedente, por si ou por Terceiros

Conforme previsto no Contrato de Cessão e nos documentos de constituição das Garantias, os documentos comprobatórios dos Contratos Imobiliários e das Garantias ficarão sob a guarda da Cedente ou de terceiro contratado por ela para tal função, como no caso dos Contratos Imobiliários em que foi contratada empresa do próprio grupo da Cedente para exercer a custódia física dos respectivos documentos. Dessa forma, caso seja necessário efetuar procedimentos de cobrança dos Contratos Imobiliários ou excutir as Garantias, a Emissora poderá encontrar dificuldades em obter os referidos documentos que estão em poder da Cedente e/ou terceiros por ela contratados, conforme o caso, o que poderá acarretar em atraso na cobrança dos Contratos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, o que afetará negativamente os interesses dos Titulares de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Risco relacionado ao objeto social da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. A Emissora por si só não possui a capacidade de originar créditos para a securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades economicamente razoáveis, o que pode afetar suas atividades e até mesmo inviabilizar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

Risco relacionado ao registro de companhia aberta

A Emissora atua no mercado como securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a companhias abertas, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Risco relacionado à capacidade de manter seus administradores

A capacidade da Emissora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os seus resultados operacionais, e, conseqüentemente, sobre a sua situação financeira.

Risco relativo à aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para a securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para a aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades economicamente razoáveis, o que pode afetar suas atividades e até mesmo inviabilizar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

Risco Operacional (tecnologia da informação)

A Emissora utiliza tecnologias para processar informações financeiras e resultados operacionais e monitorar suas emissões. Porém, os sistemas utilizados podem estar sujeitos a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros de operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Risco relacionado a operações com derivativos

A Emissora não realiza, atualmente, quaisquer operações que envolvam derivativos. No entanto, faz parte do objeto social da Emissora a realização de operações de hedge em mercados de derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio. As operações com derivativos podem aumentar a volatilidade da carteira de créditos, limitar as possibilidades de rentabilidade nas operações realizadas e não produzir os efeitos pretendidos, o que poderia expor o patrimônio comum da Emissora.

Riscos associados aos Prestadores de Serviços

A Emissora contrata ou pode vir a contratar prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver disponível empresa no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que poderá afetar negativamente o desempenho das atividades da Emissora e seus resultados operacionais.

Risco relativo à legislação tributária aplicável aos CRI e CRA

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio são isentos do pagamento de imposto de renda e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, esse tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, poderão afetar negativamente o rendimento líquido esperado pelos investidores com relação aos CRI.

Riscos relacionados à Medida Provisória nº 2.158-35/01

Decisões judiciais favoráveis quanto à aplicação das disposições previstas na Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de CRI e CRA. Tal MP, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, e em seu parágrafo único 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”.

Desse modo, é possível que os créditos que compõem o lastro da securitização e os recursos deles decorrentes sejam alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, comprometer a capacidade da Emissora de assegurar o pagamento integral dos CRI e CRA após a liquidação das obrigações da Emissora

CLÁUSULA XXI – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. 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.

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

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

21.4. 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 15.9 acima; e **(ii)** pela Emissora.

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

21.6. 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.

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

21.8. 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.

21.9. 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.

21.10. 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 XXII – FORO

22.1. Lei Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

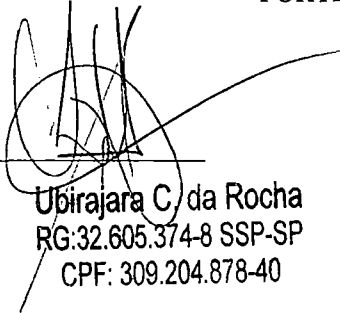
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de novembro de 2019.

[O final da página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura]

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 25 de novembro de 2019]

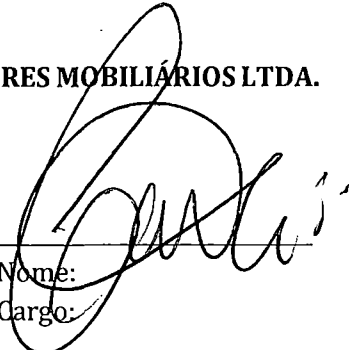
FORTE SECURITIZADORA S.A.


Nome: **Ubirajara C. da Rocha**
Cargo: **RG: 32.605.374-8 SSP-SP**
CPF: 309.204.878-40

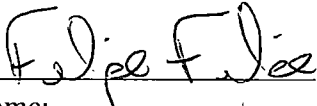

Nome: **SOFIA GUERRA**
Cargo: **RG: 23.045.791**
CPF: 328.686.498-66

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: **Marcio Lopes dos Santos Teixeira**
Cargo: **RG: 46.894.863-6**
CPF: 369.265.403-81


Nome: **CAROLINE TSUCHIYA SILVA**
Cargo: **RG: 36.289.610-0**
CPF: 381.514.668-20

Testemunhas:

1. 
Nome: **Felipe Felix da Silva**
RG: **RG: 41.501.076-5**
CPF: 425.094.988-51

2. 
Nome: **José Mário M. Sciammarella**
RG: **RG 37.496.210-8 SSP/SP**
CPF/MF 416.270.338-82

ANEXO I

UNIDADES

Unidades					
Nº Ref.	Unidade	Nº Ref.	Unidade	Nº Ref.	Unidade
1	D001	142	I002	283	M002
2	D002	143	I003	284	M003
3	D003	144	I004	285	M004
4	D004	145	I005	286	M005
5	D005	146	I006	287	M006
6	D006	147	I007	288	M007
7	D007	148	I101	289	M101
8	D101	149	I102	290	M102
9	D102	150	I103	291	M103
10	D103	151	I104	292	M104
11	D104	152	I105	293	M105
12	D105	153	I106	294	M106
13	D106	154	I107	295	M107
14	D107	155	I108	296	M108
15	D108	156	I201	297	M201
16	D201	157	I202	298	M202
17	D202	158	I203	299	M203
18	D203	159	I204	300	M204
19	D204	160	I205	301	M205
20	D205	161	I206	302	M206
21	D206	162	I207	303	M207
22	D207	163	I208	304	M208
23	D208	164	I301	305	M301
24	D301	165	I302	306	M302
25	D302	166	I303	307	M303
26	D303	167	I304	308	M304
27	D304	168	I305	309	M305
28	D305	169	I306	310	M306
29	D306	170	I307	311	M307
30	D307	171	I308	312	M308
31	D308	172	I401	313	M401
32	D401	173	I402	314	M402
33	D402	174	I403	315	M403
34	D403	175	I404	316	M404
35	D404	176	I405	317	M405
36	D405	177	I406	318	M406
37	D406	178	I407	319	M407
38	D407	179	I408	320	M408
39	D408	180	I501	321	M501

40	D501	181	I502	322	M502
41	D502	182	I503	323	M503
42	D503	183	I504	324	M504
43	D504	184	I505	325	M505
44	D505	185	I506	326	M506
45	D506	186	I507	327	M507
46	D507	187	I508	328	M508
47	D508	188	J001	329	N001
48	G001	189	J002	330	N002
49	G002	190	J003	331	N003
50	G003	191	J004	332	N004

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários:

4.486 (quatro mil quatrocentos e oitenta e seis) CCI das séries "WP"; nº 1 a 4.486.

- 1) Valor nominal: R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), a ser acrescido da atualização monetária prevista no n.º 3 desta alínea "a";
- 2) Valor de cada parcela mensal: conforme indicado nos Contratos Imobiliários Lastro, constantes do Anexo III do Contrato de Cessão;
- 3) Atualização monetária: Mensal, de acordo com a variação do INCC/DI – Índice Nacional da Construção Civil, com reajuste até a concessão do "habite-se" do Empreendimento Imobiliário e após este período os reajustes serão baseados no IGP-M;
- 4) Juros remuneratórios: Após a obtenção do "habite-se" do Empreendimento Imobiliário, juros de 0,5% (cinquenta centésimos por cento ao mês), *pro rata die*;
- 5) Encargos moratórios: Reajuste *pro rata die* conforme índice previsto no item 3, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, nos termos dos Contratos Imobiliários Lastro;
- 6) Prazo total: conforme indicado nos Contratos Imobiliários Lastro, constantes do Anexo III do Contrato de Cessão;
- 7) Forma de pagamento: em parcelas mensais e sucessivas;
- 8) Data de vencimento final: conforme indicado nos Contratos Imobiliários Lastro, constantes do Anexo III do Contrato de Cessão; e
- 9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados nos Contratos Imobiliários Lastro.

ANEXO III

Série 280

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Amortização	%AM
1	20/dez/19	SIM	SIM	1,3448%
2	20/jan/20	SIM	SIM	1,5315%
3	20/fev/20	SIM	SIM	1,3903%
4	20/mar/20	SIM	SIM	1,6065%
5	20/abr/20	SIM	SIM	1,6004%
6	20/mai/20	SIM	SIM	0,8436%
7	20/jun/20	SIM	SIM	0,7934%
8	20/jul/20	SIM	SIM	0,9326%
9	20/ago/20	SIM	SIM	0,8366%
10	20/set/20	SIM	SIM	0,9801%
11	20/out/20	SIM	SIM	1,0830%
12	20/nov/20	SIM	SIM	1,1657%
13	20/dez/20	SIM	SIM	1,2554%
14	20/jan/21	SIM	SIM	1,3561%
15	20/fev/21	SIM	SIM	1,3361%
16	20/mar/21	SIM	SIM	1,4220%
17	20/abr/21	SIM	SIM	1,4648%
18	20/mai/21	SIM	SIM	1,4644%
19	20/jun/21	SIM	SIM	1,5042%
20	20/jul/21	SIM	SIM	1,5533%
21	20/ago/21	SIM	SIM	1,5117%
22	20/set/21	SIM	SIM	1,6828%
23	20/out/21	SIM	SIM	1,6815%
24	20/nov/21	SIM	SIM	1,7052%
25	20/dez/21	SIM	SIM	1,8007%
26	20/jan/22	SIM	SIM	1,7166%
27	20/fev/22	SIM	SIM	1,8157%
28	20/mar/22	SIM	SIM	2,0499%
29	20/abr/22	SIM	SIM	1,9757%
30	20/mai/22	SIM	SIM	2,0316%
31	20/jun/22	SIM	SIM	2,1344%
32	20/jul/22	SIM	SIM	2,1178%
33	20/ago/22	SIM	SIM	2,1446%
34	20/set/22	SIM	SIM	2,3380%
35	20/out/22	SIM	SIM	2,3785%
36	20/nov/22	SIM	SIM	2,4723%
37	20/dez/22	SIM	SIM	2,4906%
38	20/jan/23	SIM	SIM	2,4732%
39	20/fev/23	SIM	SIM	2,6442%
40	20/mar/23	SIM	SIM	2,8621%
41	20/abr/23	SIM	SIM	2,7840%
42	20/mai/23	SIM	SIM	2,9732%
43	20/jun/23	SIM	SIM	3,1187%
44	20/jul/23	SIM	SIM	3,1490%
45	20/ago/23	SIM	SIM	3,2954%
46	20/set/23	SIM	SIM	3,4795%
47	20/out/23	SIM	SIM	3,6490%
48	20/nov/23	SIM	SIM	3,9042%
49	20/dez/23	SIM	SIM	3,9730%
50	20/jan/24	SIM	SIM	4,2036%
51	20/fev/24	SIM	SIM	4,5438%
52	20/mar/24	SIM	SIM	4,7001%

53	20/abr/24	SIM	SIM	4,9064%
54	20/mai/24	SIM	SIM	5,2997%
55	20/jun/24	SIM	SIM	5,5029%
56	20/jul/24	SIM	SIM	5,9044%
57	20/ago/24	SIM	SIM	6,3542%
58	20/set/24	SIM	SIM	6,6968%
59	20/out/24	SIM	SIM	7,2963%
60	20/nov/24	SIM	SIM	7,8473%
61	20/dez/24	SIM	SIM	8,4787%
62	20/jan/25	SIM	SIM	9,4486%
63	20/fev/25	SIM	SIM	10,1683%
64	20/mar/25	SIM	SIM	11,6326%
65	20/abr/25	SIM	SIM	12,9852%
66	20/mai/25	SIM	SIM	14,7665%
67	20/jun/25	SIM	SIM	17,1639%
68	20/jul/25	SIM	SIM	20,7137%
69	20/ago/25	SIM	SIM	25,7324%
70	20/set/25	SIM	SIM	34,1780%
71	20/out/25	SIM	SIM	50,9776%
72	Data de Vencimento	SIM	SIM	100,0000%

Série 281

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Amortização	%AM
1	20/dez/19	SIM	NÃO	Não
2	20/jan/20	SIM	NÃO	Não
3	20/fev/20	SIM	NÃO	Não
4	20/mar/20	SIM	NÃO	Não
5	20/abr/20	SIM	NÃO	Não
6	20/mai/20	SIM	SIM	0,8436%
7	20/jun/20	SIM	SIM	0,7934%
8	20/jul/20	SIM	SIM	0,9326%
9	20/ago/20	SIM	SIM	0,8366%
10	20/set/20	SIM	SIM	0,9801%
11	20/out/20	SIM	SIM	1,0830%
12	20/nov/20	SIM	SIM	1,1657%
13	20/dez/20	SIM	SIM	1,2554%
14	20/jan/21	SIM	SIM	1,3561%
15	20/fev/21	SIM	SIM	1,3361%
16	20/mar/21	SIM	SIM	1,4220%
17	20/abr/21	SIM	SIM	1,4648%
18	20/mai/21	SIM	SIM	1,4644%
19	20/jun/21	SIM	SIM	1,5042%
20	20/jul/21	SIM	SIM	1,5533%
21	20/ago/21	SIM	SIM	1,5117%
22	20/set/21	SIM	SIM	1,6828%
23	20/out/21	SIM	SIM	1,6815%
24	20/nov/21	SIM	SIM	1,7052%
25	20/dez/21	SIM	SIM	1,8007%
26	20/jan/22	SIM	SIM	1,7166%
27	20/fev/22	SIM	SIM	1,8157%
28	20/mar/22	SIM	SIM	2,0499%
29	20/abr/22	SIM	SIM	1,9757%
30	20/mai/22	SIM	SIM	2,0316%
31	20/jun/22	SIM	SIM	2,1344%
32	20/jul/22	SIM	SIM	2,1178%
33	20/ago/22	SIM	SIM	2,1446%
34	20/set/22	SIM	SIM	2,3380%
35	20/out/22	SIM	SIM	2,3785%
36	20/nov/22	SIM	SIM	2,4723%
37	20/dez/22	SIM	SIM	2,4906%
38	20/jan/23	SIM	SIM	2,4732%
39	20/fev/23	SIM	SIM	2,6442%
40	20/mar/23	SIM	SIM	2,8621%
41	20/abr/23	SIM	SIM	2,7840%

42	20/mai/23	SIM	SIM	2,9732%
43	20/jun/23	SIM	SIM	3,1187%
44	20/jul/23	SIM	SIM	3,1490%
45	20/ago/23	SIM	SIM	3,2954%
46	20/set/23	SIM	SIM	3,4795%
47	20/out/23	SIM	SIM	3,6490%
48	20/nov/23	SIM	SIM	3,9042%
49	20/dez/23	SIM	SIM	3,9730%
50	20/jan/24	SIM	SIM	4,2036%
51	20/fev/24	SIM	SIM	4,5438%
52	20/mar/24	SIM	SIM	4,7001%
53	20/abr/24	SIM	SIM	4,9064%
54	20/mai/24	SIM	SIM	5,2997%
55	20/jun/24	SIM	SIM	5,5029%
56	20/jul/24	SIM	SIM	5,9044%
57	20/ago/24	SIM	SIM	6,3542%
58	20/set/24	SIM	SIM	6,6968%
59	20/out/24	SIM	SIM	7,2963%
60	20/nov/24	SIM	SIM	7,8473%
61	20/dez/24	SIM	SIM	8,4787%
62	20/jan/25	SIM	SIM	9,4486%
63	20/fev/25	SIM	SIM	10,1683%
64	20/mar/25	SIM	SIM	11,6326%
65	20/abr/25	SIM	SIM	12,9852%
66	20/mai/25	SIM	SIM	14,7665%
67	20/jun/25	SIM	SIM	17,1639%
68	20/jul/25	SIM	SIM	20,7137%
69	20/ago/25	SIM	SIM	25,7324%
70	20/set/25	SIM	SIM	34,1780%
71	20/out/25	SIM	SIM	50,9776%
72	Data de Vencimento	SIM	SIM	100,0000%

Série 282**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

Nº Ordem	Data	Juros	Amortização	%AM
1	20/dez/19	SIM	NÃO	Não
2	20/jan/20	SIM	NÃO	Não
3	20/fev/20	SIM	NÃO	Não
4	20/mar/20	SIM	NÃO	Não
5	20/abr/20	SIM	NÃO	Não
6	20/mai/20	SIM	NÃO	Não
7	20/jun/20	SIM	NÃO	Não
8	20/jul/20	SIM	NÃO	Não
9	20/ago/20	SIM	NÃO	Não
10	20/set/20	SIM	NÃO	Não
11	20/out/20	SIM	NÃO	Não
12	20/nov/20	SIM	SIM	1,1657%
13	20/dez/20	SIM	SIM	1,2554%
14	20/jan/21	SIM	SIM	1,3561%
15	20/fev/21	SIM	SIM	1,3361%
16	20/mar/21	SIM	SIM	1,4220%
17	20/abr/21	SIM	SIM	1,4648%
18	20/mai/21	SIM	SIM	1,4644%
19	20/jun/21	SIM	SIM	1,5042%
20	20/jul/21	SIM	SIM	1,5533%
21	20/ago/21	SIM	SIM	1,5117%
22	20/set/21	SIM	SIM	1,6828%
23	20/out/21	SIM	SIM	1,6815%
24	20/nov/21	SIM	SIM	1,7052%
25	20/dez/21	SIM	SIM	1,8007%
26	20/jan/22	SIM	SIM	1,7166%
27	20/fev/22	SIM	SIM	1,8157%
28	20/mar/22	SIM	SIM	2,0499%
29	20/abr/22	SIM	SIM	1,9757%
30	20/mai/22	SIM	SIM	2,0316%
31	20/jun/22	SIM	SIM	2,1344%
32	20/jul/22	SIM	SIM	2,1178%
33	20/ago/22	SIM	SIM	2,1446%
34	20/set/22	SIM	SIM	2,3380%
35	20/out/22	SIM	SIM	2,3785%
36	20/nov/22	SIM	SIM	2,4723%
37	20/dez/22	SIM	SIM	2,4906%
38	20/jan/23	SIM	SIM	2,4732%

39	20/fev/23	SIM	SIM	2,6442%
40	20/mar/23	SIM	SIM	2,8621%
41	20/abr/23	SIM	SIM	2,7840%
42	20/mai/23	SIM	SIM	2,9732%
43	20/jun/23	SIM	SIM	3,1187%
44	20/jul/23	SIM	SIM	3,1490%
45	20/ago/23	SIM	SIM	3,2954%
46	20/set/23	SIM	SIM	3,4795%
47	20/out/23	SIM	SIM	3,6490%
48	20/nov/23	SIM	SIM	3,9042%
49	20/dez/23	SIM	SIM	3,9730%
50	20/jan/24	SIM	SIM	4,2036%
51	20/fev/24	SIM	SIM	4,5438%
52	20/mar/24	SIM	SIM	4,7001%
53	20/abr/24	SIM	SIM	4,9064%
54	20/mai/24	SIM	SIM	5,2997%
55	20/jun/24	SIM	SIM	5,5029%
56	20/jul/24	SIM	SIM	5,9044%
57	20/ago/24	SIM	SIM	6,3542%
58	20/set/24	SIM	SIM	6,6968%
59	20/out/24	SIM	SIM	7,2963%
60	20/nov/24	SIM	SIM	7,8473%
61	20/dez/24	SIM	SIM	8,4787%
62	20/jan/25	SIM	SIM	9,4486%
63	20/fev/25	SIM	SIM	10,1683%
64	20/mar/25	SIM	SIM	11,6326%
65	20/abr/25	SIM	SIM	12,9852%
66	20/mai/25	SIM	SIM	14,7665%
67	20/jun/25	SIM	SIM	17,1639%
68	20/jul/25	SIM	SIM	20,7137%
69	20/ago/25	SIM	SIM	25,7324%
70	20/set/25	SIM	SIM	34,1780%
71	20/out/25	SIM	SIM	50,9776%
72	Data de Vencimento	SIM	SIM	100,0000%

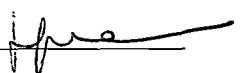
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

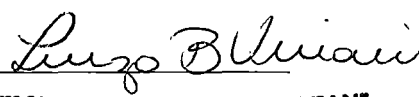
A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("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 das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **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 ("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, 25 de novembro de 2019.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: 
Cargo: **JULIANA YASSUDA**
Procuradora

Nome: 
Cargo: **LUIZA BALDIN VIVIANI**
Procuradora

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

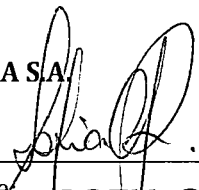
A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada 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 280ª, 281ª e 282ª Séries 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 ("**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, 25 de novembro de 2019.



FORTE SECURITIZADORA S.A.
Nome: **Ubirajara C. da Rocha**
Cargo: **RG: 32.605.374-8 SSP-SP**
CPF: 309.204.878-40



Nome: **SOFIA GUERRA**
Cargo: **RG: 23.045.791**
CPF: 328.686.498-66

ANEXO VI

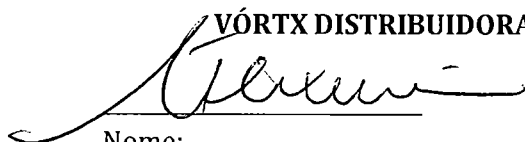
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ 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 das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 41, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora" e "Emissão"), **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 pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("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, 25 de novembro de 2019.

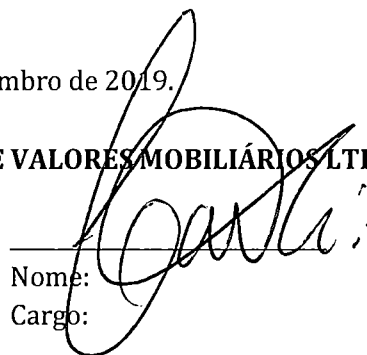
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 381.514.668-81



Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

ANEXO VII

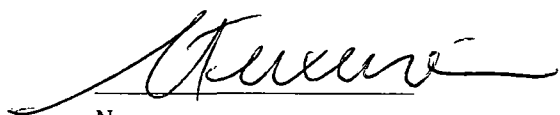
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

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, nº 2277, Conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 280ª, 281ª e 282ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI das 280ª, 281ª e 282ª Séries; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização da Emissão, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese 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, 25 de novembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



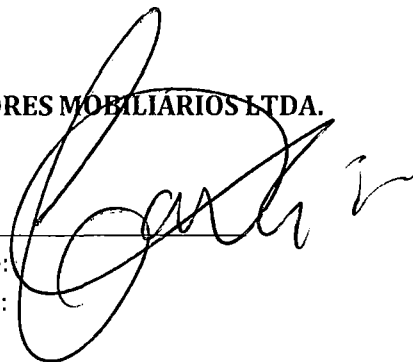
Nome:

Cargo:

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

Nome:

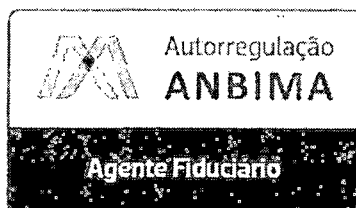
Cargo:



CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

ANEXO VIII
DESPESAS PARA FINS DA CLÁUSULA 17.1, ALÍNEA (A)

1ª Tranche	Valor Bruto (R\$)
Coordenador Líder	Conforme indicado no Contrato de Distribuição
Medição	37.500,00
Assessor Jurídico	220.000,00
Agente Fiduciário	16.732,40
Agente Registrador CCI	107.230,79
B3 - Registro Ativo CRI	3.262,00
B3 - Registro Ativo CCI	18.298,30
B3 - Movimentações	81.699,30
Anbima - Taxa de Registro	2.880,00
Custódia CCI	4.780,69
Implantação	82.052,90
Auditoria de Carteira	378.705,68
Securitizadora	740.000,00
Comissão Securitizadora	350.000,00
2ª Tranche	
Coordenador Líder	Conforme indicado no Contrato de Distribuição
Securitizadora	450.000,00
3ª Tranche	
Securitizadora	210.000,00



ANEXO IX

EMISSIONES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DA CLÁUSULA 14.2, ALÍNEA (VIII)

Emissora	Tipo	Operação	Valor	Quantidade	Taxa Juros	Indexador	Emissão	Vencimento	Inadimplimento	Garantias
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	20ª Série da 1ª Emissão JARDIM SCALA	R\$ 4.700.000,00	47	12,05	IPCA	15/03/2017	20/03/2027	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Fundo de Despesas, CF Creditos
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	14ª Série da 1ª Emissão ELDORADO	R\$ 4.000.000,00	40	16,25	IGPM	20/07/2016	20/07/2023	Adimplente	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	24ª Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO	R\$ 11.000.000,00	110	20	IGPM	26/12/2016	20/10/2022	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Subordinação, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	10ª Série da 1ª Emissão JVF	R\$ 13.000.000,00	130	16,25	INPC	05/05/2016	20/05/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	11ª Série da 1ª Emissão SAGA MALLS	R\$ 10.400.000,00	104	24,6041	IPCA	10/06/2016	10/06/2026	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, AF Acoes, CF Creditos, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	12ª Série da 1ª Emissão SAGA MALLS VARZEA GRANDE	R\$ 10.000.000,00	100	24,6041	IPCA	18/08/2016	20/06/2024	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Regime Fiduciário, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	13ª Série da 1ª Emissão RMEV	R\$ 46.000.000,00	460	25,9635	IPCA	10/06/2016	20/06/2022	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Creditos, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	15ª Série da 1ª Emissão RENDA PORTUGUESA	R\$ 16.500.000,00	165	16,25	IPCA	08/07/2016	20/07/2026	Adimplente	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	16ª Série da 1ª Emissão JVF TRINDADE	R\$ 9.600.000,00	96	16,25	IPCA	28/07/2016	20/08/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Subordinação, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	18ª Série da 1ª Emissão VALLE	R\$ 12.500.000,00	125	16,25	IPCA	16/11/2016	20/11/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Subordinação, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	48ª Série da 1ª Emissão EXCELSO	R\$ 3.620.689,56	36	13,35	IGPM	25/07/2017	20/07/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, CF Creditos
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	23ª Série da 1ª Emissão ITABUNA	R\$ 11.000.000,00	110	16,25	IGPM	02/12/2016	20/12/2026	Adimplente	AF Quotas, CF Recebíveis, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	28ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 3.500.000,00	35	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	43ª Série da 1ª Emissão RELVA DE PRATA	R\$ 2.945.450,00	33	14	IPCA	24/07/2017	20/08/2024	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	44ª Série da 1ª Emissão RELVA DE PRATA	R\$ 45.450,00	45	96,5	IPCA	24/07/2017	20/07/2024	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	45ª Série da 1ª Emissão RELVA DE PRATA	R\$ 54.550,00	50	96,5	IPCA	24/07/2017	20/08/2024	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	58ª Série da 1ª Emissão GRUPO LIRIOS	R\$ 8.400.000,00	8.400	13,55	IPCA	09/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditórios
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRA	1ª Série da 2ª Emissão JALLES	R\$ 100.000.000,00	100.000	1,4	CDI	27/10/2017	28/07/2021	Adimplente	Regime Fiduciário
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	36ª Série da 1ª Emissão FIX	R\$ 8.000.000,00	80	11,7	IGPM	24/03/2017	20/05/2025	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Creditos
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	38ª Série da 1ª Emissão THCM	R\$ 5.500.000,00	55	10,68	IPCA	20/07/2017	20/08/2026	Adimplente	Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	22ª Série da 1ª Emissão NOVA ODESSA	R\$ 4.689.000,00	4.689	12,68	IPCA	15/09/2017	20/03/2022	Adimplente	Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	39ª Série da 1ª Emissão THCM	R\$ 5.500.000,00	55	14,68	IPCA	20/07/2017	20/08/2026	Adimplente	Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	40ª Série da 1ª Emissão THCM	R\$ 1.000.000,00	10	12,68	IPCA	20/07/2017	20/08/2026	Adimplente	Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	41ª Série da 1ª Emissão THCM	R\$ 1.000.000,00	10	12,68	IPCA	20/07/2017	20/08/2026	Adimplente	Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	25ª Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO	R\$ 11.000.000,00	110	20	IGPM	26/12/2016	20/10/2022	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Subordinação, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	26ª Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO	R\$ 11.000.000,00	110	20	IGPM	26/12/2016	20/10/2022	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Subordinação, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	27ª Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO	R\$ 11.000.000,00	110	20	IGPM	26/12/2016	20/10/2022	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Subordinação, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	17ª Série da 1ª Emissão JVF TRINDADE	R\$ 8.400.000,00	84	16,25	IPCA	28/07/2016	20/08/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Subordinação, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	19ª Série da 1ª Emissão VALLE	R\$ 17.500.000,00	175	12	IPCA	16/11/2016	20/11/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Subordinação, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	29ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	30ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	37ª Série da 1ª Emissão FIX	R\$ 14.000.000,00	140	12	IGPM	24/03/2017	20/05/2025	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Creditos
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	50ª Série da 1ª Emissão PORTO SEGURO	R\$ 6.000.000,00	6.000	15,55	IGPM	18/09/2017	20/03/2025	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	51ª Série da 1ª Emissão PORTO SEGURO	R\$ 11.000.000,00	11.000	15	IGPM	18/09/2017	20/03/2025	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	52ª Série da 1ª Emissão PORTO SEGURO	R\$ 6.000.000,00	6.000	15,55	IGPM	18/09/2017	20/03/2025	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	53ª Série da 1ª Emissão PORTO SEGURO	R\$ 11.000.000,00	11.000	15	IGPM	18/09/2017	20/03/2025	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	54ª Série da 1ª Emissão PORTO SEGURO	R\$ 9.450.000,00	9.450	15,55	IGPM	18/09/2017	20/03/2025	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	55ª Série da 1ª Emissão PORTO SEGURO	R\$ 19.050.000,00	19.050	15	IGPM	18/09/2017	20/03/2025	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, AF Acoes, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	62ª Série da 1ª Emissão RESERVA VILLE	R\$ 9.720.000,00	9.720	12,68	IGPM	26/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	63ª Série da 1ª Emissão RESERVA VILLE	R\$ 5.280.000,00	5.280	15	IGPM	26/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	64ª Série da 1ª Emissão RESERVA VILLE	R\$ 6.480.000,00	6.480	12,68	IGPM	26/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	65ª Série da 1ª Emissão RESERVA VILLE	R\$ 3.520.000,00	3.520	15	IGPM	26/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	31ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	32ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	33ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	34ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	35ª Série da 1ª Emissão VC GUARDIA	R\$ 1.000.000,00	10	19,5618	IPCA	10/01/2017	20/01/2027	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	59ª Série da 1ª Emissão GRUPO LIRIOS	R\$ 1.600.000,00	1.600	14,6	IPCA	09/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditórios
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	60ª Série da 1ª Emissão GRUPO LIRIOS	R\$ 8.400.000,00	8.400	11,09	IPCA	09/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditórios
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	61ª Série da 1ª Emissão GRUPO LIRIOS	R\$ 1.600.000,00	1.600	14,6	IPCA	09/10/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditórios
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	66ª Série da 1ª Emissão CEMARA	R\$ 14.320.000,00	14.320	11,3	IPCA	13/11/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Aval, AF Quotas, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	67ª Série da 1ª Emissão CEMARA	R\$ 21.480.000,00	21.480	14	IPCA	13/11/2017	20/09/2032	Adimplente	Fiança, Aval, AF Quotas, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	68ª Série da 1ª Emissão CEMARA	R\$ 3.880.000,00	3.880	11,3	IPCA	13/11/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Aval, AF Quotas, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	69ª Série da 1ª Emissão CEMARA	R\$ 5.820.000,00	5.820	14	IPCA	13/11/2017	20/09/2032	Adimplente	Fiança, Aval, AF Quotas, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, CF Creditos, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	70ª Série da 1ª Emissão CEMARA	R\$ 3.640.000,00	3.640	11,3	IPCA	13/11/2017	20/11/2026	Adimplente	Fiança, Aval, AF Quotas, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, CF Creditos, Cessao Fiduciária

FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2144	Série da 1ª Emissão GRAMADO TR	R\$ 7.500.000,00	7.500	17,33	IPCA	01/04/2019	20/04/2024	Adimplente	AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2169	Série da 1ª Emissão BMF	R\$ 1.300.000,00	1.300	18	IGPM	26/02/2019	20/05/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Coobrigação, Fundo de Reserva
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2200	Série da 1ª Emissão CARVALHO	R\$ 1.800.000,00	1.800	11,1	IGPM	25/04/2019	20/05/2027	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2212	Série da 1ª Emissão CARVALHO	R\$ 1.800.000,00	1.800	16,13	IGPM	25/04/2019	20/05/2029	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2225	Série da 1ª Emissão CARVALHO	R\$ 1.000.000,00	1.000	11,1	IGPM	25/04/2019	20/05/2027	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2233	Série da 1ª Emissão CARVALHO	R\$ 1.000.000,00	1.000	16,13	IGPM	25/04/2019	20/05/2029	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2249	Série da 1ª Emissão CARVALHO	R\$ 1.850.000,00	1.850	11,1	IGPM	25/04/2019	20/05/2027	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2259	Série da 1ª Emissão CARVALHO	R\$ 1.850.000,00	1.850	16,13	IGPM	25/04/2019	20/05/2029	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2369	Série da 1ª Emissão PARQUE DOS GIRASSÓIS	R\$ 3.500.000,00	3.500	13,9	IGPM	31/05/2019	20/04/2027	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2379	Série da 1ª Emissão PARQUE DOS GIRASSÓIS	R\$ 3.500.000,00	3.500	14,7	IGPM	31/05/2019	20/06/2029	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2389	Série da 1ª Emissão PARQUE DOS GIRASSÓIS	R\$ 4.000.000,00	4.000	14,7	IGPM	31/05/2019	20/06/2029	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2399	Série da 1ª Emissão PARQUE DOS GIRASSÓIS	R\$ 8.000.000,00	8.000	14,7	IGPM	31/05/2019	20/06/2029	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, Fundo de Reserva, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2459	Série da 1ª Emissão TERRA AZUL	R\$ 2.250.000,00	2.250	10,5	IGPM	01/06/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2409	Série da 1ª Emissão SÃO PEDRO	R\$ 17.300.000,00	17.300	12	IGPM	24/07/2019	20/09/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2419	Série da 1ª Emissão SÃO PEDRO	R\$ 12.000.000,00	12.000	12	IGPM	24/07/2019	20/09/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2429	Série da 1ª Emissão SÃO PEDRO	R\$ 12.600.000,00	12.600	12	IGPM	24/07/2019	20/09/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2439	Série da 1ª Emissão SÃO PEDRO	R\$ 11.500.000,00	11.500	12	IGPM	24/07/2019	20/09/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2449	Série da 1ª Emissão SÃO PEDRO	R\$ 28.000.000,00	28.000	12	IGPM	24/07/2019	20/09/2026	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2529	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 13.500.000,00	13.500	12	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2539	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 14.850.000,00	14.850	12	IGPM	25/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2549	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 13.500.000,00	13.500	18	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2559	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 10.800.000,00	10.800	22,5	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2569	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.650.000,00	1.650	12	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2469	Série da 1ª Emissão TERRA AZUL	R\$ 1.125.000,00	1.125	10,5	IGPM	01/06/2019	20/06/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2689	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.000.000,00	2.000	12	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2579	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.815.000,00	1.815	14	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2649	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.400.000,00	2.400	12	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2619	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.145.000,00	2.145	14	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2659	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.640.000,00	2.640	14	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2609	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.950.000,00	1.950	12	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2599	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.320.000,00	1.320	22,5	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2699	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.200.000,00	2.200	14	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2709	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.200.000,00	2.200	18	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2719	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.600.000,00	1.600	22,5	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2589	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.815.000,00	1.815	18	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2629	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 2.145.000,00	2.145	18	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2639	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.560.000,00	1.560	22,25	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2669	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.920.000,00	1.920	22,25	IGPM	26/07/2019	20/04/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2679	Série da 1ª Emissão RESORT DO LAGO III	R\$ 1.920.000,00	1.920	22,25	IGPM	26/07/2019	20/06/2027	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2509	Série da 1ª Emissão TERRA AZUL	R\$ 1.375.000,00	1.375	15,8	IGPM	01/06/2019	20/06/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2479	Série da 1ª Emissão TERRA AZUL	R\$ 1.125.000,00	1.125	15,8	IGPM	01/06/2019	20/06/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2489	Série da 1ª Emissão TERRA AZUL	R\$ 2.750.000,00	2.750	10,5	IGPM	01/06/2019	20/06/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2499	Série da 1ª Emissão TERRA AZUL	R\$ 1.375.000,00	1.375	13	IGPM	01/06/2019	20/06/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Hipoteca, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2729	Série da 1ª Emissão LAREDO	R\$ 8.500.000,00	8.500	12,68	IPCA	30/07/2019	20/07/2027	Adimplente	AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2739	Série da 1ª Emissão LAREDO	R\$ 3.500.000,00	3.500	12,68	IPCA	30/07/2019	20/07/2027	Adimplente	AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2269	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 4.250.000,00	4.250	11,5	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2279	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 4.250.000,00	4.250	15,5357	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2289	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 2.000.000,00	2.000	11,5	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2329	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 1.800.000,00	1.800	11,5	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2339	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 1.800.000,00	1.800	15,5357	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2349	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 1.500.000,00	1.500	11,5	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2299	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 2.000.000,00	2.000	15,5357	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2359	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 1.500.000,00	1.500	15,5357	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2309	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 950.000,00	950	11,5	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2319	Série da 1ª Emissão URBANES	R\$ 950.000,00	950	15,5357	IGPM	23/05/2019	20/07/2026	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2789	Série da 1ª Emissão SARAIVA DE REZENDE	R\$ 9.300.000,00	9.300	9	IGPM	06/09/2019	20/08/2021	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Obras, Fundo de Despesas, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2769	Série da 1ª Emissão ELDORADO II	R\$ 6.250.000,00	6.250	14	IGPM	05/07/2019	20/07/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2749	Série da 1ª Emissão ALTA VISTA	R\$ 21.000.000,00	21.000	10	IGPM	08/08/2019	20/06/2025	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Coobrigação, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2779	Série da 1ª Emissão ELDORADO II	R\$ 2.500.000,00	2.500	14	IGPM	05/07/2019	20/07/2029	Adimplente	Fiança, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2109	Série da 1ª Emissão GRAMADO TR	R\$ 1.500.000,00	1.500	16	IPCA	01/04/2019	20/04/2024	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2139	Série da 1ª Emissão GRAMADO TR	R\$ 1.500.000,00	1.500	16	IPCA	01/04/2019	20/04/2024	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Coobrigação
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	2799	Série da 1ª Emissão SARAIVA DE REZENDE	R\$ 6.200.000,00	6.200	14	IGPM	06/09/2019	20/08/2021	Adimplente	Fiança, AF Imovel, AF Quotas, Coobrigação, Fundo de Obras, Fundo de Despesas, Cessao Fiduciária
FORTE SECURITIZADORA S.A.	CRI	429	Série da 1ª Emissão RELVA DE PRATA	R\$ 2.454.550,00	25	14	IPCA	24/07/2017	20/08/2024	Adimplente	Fiança, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fundo de Obras