

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 584ª E 585ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



FORTE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	19
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	24
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	28
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	29
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	34
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS	35
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	40
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	43
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	48
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	54
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	58
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE.....	62
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	63
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO.....	66
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	77
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	77
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	78
ANEXO I	82
ANEXO II	86
ANEXO III.....	90
ANEXO IV	91
ANEXO V	92
ANEXO VI.....	93
ANEXO VII -A.....	94
ANEXO VII -B	95
ANEXO VIII.....	101
ANEXO IX.....	107



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 584ª E 585ª SÉRIES DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

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

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17/2021,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Celebram o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 584ª e 585ª 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 ("Séries", "Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei 9.514, e da Instrução CVM 414, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

"Agência de Rating":

SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA., agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;

"Agente Fiduciário":

a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;



"Alienação Fiduciária de Ações da Devedora":

a alienação fiduciária da totalidade das ações representativas do capital social da Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, compartilhada com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª, 456ª, 575ª, 576ª, 577ª, 578ª, 579ª, 580ª, 581ª, 582ª, 583ª, 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;

"Amortização Extraordinária":

a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo;

"Amortização(ões) Programada(s)":

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

"Anexos":

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

"Aplicações Financeiras Permitidas":

todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventuais prejuízos

"Assembleia Geral" ou "Assembleia":

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

"Assessores Legais da Operação":

são os assessores legais contratados pela Securitizadora e pela Devedora para a Operação;

"Atualização Monetária":

IPCA/IBGE;

"Aviso de Recebimento":

o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de



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

"Balcão B3":

o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

"B3":

significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"BACEN":

o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante":

o **BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.12., abaixo;

"Boletim de Subscrição":

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

"Brasil" ou "País":

a República Federativa do Brasil;

"Carneiros SPE":

CARNEIROS RESORT INCORPORAÇÕES SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Ernesto de Paula Santos, nº 187, Sala 1901, Boa Viagem, CEP 51021-330, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.805.067/0001-88;

"CCI":

são as CCI emitidas pela Securitizadora para representar os Créditos Imobiliários;

"Cedentes Fiduciárias":

são a Devedora, a Carneiros SPE, a Gramado BV, a GTR, a Prime Foz e a Tamandaré SPE, e outras eventuais e futuras sociedades do grupo econômico da Devedora que venham a comparecer, como fiduciárias, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na qualidade de desenvolvedoras dos Empreendimentos Garantia, quando referidas em conjunto;



<u>"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":</u>	é a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>"CMN":</u>	o Conselho Monetário Nacional;
<u>"CNPJ/ME":</u>	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>"Código Civil":</u>	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Código de Processo Civil":</u>	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>"COFINS":</u>	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<u>"Colocação Mínima":</u>	é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na forma prevista na Instrução CVM nº 400, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;
<u>"Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações":</u>	a Alienação Fiduciária de Ações permanecerá com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que ocorra a liberação do gravame existente sobre as ações representativas do capital social da Devedora;
<u>"Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros":</u>	a Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros permanecerá com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que ocorra a liberação da vinculação existente sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, mediante a integral quitação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;
<u>"Condições Precedentes para Integralização":</u>	são as condições precedentes para integralização das Debêntures previstas no item 2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Conta Autorizada da Devedora":</u>	a conta corrente da Devedora, nº 06.071131.0-1, Agência nº 0665, do Banco do Estado do Rio Grande do Sul – Banrisul (041), para realização de depósito de recursos devidos à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;



"Conta Centralizadora":

a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 30283-1, agência 0393, na qual serão e permanecerão depositados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora":

é o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado em 21 de junho de 2021 entre a única acionista da Devedora, na qualidade de fiduciante; a Emissora, na qualidade de fiduciária; e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as ações de emissão da Devedora serão alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações; e é regrado o compartilhamento da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª, 456ª, 575ª, 576ª, 577ª, 578ª, 579ª, 580ª, 581ª, 582ª, 583ª, 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;

"Contrato de Cessão Fiduciária":

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 05 de julho de 2021 entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora cedeu e cederá fiduciariamente os Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Distribuição":

Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado em 05 de julho de 2021 entre a Emissora e o Coordenador Líder, com a interveniência da Devedora;

"Contrato de Servicing":

Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos, a ser celebrado entre a Emissora e o Servicer, que fará o monitoramento da administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

"Coordenador Líder":

a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária



limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

“Créditos Cedidos
Fiduciariamente”:

valores a receber pela Devedora pelos Créditos Excedentes Fortesec – 449ª a 559ª Séries e, observada a Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

“Créditos do Patrimônio
Separado”:

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

“Créditos Empreendimentos
Garantia”:

os créditos atuais e futuros decorrentes dos recebíveis relacionados à exploração comercial, venda de cotas imobiliárias e/ou outras receitas dos Empreendimentos Garantia, incluindo as obrigações assumidas pelos respectivos devedores de realizar o pagamento de principal destes recebíveis, à vista ou mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizado monetariamente pelos índices aplicáveis, e juros remuneratórios, bem como a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos instrumentos de constituição de tais recebíveis, atualmente dados em garantia para os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, e que passarão a ser objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios quando implementada a Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros;

“Créditos Excedentes Fortesec –
449ª a 456ª Séries”:

créditos devidos à Devedora pela Securitizadora em razão do pagamento do excedente de recursos da Ordem de



Pagamentos definida no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pela Devedora, pela Securitizadora e outros em função da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;

"Créditos Excedentes Fortesec": os valores a receber pelas Cedentes Fiduciantes e/ou pela Devedora a título de devolução de saldos remanescentes relacionados a operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários atualmente em vigor e que envolvem os Empreendimentos Garantia, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, atualmente dados em garantia para os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, e que passarão a ser objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios quando implementada a Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros;

"Créditos Excedentes Terceiros": o fluxo excedente de recebíveis cedidos fiduciariamente pelas Cedentes Fiduciantes e/ou pela Devedora a terceiros em garantia de operações de dívidas ou de antecipações de fluxo realizadas sobre os Empreendimentos Garantia, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, atualmente dados em garantia para os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, e que passarão a ser objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios quando implementada a Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros;

"Créditos Imobiliários": os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que estabelecem que a Devedora está obrigada, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento (i) dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização



monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; conforme descritos no Anexo I a este Termo;

"CRI": são os CRI da 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora;

"CRI em Circulação", para fins de quórum: consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;

"CSLL": a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custodiante": a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da Primeira Integralização": a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva Série;

"Data de Aniversário": o dia 20 (vinte) de todo mês;

"Data de Emissão das Debêntures": 25 de junho de 2021;

"Data de Emissão dos CRI": 06 de julho de 2021;

"Data de Pagamento da Remuneração": cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;

"Data de Vencimento Final dos CRI": 20 de julho de 2026;

"Data de Amortização": cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela

Vigente do Anexo II;

<u>"Debêntures"</u> :	são as debêntures da terceira emissão de debêntures não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Decreto 6.306"</u> :	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>"Destinação Futura"</u> :	tem o significado atribuído na Cláusula III;
<u>"Devedora"</u> :	GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57;
<u>"Despesas"</u> :	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis"</u> :	qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos Comprobatórios"</u> :	são os contratos e os demais documentos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
<u>"Documentos da Operação"</u> :	(i) a ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures e seu aditamento; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Contrato de Servicing (se e quando celebrado); (ix) os boletins de subscrição das Debêntures e dos CRI; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;
<u>"Emissão"</u> :	a presente emissão dos CRI das 584ª e 585ª 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>"Empreendimentos Alvo":</u>	os empreendimentos imobiliários (<i>resorts</i> comercializados em regime de multipropriedade) descritos e caracterizados no Anexo VII-A, a cujo desenvolvimento os recursos captados por meio desta Emissão se destinam, conforme indicado no Anexo VII -B;
<u>"Empreendimentos Garantia":</u>	são os empreendimentos imobiliários (<i>resorts</i> comercializados em regime de multipropriedade e parques de diversão) desenvolvidos pelas Cedentes Fiduciárias descritos e caracterizados no Anexo VIII, dos quais decorrem ou poderão decorrer os Créditos Cedidos Fiduciariamente;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	é o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 05 de julho de 2021, entre a Securitizadora, o Custodiante e a Devedora, para emissão das CCI;
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures":</u>	é o <i>"Instrumento Particular de Escritura da Terceira Emissão Privada de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser convolada em da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Gramado Parks Investimentos e Participações S.A.</i> , firmado em 25 de junho de 2021, por meio do qual a Devedora emitiu as Debêntures;
<u>"Escriturador":</u>	a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>"Evento de Liquidação do Patrimônio Separado":</u>	os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Fundo de Juros":</u>	o fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas;
<u>"Garantias":</u>	significa, inicialmente, (i) o Fundo de Juros; (ii) a Alienação



Fiduciária de Ações da Devedora e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Gramado BV":

GRAMADO BV RESORT INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. das Hortênsias, nº 4.665, cj. 01, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME nº 23.448.583/0001-13;

"GTR":

GTR HOTÉIS E RESORT LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede em Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida das Hortênsias, nº 4665 B, sala 01, Bairro Centro, CEP 95.670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.966.397/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures"

são as Hipóteses de Vencimento Antecipado Parcial e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, quando referidas em conjunto;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Parcial das Debêntures":

são as hipóteses relativas aos Créditos Cedidos Fiduciariamente relacionadas no item 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante cuja ocorrência, as Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas no valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente afetados, e a Devedora estará obrigada, independentemente de qualquer interpelação da Securitizadora, a realizar o pagamento antecipado parcial das Debêntures no valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente afetados, quando aplicável;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures":

são as hipóteses relacionadas no item 4.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante cuja ocorrência a Securitizadora poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Debêntures e exigir da Devedora o pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures por Vencimento Antecipado Total;

"Instrução CVM 358":

a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Instrução CVM 400":

a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003,

	conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 414"</u> :	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 539"</u> :	a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Investidores"</u> ou <u>"Titular(es) dos CRI"</u> :	conjuntamente, 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 de Preços ao Consumidor Amplo, publicado 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> :	a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
<u>"Lei 9.514"</u> :	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>"Lei 10.931"</u> :	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>"MDA"</u> :	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Multa Indenizatória”:

caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos contratos dos quais as Debêntures decorrem, de modo que não seja cabível o Vencimento Antecipado Total, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor de Liquidação das Debentures por Vencimento Antecipado Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização ou outros custos que afetem a Securitizadora;

“Obrigações Garantidas”:

correspondem a (i) todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor das Debêntures, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures, das CCI e dos CRI correspondentes, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança das Debêntures, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e excussão de garantias dos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, (iii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e suas posteriores alterações, a fim de garantir a manutenção do fluxo de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que beneficiará os CRI lastreados na CCI que representa as Debêntures; (iv) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros dos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, bem como (v) 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 no item 4.2.1 deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos do item 4.2 deste Termo;

"Operação":

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

"Patrimônio Separado":

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

"Período de Carência das Debêntures":

conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão carência de amortização de principal nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses (inclusive) contados da Data de Emissão, ou seja, até o mês de julho de 2023;

"PIS":

a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Preço de Integralização":

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;

"Prime Foz":

PRIME FOZ INCORPORAÇÕES SPE S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, na Av. das Cataratas, nº 8.100, km 14, sala 201, Bairro Remanso Grande, CEP 85853-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.870.334/0001-87;

"Relatório de Destinação de Recursos":

conforme definição constante da Cláusula III;

"Regime Fiduciário":

o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º



da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;

“Remuneração”:

taxa efetiva de juros de 10,00% (dez por cento) ao ano;

“Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures”

a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento da totalidade das Debêntures, e realizar sua consequente amortização extraordinária ou resgate mediante requerimento formal à Securitizadora nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da efetiva data do resgate antecipado. Nessa hipótese, a Devedora ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, (i) o valor do saldo devedor das Debêntures a ser pago antecipadamente (incluindo a Atualização Monetária e a Remuneração correspondentes, calculados *pro rata temporis*), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se o pagamento for realizado até o 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Debêntures (inclusive), ou seja, julho de 2023, ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo; adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previstas neste Termo de Securitização;

“Resgate Antecipado dos CRI”:

o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;

“Resolução CVM 17/2021”:

é a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”:

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



<u>"Séries":</u>	as 584 ^a e 585 ^a Séries da 1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.;
<u>"Servicer":</u>	a CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. , sociedade limitada com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60;
<u>"Tabela Vigente":</u>	a tabela constante do Anexo II, que deverá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos do item 6.9;
<u>"Tamandaré SPE":</u>	TAMANDARÉ RESORT INCORPORAÇÕES – SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Ernesto de Paula Santos, nº 187, Sala 1901, Emp. Excelsior, Boa Viagem, CEP 51021-330, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.803.320/0001-64;
<u>"Taxa de Administração" e/ou "Taxa Líquida de Gestão":</u>	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão dos CRI, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização":</u>	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>"Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total":</u>	na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, observados os procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso seja decretado o Vencimento Antecipado Total, a Devedora e os Fiadores ficarão obrigados a pagar antecipadamente (i) o valor integral do saldo devedor das Debêntures, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração incorridos até então, (ii) adicionado de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época;
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	significa o valor de cada CRI na Data de Emissão dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);



<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI;
<u>“Vencimento Antecipado Parcial das Debêntures”</u>	é o vencimento parcial das Debêntures, decretado por conta da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Parcial das Debêntures; e
<u>“Vencimento Antecipado Total das Debêntures”</u>	é o vencimento total das Debêntures, decretado por conta da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures.

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 Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 02 de junho de 2020 e cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 229.760/20-0, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

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

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

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

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio 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 por meio da B3.



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

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

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

3.1.1. As Debêntures da Primeira Série, representadas pela respectiva CCI, serão vinculadas aos CRI da 584ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, e as Debêntures da Segunda Série, representadas pela respectiva CCI, serão vinculadas aos CRI da 585ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do boletim de subscrição das Debêntures, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo.

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

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

Custódia

3.5. O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da via da Escritura de Emissão de CCI assinada de forma digital, e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

Destinação dos recursos

3.6. Os recursos captados pela Securitizadora por meio da Oferta serão destinados à integralização das Debêntures.



3.6.1. Os recursos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures, por sua vez, serão destinados:

- (i) ao pagamento das Despesas Flat, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) à constituição de um Fundo de Juros, cujo valor será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; e
- (iii) para fazer frente às despesas de desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo, observado o cronograma indicativo constante do Anexo VII – B (“Destinação Futura”).

3.6.2. Nos termos do disposto no art. 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da Operação pela Devedora contra quaisquer valores pagos à Devedora a título de integralização das Debêntures, desde que previamente aprovado pela Devedora.

3.6.3. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação Futura deverão ser destinados dos Empreendimentos Alvo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VII – B ao Termo de Securitização, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização dos CRI; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de vencimento antecipado.

3.6.4. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir na lista dos Empreendimentos Alvo constante do Anexo VII – B ao Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“Assembleia Geral de Titulares de CRI”), observado o quórum mínimo estabelecido neste Termo de Securitização.

3.6.5. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da

destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.6.6. A Devedora comprometeu-se na Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme a cláusula acima.

3.6.7. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita na Cláusula 3.6.1 (iii) acima objeto da Destinação Futura, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da Data da Primeira Integralização após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo o primeiro devido em 20 de julho de 2021, na forma do Anexo VII a Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados dos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período ("Relatório Semestral") conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo no semestre anterior ("Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

3.6.8. Mediante o recebimento Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da Debênture, conforme destinação dos recursos prevista acima.



3.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Relatórios Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

3.6.11. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.6.12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6.13. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Alvo, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado na tabela descrita no Anexo VII – B ao Termo de Securitização.

3.6.14. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Debênture, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.6.15. A Devedora declarou na Escritura de Emissão de Debêntures que é acionista controladora das sociedades proprietárias dos imóveis e desenvolvedoras dos



Empreendimentos Alvo ("SPE Investidas"), conforme definição constante do artigo 116 da Lei 6.404, e assumiu a obrigação de manter o controle acionário sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Alvo.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pela Devedora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão.

3.8. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Devedora responderá por seu pagamento integral, na qualidade de devedora das Debêntures, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, por meio de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários todos os subitens do item 3.6.1, em até 15 (quinze) Dias Úteis após a integralização dos CRI, desde que solicitado pelo Agente Fiduciário via e-mail.

Cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente

3.10. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários caberão à Emissora. Já a administração ordinária e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente caberá à Devedora. Quando necessário e ao exclusivo critério da Securitizadora, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora contratará o Servicer por via do Contrato de Servicing para prestar serviços de auditoria, monitoramento e acompanhamento da cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Os custos do Servicer serão arcados pela Devedora e descontados na forma da Ordem de Pagamentos, e em caso de insuficiência de recursos, os custos serão pagos diretamente pela Devedora.

3.10.1. A Emissora declara ter sócios em comum com o Servicer contratado, sendo este, para fins da legislação e regulamentação, sua parte relacionada.

3.11. A cobrança e administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para si própria, para o Servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Devedora. Neste caso, o presente Termo de Securitização deverá ser aditado para refletir referida situação.

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:

Série 584^a
1. Emissão: 1^a; 2. Série: 584^a; 3. Quantidade de CRI: 80.000 (oitenta mil); 4. Valor Global da Série: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2021; 7. Prazo de Emissão: 1840 (mil oitocentos e quarenta) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, ocorrendo incorporação de juros em 20 de julho de 2021, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de agosto de 2023 e o último em 20 de julho de 2026, na Data de Vencimento Final; 8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,00% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização desta Série; 10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Regime Fiduciário: Sim; 12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização; 13. Data de Emissão: 06 de julho de 2021;

Série 585^a
1. Emissão: 1^a; 2. Série: 585^a; 3. Quantidade de CRI: 45.000 (quarenta e cinco mil); 4. Valor Global da Série: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais); 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2021; 7. Prazo de Emissão: 1840 (mil oitocentos e quarenta) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, ocorrendo incorporação de juros em 20 de julho de 2021, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de agosto de 2023 e o último em 20 de julho de 2026, na Data de Vencimento Final; 8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 10,00% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização desta Série; 10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Regime Fiduciário: Sim; 12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização; 13. Data de Emissão: 06 de julho de 2021;

14. Local de Emissão: São Paulo/SP;	14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2026;	15. Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2026;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;	16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.	17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.
18. Coobrigação da Securitizadora: Não	18. Coobrigação da Securitizadora: Não

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A 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, exclusivamente para fins de envio de informações para a base 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 da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

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

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

- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 414.

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. A Oferta será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. O prazo de colocação de cada Série 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 o art. 8º-A da Instrução CVM 476.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta de cada Série 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, conforme definido no artigo 9-B da Instrução CVM 539 e desde que observado o disposto nos artigos 13 e 15, §8º, da Instrução CVM 476, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

4.7.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.7.2. No caso da Cláusula 4.7.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

4.8. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver à Devedora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.

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

4.9. Na forma prevista no item “a” do artigo 16-A da Instrução CVM 414, considerando que a Devedora é parte relacionada da Emissora, a Oferta será destinada exclusivamente a sociedades que integrem o grupo econômico da Emissora.

Escrituração

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

Banco Liquidante

4.11. 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 do item 2.4, acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI



5.1. Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista conforme indicado no(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição, 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 item 3.6 e 4.9, acima.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

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

Valor Nominal Unitário Atualizado

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

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Valor Nominal Atualizado dos CRI").

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

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

C = fator 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 (e.g. para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (e.g. para o mês de atualização outubro utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da respectiva Série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

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 $\frac{NI_k}{NI_1}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

A Atualização Monetária se dará em base mensal de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Caso o número-índice do IPCA/IBGE ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação, o saldo devedor das Debêntures não será ajustado no momento da divulgação do número índice.

Considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês ("Data de Aniversário"); sendo que a primeira Data de Aniversário é o dia 20 de julho de 2021.

Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas dos CRI.

Remuneração

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

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

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

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, conforme indicada no item 4.1., informada com 4 (quatro) casas

decimais;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação 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 e será paga na Data de Vencimento Final da respectiva Série. Após a primeira liquidação dos CRI, a Tabela Vigente deverá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das Séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, 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, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

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 Aniversário, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final da respectiva Série.

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

6.6. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento do Resgate Antecipado, 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 II, observado o Período de Carência aplicável às Debêntures, conforme o caso.

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 no item 6.1.2, acima;

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

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

$$VN_r = VNa - AM_i$$

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

VNa = conforme definido acima; e

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, cumulativamente: (a) o Patrimônio Separado dispor de recursos, (b) terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e, mesmo assim, (c) haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.7.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (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 II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função da Ordem de Pagamento, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e demais hipóteses de amortização previstas no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Séries no tempo, o Anexo II deverá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, 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, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

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

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

6.12. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. 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 no item 6.12 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado dos CRI"), sempre que houver antecipação de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente com a consequente amortização obrigatória das Debêntures, amortização antecipada parcial e



facultativa das Debêntures, Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures, Vencimento Antecipado Parcial das Debêntures, Vencimento Antecipado Total das Debêntures, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

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

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, 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, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

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

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

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS

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

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.2. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora os Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Lei 9.514, do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 1.361 e



seguintes do Código Civil e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. Enquanto vigorar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

8.2.1. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado pela Devedora, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das Partes em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, prorrogáveis por mais 15 (quinze) Dias Úteis para cumprimento de exigências.

8.2.2. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo do Contrato de Cessão Fiduciária e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures, o disposto nos arts. 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

8.2.3. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora se obrigou a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Securitizadora, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora ou em outras contas correntes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2.4. A Securitizadora exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Emissora, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

8.2.5. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Securitizadora para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, de modo que as importâncias recebidas diretamente em razão do pagamento Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

8.2.6. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Securitizadora independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme

preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas. Sem prejuízo, fica desde já autorizada a Securitizadora a valer-se dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para liquidar os pagamentos ordinários das Obrigações Garantidas automaticamente, independentemente de notificação à Devedora.

8.2.7. A Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros estará sujeita à implementação da Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos dos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros; e a Cessão Fiduciária dos Créditos Excedentes Fortesec – 449^a a 456^a Séries terá efeitos a partir da data da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária.

Alienação Fiduciária de Ações da Devedora

8.3. As Debêntures, bem como os CRI nelas lastreados, contarão com a garantia de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.3.1. A Alienação Fiduciária de Ações permanecerá com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até a implementação da Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações.

8.3.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ser registrado pela Devedora, às suas expensas, para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas do domicílio de todas as partes signatárias em até 30 (trinta) dias contados da data da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente; e a Alienação Fiduciária de Ações deverá ser anotada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da implementação da Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações.

8.3.3. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Ações da Gramado Parks será compartilhada com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449^a, 450^a, 451^a, 452^a, 453^a, 454^a, 455^a, 456^a, 575^a, 576^a, 577^a, 578^a, 579^a, 580^a, 581^a, 582^a, 583^a, 584^a e 585^a Séries da 1^a Emissão da Securitizadora, conforme (i) aprovado em deliberação dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449^a, 450^a, 451^a, 452^a, 453^a, 454^a, 455^a e 456^a Séries da 1^a Emissão da Securitizadora tomada em assembleia realizada em 18 de junho de 2021; e (ii) previsto nos documentos que formalizaram a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 575^a, 576^a, 577^a, 578^a, 579^a, 580^a, 581^a, 582^a e 583^a Séries da 1^a Emissão da Securitizadora; de tal forma que o produto decorrente de sua eventual excussão será dividido

proporcionalmente para satisfazer as Obrigações Garantidas decorrentes desta operação e dos referidos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Fundo de Juros

8.4. Será constituído um Fundo de Juros pela Securitizadora com recursos retidos da integralização das Debêntures, que deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente à soma dos pagamentos de juros dos 18 (dezoito) primeiros meses dos CRI, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Juros também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.4.1. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Juros para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Juros.

8.4.2. Toda vez que o Fundo de Juros estiver descomposto, a Securitizadora deverá, para promover sua recomposição, (i) utilizar os recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Gramado Parks, e (ii) caso tais recursos não sejam suficientes, notificar a Gramado Parks ordenando que aporte os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação.

Disposições Comuns às Garantias

8.5. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora observará a seguinte ordem de prioridade para utilização das Garantias: (i) utilização do Fundo de Juros; excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e utilização dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (ii) excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora. Desde que observada esta ordem de prioridades, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar uma ou mais Garantias, simultaneamente ou não, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, 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 Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, enquanto beneficiários finais dos créditos oriundos das Debêntures representados pelas CCI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, 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.

8.6. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.7. As Garantias outorgadas, conforme verificado pela Securitizadora, têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

Garantia	Valor (em R\$)	Cobertura da Emissão (% do valor de emissão dos CRI – R\$ 125.000.000,00)	Avaliação
Alienação Fiduciária das Ações da Devedora	R\$ 179.738.000,00 (cento e setenta e nova milhões, setecentos e trinta e oito mil reais), equivalente ao patrimônio líquido da Gramado Parks em garantia	Equivalente a 143,79% (cento e quarenta e três inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do valor de emissão dos CRI – R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais)	Avaliada conforme Demonstrações Financeiras de 2020, considerando o Patrimônio Líquido da Gramado Parks. Não há periodicidade de revisão desta modalidade de garantia.
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	R\$ 350.627.200,26 (trezentos e cinquenta milhões seiscentos e vinte e sete mil e duzentos reais e vinte e seis centavos)	Equivalente a 280,50% (duzentos e oitenta inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor de emissão dos CRI – R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais)	Projeção dos recebíveis a valor presente dos excedentes.

8.8. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusive os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, conforme atestado pelo Agente Fiduciário, a Securitizadora poderá dar quitação das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores e liberar as Garantias.

Ordem de Pagamentos

8.9. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 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:

- Despesas do Mês de Apuração, e outras em aberto;
- Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento das Debêntures e dos CRI que estejam em aberto;
- Remuneração das Debêntures devida no Mês de Apuração;
- Amortização Programada das Debêntures devida no Mês de Apuração;
- Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures, em razão de Antecipações;
- Recomposição do Fundo de Juros (caso necessário);



g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.9.1. As parcelas de Remuneração e Amortização Programada das Debêntures constam das “Tabelas Vigentes” indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures, as quais poderão ser alteradas pela Securitizadora a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, e demais hipóteses de amortização previstas neste instrumento e na Escritura de Emissão de Debêntures.

8.9.2. Os valores das Antecipações dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária das Debêntures, na forma da Ordem de Pagamentos.

8.9.3. Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento de qualquer um dos itens da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora alterar a Tabela Vigente, e/ou poderá modificar a Ordem de Pagamentos para melhor destinar os recursos efetivamente recebidos (inclusive aqueles recebidos a título de antecipações), independentemente da realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

8.10. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente indicados no Contrato de Cessão Fiduciária. Cumprida a Ordem de Pagamentos, (i) em havendo excedente, este deverá ser revertido à Devedora, se proveniente dos Créditos Excedentes Fortesec, dos Créditos Excdentes Terceiros ou dos Créditos Excedentes Fortesec – 449ª a 456ª Séries, ou destinado à amortização extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures, se provenientes dos Créditos Empreendimentos Garantia, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; ou (ii) em havendo falta, a Securitizadora notificará a Devedora para que complemente os valores faltantes.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado e Garantias, 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.



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

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

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

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

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, considerado o exercício iniciado em 1º de julho, com término em 30 de junho de cada ano.

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

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

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI,

remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

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

9.5.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 600,00 (seiscentos 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.

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

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

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, 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) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- (v) assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à presente oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (vi) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (vii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (viii) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio da CCI;



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

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

- (i) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) até o último dia útil de março de cada ano, os documentos necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17: (i) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total das Debêntures e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;
 - (b) 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;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora, dos Créditos

Cedidos Fiduciariamente e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;

- (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; e
 - (f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iii) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
 - (iv) preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
 - (v) informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, bem como sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
 - (vi) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados



de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;



- (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xiv) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução CVM 17/2021 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xv) a Emissora obriga-se a disponibilizar na CVM o relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, nos prazos determinados pela CVM;
- (xvi) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
- (xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

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



CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações não foram registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor convencionado pelas partes dos contratos de garantia, as Garantias em conjunto são suficientes em relação ao saldo devedor do CRI nesta data. Por fim, e, observados os fatores de risco da emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (v) os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI, ressalvada a Condição Suspensiva da



Alienação Fiduciária de Ações e a Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros;

- (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 artigo 6º da Resolução CVM 17/2021, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17/2021, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17/2021, 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 VIII deste Termo de Securitização.

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

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17/2021, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17/2021;
- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM 17/2021, descrevendo, as informações neste indicadas;
- (iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, o relatório anual deverá ser enviado pelo Agente Fiduciário ao Emissor, para divulgação pelo Emissor na forma prevista na regulamentação específica. O



relatório anual deve permanecer na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de pelo menos 3 (três) ano;

- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17/2021, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (x) divulgar o valor unitário, calculado pelo Agente Fiduciário, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* <https://www.oliveiratrust.com.br>, ou via central de atendimento; e
- (xi) disponibilizar, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora o relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, (i) a título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por esta Emissão, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da

primeira Data de Integralização e as demais serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro, sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*", e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada 80 (oitenta) notas fiscais analisadas, devido até que 100% (cem por cento) dos recursos sejam destinados nos termos dos Documentos da Operação, e que não será cobrado nos semestres em que não houver destinação de recursos a ser verificada.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta.

11.5.2. A remuneração definida acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI de forma presencial e/ou virtual, 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 Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após

a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma do Contrato de Cessão. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

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

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

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

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

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, 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.

11.6. 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 Resolução CVM 17/2021.

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

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

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

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;

- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

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

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

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

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

12.1.2. 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 XII. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral de cada Série, prevalecerá a regra geral.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, caso aplicável, 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 15 (quinze) dias para a primeira convocação e no caso de segunda

convocação com antecedência mínima de 08 (oito) dias, exceto se outro prazo seja determinado por força de lei ou norma aplicável (inclusive a menor).

12.2.1. A convocação também poderá ser feita 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), exceto se outra forma seja determinada ou não seja vedada por força de lei ou norma aplicável.

12.2.2. No caso do advento de legislação ou regulação que desobrigue a publicação do edital de convocação em jornal de grande circulação, substituindo-a por outra forma de convocação menos onerosa para a Emissora, esta poderá adotar o novo meio permitido sem necessidade de anuência dos investidores, Agente Fiduciário ou aditamento ao presente Termo.

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

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora ou o Agente Fiduciário, de acordo com quem realizou a convocação, indicar; 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, nos termos legais e normativos aplicáveis.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na Assembleia Geral os titulares inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

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

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

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

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

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (v) alterações das Razões de Garantia e das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, ou (vi) em alterações deste item 12.8.1, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

12.8.2. Será considerada parte legítima para comparecer e votar nas Assembleias o investidor que for titular de CRI na data de realização da Assembleia, mesmo que um outro investidor tenha sido titular de referido CRI na data de convocação da Assembleia.

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

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas

e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

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

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

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

12.12.2. Somente após receber orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora ou os 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.

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

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

12.14. Vinculação das deliberações nas assembleias gerais de debenturistas. Todas e quaisquer deliberações tomadas pela Securitizadora nas assembleias gerais de debenturistas seguirão estritamente as orientações das Assembleias de Titulares de CRI, sendo certo que toda e qualquer assembleia geral de debenturistas será precedida por uma Assembleia de Titulares de CRI para tratar do mesmo assunto.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) 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.

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

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada em primeira e segunda convocações respeitando os prazos legais entre as convocações das assembleias, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

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

13.4. A Assembleia Geral prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. A segunda convocação deverá ser realizada no prazo de 8 (oito) dias, contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

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

13.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

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

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

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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



- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii) as despesas com gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;



- (ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- (xi) eventuais prêmios de seguro;
- (xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
- (xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- (xviii) quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.



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

14.3. Em caso de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, de insuficiência de recursos no Fundo de Juros e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.4. Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas aqui dispostas, inclusive no tocante à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI aportes adicionais de recursos à adoção de quaisquer medidas que impliquem a realização de tais Despesas. Neste caso, o valor dos recursos aportados será incorporado ao valor devido aos Titulares dos CRI na forma deste Termo de Securitização, a ser pago na medida das forças dos ativos integrantes do Patrimônio Separado. O aporte aqui disposto será comunicado pela Securitizadora por escrito diretamente aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, ou em sede de Assembleia, em valor proporcional à quantidade de CRI de titularidade de cada um deles, sendo certo que a Securitizadora disporá, na comunicação aqui referida, o prazo, montante e forma de realização do aporte aqui disposto, assim como a finalidade a que se destina.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, 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:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo – SP

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços

acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.1.2. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito ao outro.

15.2. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em 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.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. 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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. 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.

16.4. 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 a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

16.7. 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) a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

16.11. Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

16.12. A PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

16.13. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

16.14. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

16.15. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de

1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

16.16. É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16.17. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao(s) devedor(es) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros



profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis 9.514 e 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

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

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

- c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.
- d) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita 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, 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.
- e) 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;
- f) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- g) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, inclusive na hipótese de Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures, realizado a exclusivo critério da Devedora. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, e em impactos negativos nos potenciais rendimentos dos Investidores em razão da redução do *duration* da Operação.
- h) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem

mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

i) 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.

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

k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, 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 da Devedora poderá afetar negativamente sua capacidade em honrar suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

l) Risco de ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures antes da liquidação dos CRI. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a não verificação de nenhuma das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures é uma condição precedente para integralização das Debêntures, e, portanto, caso se verifique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures antes da liquidação dos CRI, a liquidação dos CRI poderá não ocorrer.

m) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora deverão estar assinados e ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora depende de averbação no livro de registro de ações da Devedora. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros, os Titulares dos CRI assumirão



o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações depende da implementação da Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações; e a Cessão Fiduciária dos Créditos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros estará sujeita à implementação da Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária dos Créditos dos Empreendimentos Garantia, dos Créditos Excedentes Fortesec e dos Créditos Excedentes Terceiros. Caso tais condições não sejam implementadas, tais Garantias poderão restar prejudicadas ou inexecutáveis.

n) 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 quotas alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

o) Riscos relacionados à ordem de prioridade para utilização das Garantias: Nos termos da Escritura de Emissão, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá observar a ordem de prioridade para utilização das Garantias prevista na Cláusula VIII. Tal expediente poderá, eventualmente, prejudicar a execução das Garantias e tornar mais difícil a satisfação dos créditos dos Titulares dos CRI.

p) Riscos relacionados ao Compartilhamento da Alienação Fiduciária de Ações da Devedora. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora será compartilhada com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de tal forma que o produto decorrente de sua eventual excussão será dividido proporcionalmente para satisfazer as Obrigações Garantidas decorrentes desta operação e dos referidos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Assim, referida Garantia poderá ter sua cobertura reduzida em função de tal compartilhamento.

q) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

r) Risco de insuficiência do patrimônio da Devedora e dos Garantias e do valor de liquidação das Garantias. O patrimônio da Devedora e o valor de liquidação das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas.

s) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na *Due Diligence*. Para fins da Oferta, foram contratados os Assessores Legais da Operação, para analisar os principais aspectos relacionados à Devedora, a alguns de seus empreendimentos e aos acionistas da Devedora, mediante a elaboração de um relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, de alguns de seus empreendimentos e dos acionistas da Devedora foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

t) Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Devedores: Os Créditos Cedidos Fiduciariamente não contam com seguro de crédito ou prestamista dos devedores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos devedores pessoas físicas, 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.

u) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis dos Empreendimentos Garantia: Existe o risco de os Empreendimentos Garantia ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

v) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os Imóveis nos quais são desenvolvidos os Empreendimentos Garantia: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre os imóveis nos quais são desenvolvidos os Empreendimentos Garantia, afetando os Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.

- w) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- x) Risco de crédito da Devedora: Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora pode ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
- y) Riscos relativos à guarda dos Documentos Comprobatórios: A Devedora ficará responsável pela guarda de documentos comprobatórios relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente relacionadas à venda de frações imobiliárias em regime de multipropriedade ao público em geral. Caso a Devedora não o façam com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução de tais Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.
- z) Risco decorrente de pagamentos realizados diretamente à Devedora: Conforme procedimento do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora se obriga a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos devedores respectivos, relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente. A transferência pela Devedora será feita conforme prazos e procedimentos definidos no Contrato de Cessão Fiduciária. Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Devedora, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da Devedora, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, conseqüentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI.
- aa) Risco decorrente da realização da cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Devedora: A Devedora realizará a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso a Devedora não a realize de forma diligente e eficaz, poderá a Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, assumir a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Até que esta medida seja tomada, a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá ser prejudicada.
- bb) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento Final da respectiva Série.

cc) Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda de frações imobiliárias de empreendimentos hoteleiros: A Devedora e demais empresas de seu grupo econômico (inclusive as Cedentes Fiduciantes) se dedicam, direta ou indiretamente, à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda de frações imobiliárias em regime de multipropriedade de empreendimentos hoteleiros, e pretendem 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 Devedora e das empresas de seu grupo 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 Devedora e as empresas de seu grupo atuam, 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 Devedora e as empresas de seu grupo podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis ou os recebíveis de empresas de seu grupo, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por lote necessário para vender todos os lotes pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades 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 Devedora e as empresas de seu grupo;
- A Devedora e as empresas de seu grupo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos de seu desenvolvimento nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;

- A Devedora e as empresas de seu grupo correm o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Devedora e das empresas de seu grupo 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 Devedora e as empresas de seu grupo podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda das frações imobiliárias em regime de multipropriedade dos Empreendimentos da Devedora e das empresas de seu grupo pode não ser concluída dentro do cronograma planejado; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e das empresas de seu grupo.

dd) Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov-2): Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

- (i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias

que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras da Devedora, das empresas de seu grupo e dos usuários de seus empreendimentos, e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;

(ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Devedora, das empresas de seu grupo e dos usuários de seus empreendimentos, e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;

(iii) Obras: Medidas de isolamento social e quarentena poderão restringir o acesso de trabalhadores e maquinário às obras dos empreendimentos da Devedora ora em implantação, podendo causar seu atraso ou mesmo paralisação, o que poderá afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias. Adicionalmente, os adiamentos nas obras poderão ocasionar incrementos no orçamento originalmente previsto, o que poderá afetar negativamente as condições econômico-financeiras da Devedora e de seu grupo econômico;

(iv) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades da Devedora, das empresas de seu grupo e dos usuários de seus empreendimentos ou para a entrega dos empreendimentos ora em fase de implantação;

(v) Carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a realização de novas vendas de frações imobiliárias, a redução dos serviços de hotelaria;

(vi) Operação Hoteleira: Medidas de isolamento social e quarentena poderão determinar o fechamento temporário dos empreendimentos da Devedora e das empresas de seu grupo e/ou restringir o acesso de seus usuários e empregados, o que poderá afetar a regular condução da operação da Devedora e das empresas de seu grupo; e

(vii) Prestadores de Serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pela Devedora ou pelas

empresas de seu grupo no âmbito do desenvolvimento e operação de seus empreendimentos ou da presente Emissão.

A Emissora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira da Devedora, das empresas de seu grupo e dos usuários de seus empreendimentos. Além disso, a Emissora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

ee) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal, trabalhista, ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

ff) Riscos relacionados ao Servicer: Como a administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão prestadas pela Devedora, há a possibilidade de ocorrer falhas na prestação de tais serviços ou de estes não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o monitoramento do fluxo de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

gg) 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.

hh) Riscos Ambientais: Os empreendimentos desenvolvidos pela Devedora e pelas empresas de seu grupo (inclusive as Cedentes Fiduciárias e os Empreendimentos Garantia) podem sujeitá-las a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora, e das empresas de seu grupo para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, a Devedora e as empresas de seu grupo podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora e as empresas de seu grupo podem, também, ser consideradas responsáveis 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 Devedora e as empresas de seu grupo.

ii) Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados

serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

jj) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão poderão ser objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

18.2. O relatório será disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating.

18.3. A classificação de risco da Emissão deverá ser atualizada trimestralmente, às expensas da Devedora, e entregue à CVM em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento do trimestre de referência. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão. A Séries objeto das primeiras liquidações serão objeto da primeira avaliação, sendo que cada renovação contemplará as demais Séries liquidadas até então.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

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

19.5. É vedada a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

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

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

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

19.11. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização deste Termo de Securitização pelos referidos meios.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS



20.1. A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

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

20.3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

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

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

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

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

20.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

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

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



20.10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

20.10.1. A Emissora e o Agente Fiduciário envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

20.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (iii) executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e (iv) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 05 de julho de 2021.

(assinaturas seguem na página seguinte)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., celebrado entre Forte Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 05 de julho de 2021)

FORTE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Ubirajara Carlos da Rocha Neto
Assinado por: FORTE SECURITIZADORA S.A.:1297088000170
CPF: 30920487940
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:45 BRT
ICP-Brasil
A0500688D3E40B680D6C444B637CDB

Nome: Ubirajara Rocha
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Felipe Daniel Cescato Biscuola
Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880
CPF: 33529377880
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:31 BRT
ICP-Brasil
6B68DA16AAB43A4B465663E9DD6EDF

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Diretor

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:30 BRT
ICP-Brasil
E1C6558E84FD4D7C9F15E3938A61F586

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nathalia Guedes Esteves
Assinado por: NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743
CPF: 10760619743
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:47 BRT
ICP-Brasil
0658A851C31E481AABC8043AB479CF51

Nome: NATHALIA GUEDES ESTEVES
Cargo: PROCURADORA

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Gabriel Mouadeb
Assinado por: GABRIEL MOUADEB:41841758809
CPF: 41841758809
Data/Hora da Assinatura: 06 de julho de 2021 | 12:07 BRT
ICP-Brasil
6440709D34A442B0B85E7C746DE7CD13

Nome: Gabriel Mouadeb
CPF: 418.417.588-09

2. DocuSigned by:
PEDRO ANTONIO MARTINS APARICIO
Assinado por: PEDRO ANTONIO MARTINS APARICIO:09022885712
CPF: 09022885712
Data/Hora da Assinatura: 06 de julho de 2021 | 12:07 BRT
ICP-Brasil
DF9810F37412436...

Nome: Pedro Antônio Martins Aparício
CPF: 090.228.857-12

ANEXO I DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01	DATA DE EMISSÃO: 25 de junho de 2021
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **FORTE SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF: 12.979.898/0001-70

ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia

COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP
-------------	---	--------	-----------	----	----

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA

GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A., sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57.

4. TÍTULOS

Debêntures da Terceira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Gramado Parks, com recursos destinados ao reembolso de despesas incorridas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondentes às Debêntures da Primeira Série, conforme atualizado mensalmente pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO

- Namareh Carneiros Fase 1 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B

- Namareh Carneiros Fase 2 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B
- Namareh Tamandaré Fase 1- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B
- Namareh Tamandaré Fase 2- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B
- Foz Fase 1- Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná;
- Foz Fase 2 - Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná;
- Namareh Arraial do Cabo – Imóvel objeto da matrícula nº 6.276 do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo, Estado do Rio de Janeiro, localizado no “lugar denominado Tucuns”, Arraial do Cabo, RJ.
- Rio de Janeiro 2 – Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- Aquan – Imóvel objeto da matrícula nº 46745 do Cartório do 2º Ofício de Foz de Iguaçu, Estado do Paraná, localizado no Lote nº 316 da Quadra 06, Foz do Iguaçu, PR.
-

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	Aproximadamente 60 (sessenta) meses.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA/IBGE.
7.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O saldo devedor das Debêntures será atualizado mensalmente, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Sobre tal saldo, ainda, incidirão juros remuneratórios à taxa de 10,00% (dez por cento), a serem pagos mensalmente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4 DATA DE EMISSÃO	25 de junho de 2021.
7.5 DATA DE VENCIMENTO	18 de junho de 2026.
7.6 PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento parcial ou integral do saldo devedor das Debêntures, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, observada o Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01	DATA DE EMISSÃO: 25 de junho de 2021
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: FORTE SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 12.979.898/0001-70					
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia					
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA
GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A. , sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.369.161/0001-57.

4. TÍTULOS
Debêntures da Terceira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Gramado Parks, com recursos destinados ao reembolso de despesas incorridas para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), correspondentes às Debêntures da Segunda Série, conforme atualizado mensalmente pelo IPCA/IBGE e adicionado do valor equivalente à Remuneração, calculada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO
- Namareh Carneiros Fase 1 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B - Namareh Carneiros Fase 2 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B - Namareh Tamandaré Fase 1- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B

- Namareh Tamandaré Fase 2- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B
- Foz Fase 1- Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná;
- Foz Fase 2 - Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná;
- Namareh Arraial do Cabo – Imóvel objeto da matrícula nº 6.276 do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo, Estado do Rio de Janeiro, localizado no “lugar denominado Tucuns”, Arraial do Cabo, RJ.
- Rio de Janeiro 2 – Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- Aquan – Imóvel objeto da matrícula nº 46745 do Cartório do 2º Ofício de Foz de Iguaçu, Estado do Paraná, localizado no Lote nº 316 da Quadra 06, Foz do Iguaçu, PR.
-

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	Aproximadamente 60 (sessenta) meses.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), conforme atualizado mensalmente pelo IPCA/IBGE.
7.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O saldo devedor das Debêntures será atualizado mensalmente, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Sobre tal saldo, ainda, incidirão juros remuneratórios à taxa de 10,00% (dez por cento), a serem pagos mensalmente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4 DATA DE EMISSÃO	25 de junho de 2021.
7.5 DATA DE VENCIMENTO	18 de junho de 2026.
7.6 PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento parcial ou integral do saldo devedor das Debêntures, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, observada o Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

Série 584^a

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2021	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/08/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
3	20/09/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
4	20/10/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
5	20/11/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	20/12/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	20/01/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
8	20/02/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
9	20/03/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10	20/04/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11	20/05/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12	20/06/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
13	20/07/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
14	20/08/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
15	20/09/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
16	20/10/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
17	20/11/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
18	20/12/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
19	20/01/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
20	20/02/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
21	20/03/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
22	20/04/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
23	20/05/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
24	20/06/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
25	20/07/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	20/08/2023	SIM	NÃO	SIM	2,3710%
27	20/09/2023	SIM	NÃO	SIM	2,4870%
28	20/10/2023	SIM	NÃO	SIM	2,5707%
29	20/11/2023	SIM	NÃO	SIM	2,7358%
30	20/12/2023	SIM	NÃO	SIM	2,7187%
31	20/01/2024	SIM	NÃO	SIM	2,8562%
32	20/02/2024	SIM	NÃO	SIM	3,0398%
33	20/03/2024	SIM	NÃO	SIM	3,0815%
34	20/04/2024	SIM	NÃO	SIM	3,1667%
35	20/05/2024	SIM	NÃO	SIM	3,4120%
36	20/06/2024	SIM	NÃO	SIM	3,4436%
37	20/07/2024	SIM	NÃO	SIM	3,5962%
38	20/08/2024	SIM	NÃO	SIM	3,7997%
39	20/09/2024	SIM	NÃO	SIM	3,9050%
40	20/10/2024	SIM	NÃO	SIM	4,1754%
41	20/11/2024	SIM	NÃO	SIM	4,3921%
42	20/12/2024	SIM	NÃO	SIM	4,5924%
43	20/01/2025	SIM	NÃO	SIM	4,9680%
44	20/02/2025	SIM	NÃO	SIM	5,1129%
45	20/03/2025	SIM	NÃO	SIM	5,6261%
46	20/04/2025	SIM	NÃO	SIM	5,8879%
47	20/05/2025	SIM	NÃO	SIM	6,3824%
48	20/06/2025	SIM	NÃO	SIM	6,7523%
49	20/07/2025	SIM	NÃO	SIM	7,3399%
50	20/08/2025	SIM	NÃO	SIM	7,9464%
51	20/09/2025	SIM	NÃO	SIM	8,6663%



52	20/10/2025	SIM	NÃO	SIM	9,6859%
53	20/11/2025	SIM	NÃO	SIM	10,6917%
54	20/12/2025	SIM	NÃO	SIM	12,1145%
55	20/01/2026	SIM	NÃO	SIM	14,0139%
56	20/02/2026	SIM	NÃO	SIM	16,3392%
57	20/03/2026	SIM	NÃO	SIM	19,7241%
58	20/04/2026	SIM	NÃO	SIM	24,7569%
59	20/05/2026	SIM	NÃO	SIM	33,1524%
60	20/06/2026	SIM	NÃO	SIM	49,8944%
61	20/07/2026	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

Série 585^a

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2021	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/08/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
3	20/09/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
4	20/10/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
5	20/11/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	20/12/2021	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	20/01/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
8	20/02/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
9	20/03/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10	20/04/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11	20/05/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12	20/06/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
13	20/07/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
14	20/08/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
15	20/09/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
16	20/10/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
17	20/11/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
18	20/12/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
19	20/01/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
20	20/02/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
21	20/03/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
22	20/04/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
23	20/05/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
24	20/06/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
25	20/07/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	20/08/2023	SIM	NÃO	SIM	2,3710%
27	20/09/2023	SIM	NÃO	SIM	2,4870%
28	20/10/2023	SIM	NÃO	SIM	2,5707%
29	20/11/2023	SIM	NÃO	SIM	2,7358%
30	20/12/2023	SIM	NÃO	SIM	2,7187%
31	20/01/2024	SIM	NÃO	SIM	2,8562%
32	20/02/2024	SIM	NÃO	SIM	3,0398%
33	20/03/2024	SIM	NÃO	SIM	3,0815%
34	20/04/2024	SIM	NÃO	SIM	3,1667%
35	20/05/2024	SIM	NÃO	SIM	3,4120%
36	20/06/2024	SIM	NÃO	SIM	3,4436%
37	20/07/2024	SIM	NÃO	SIM	3,5962%
38	20/08/2024	SIM	NÃO	SIM	3,7997%
39	20/09/2024	SIM	NÃO	SIM	3,9050%
40	20/10/2024	SIM	NÃO	SIM	4,1754%
41	20/11/2024	SIM	NÃO	SIM	4,3921%
42	20/12/2024	SIM	NÃO	SIM	4,5924%
43	20/01/2025	SIM	NÃO	SIM	4,9680%
44	20/02/2025	SIM	NÃO	SIM	5,1129%
45	20/03/2025	SIM	NÃO	SIM	5,6261%
46	20/04/2025	SIM	NÃO	SIM	5,8879%
47	20/05/2025	SIM	NÃO	SIM	6,3824%
48	20/06/2025	SIM	NÃO	SIM	6,7523%
49	20/07/2025	SIM	NÃO	SIM	7,3399%
50	20/08/2025	SIM	NÃO	SIM	7,9464%
51	20/09/2025	SIM	NÃO	SIM	8,6663%
52	20/10/2025	SIM	NÃO	SIM	9,6859%
53	20/11/2025	SIM	NÃO	SIM	10,6917%
54	20/12/2025	SIM	NÃO	SIM	12,1145%
55	20/01/2026	SIM	NÃO	SIM	14,0139%
56	20/02/2026	SIM	NÃO	SIM	16,3392%
57	20/03/2026	SIM	NÃO	SIM	19,7241%



58	20/04/2026	SIM	NÃO	SIM	24,7569%
59	20/05/2026	SIM	NÃO	SIM	33,1524%
60	20/06/2026	SIM	NÃO	SIM	49,8944%
61	20/07/2026	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("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 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 05 de julho de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Adston Barros Nascimento
 Assinado por: ADSTON BARROS NASCIMENTO
 CPF: 33803476801
 Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 19:34 BRT

 771590BESAZL4F639FA00AC139FF676

Nome: Adston Barros Nascimento
 Cargo: Procurador

DocuSigned by:
PEDRO HENRIQUE FERES
 Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERES:31747895830
 CPF: 31747895830
 Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 19:59 BRT

 6442L3950F81448E8FAC192373D87A2A

Nome: Pedro Henrique Feres
 Cargo:

ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME 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 das 584ª e 585ª 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.

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

São Paulo, 05 de julho de 2021.

FORTE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Ubirajara Carlos da Rocha Neto
Assinado por: FORTE SECURITIZADORA S.A.:12979898000170
CPF: 30920487840
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:45 BRT

A9D02088B03E498680D85C164B837CD5

Nome: Ubirajara Rocha
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Felipe Daniel Cescato Biscuola
Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880
CPF: 33529377880
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:31 BRT

E5E6D475A8B424B4855053E6DD8ED7

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Diretor



ANEXO V DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto 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 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Emissora", **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 05 de julho de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:29 BRT

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nathalia Guedes Esteves
Assinado por: NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743
CPF: 10760619743
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:46 BRT

Nome: NATHALIA GUEDES ESTEVES
Cargo: PROCURADORA



ANEXO VI DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, **(i)** do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"); e **(ii)** da via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI ("CCI"), que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, (i) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) via original do Termo de Securitização dos CRI, 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, 05 de julho de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:30 BRT
ICP-Brasil
E1C8558E84F144D7C8F13E3235A91F588

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nathalia Guedes Esteves
Assinado por: NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743
CPF: 10760619743
Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:47 BRT
ICP-Brasil
0855A851C31E481A4BC9043AB479CF51

Nome: NATHALIA GUEDES ESTEVES
Cargo: PROCURADORA

ANEXO VII - A
RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO

Nome Projeto Atualizado	Localização	Lançamento	Quartos	Nº Frações	Início das Obras	Fim das Obras	Gasto Estimado
Namareh Carneiros Fase 1	Tamandaré-PE	abr/21	203	3.679	01/10/2022	30/04/2025	65.000.000
Namareh Carneiros Fase 2	Tamandaré-PE	abr/21	203	3.679	01/10/2022	31/04/2026	65.000.000
Namareh Tamandaré Fase 1	Tamandaré-PE	nov/22	203	3.679	01/06/2025	31/12/2027	65.000.000
Namareh Tamandaré Fase 2	Tamandaré-PE	nov/22	203	3.679	01/06/2025	31/12/2028	65.000.000
Foz 2 Fase 1	Foz de Iguaçu-PR	dez/22	333	6.494	01/11/2024	31/12/2027	79.325.000
Foz 2 Fase 2	Foz de Iguaçu-PR	dez/22	333	6.494	01/11/2024	30/01/2030	79.325.000
Namareh Arraial do Cabo	Arraial do Cabo - RJ	jul/22	400	7.800	01/12/2023	01/07/2026	95.000.000
Rio de Janeiro 03	Rio de Janeiro - RJ	set/26	400	7.800	01/06/2027	30/09/2030	95.000.000
Aquan	Foz de Iguaçu-PR	jan/19	362	6.214	01/07/2020	01/12/2023	107.297.436

ANEXO VII -B
CRONOGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO

Imóvel Lastro (RGI/ENDEREÇO)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Namareh Carneiros Fase 1 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B	Não	R\$25.000.000,00	20%	R\$40.000.000,00	Não
Namareh Carneiros Fase 2 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B	Não	R\$25.000.000,00	20%	R\$40.000.000,00	Não
Namareh Tamandaré Fase 1- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B	Não	R\$ 5.000.000,00	4%	R\$60.000.000,00	Não
Namareh Tamandaré Fase 2- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B	Não	R\$ 5.000.000,00	4%	R\$60.000.000,00	Não
Foz Fase 1- Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná;	Não	R\$10.000.000,00	8%	R\$69.325.000,00	Não



Foz Fase 2 - Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná;	Não	R\$10.000.000,00	8%	R\$69.325.000,00	Não
Namareh Arraial do Cabo – Imóvel objeto da matrícula nº 6.276 do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo, Estado do Rio de Janeiro, localizado na "lugar denominado Tucuns", Arraial do Cabo, RJ.	Não	R\$20.000.000,00	16%	R\$75.000.000,00	Não
Rio de Janeiro 2 – Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.	Não	R\$10.000.000,00	8%	R\$85.000.000,00	Não
Aquan – Imóvel objeto da matrícula nº 46745 do Cartório do 2º Ofício de Foz de Iguaçu, Estado do Paraná, localizado no Lote nº 316 da Quadra 06, Foz do Iguaçu, PR.	Não	R\$15.000.000,00	12%	R\$92.297.436,00	Não
TOTAL		R\$ 125.000.000	100%		



Imóvel Lastro (rgi/eNDEREÇO)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)								
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Namareh Carneiros Fase 1 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B	R\$25.000.000,00	-	-	-	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-
Namareh Carneiros Fase 2 - Imóvel objeto da matrícula nº 3347 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B2 / LT-B	R\$25.000.000,00	-	-	-	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-
Namareh Tamandaré Fase 1- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B	R\$5.000.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000

Namareh Tamandaré Fase 2- Imóvel objeto da matrícula nº 3346 do Cartório Único de Registro da Comarca de Tamandaré, Estado de Pernambuco, localizado na Av. Beira Mar, s/n, Gleba 08, Carneiro Aqua Resort, QD-A/B1 / LT-B	R\$5.000.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000
Foz Fase 1- Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, localizado em Foz do Iguaçu/ PR;	R\$10.000.000,00	-	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000	
Foz Fase 2 - Imóvel a ser adquirido pela Companhia registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, localizado em Foz do Iguaçu/ PR;	R\$10.000.000,00	-	-	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000
Namareh Arraial do Cabo – Imóvel objeto da matrícula nº 6.276 do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo, Estado do Rio de Janeiro, localizado na "lugar denominado Tucuns", Arraial do Cabo, RJ.	R\$20.000.000,00	-	-	-	-	-	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000



Rio de Janeiro 2 – Imóvel objeto da matrícula nº 6.276 do Cartório do Ofício Único de Arraial do Cabo, Estado do Rio de Janeiro, localizado na “lugar denominado Tucuns”, Arraial do Cabo, RJ.	R\$5.000.000,00	-	-	-	-	-	5.000.000	-	-	-
Aquan – Imóvel objeto da matrícula nº 46745 do Cartório do 2º Ofício de Foz de Iguaçu, Estado do Paraná, localizado no Lote nº 316 da Quadra 06, Foz do Iguaçu, PR.	R\$20.000.000,00	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	-

ANEXO VIII

RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS PASSÍVEIS DE INTEGRAR OS EMPREENDIMENTOS GARANTIA

Projeto	Nome Projeto Atualizado	Segmento	Localização	Lançamento	Quartos	N° Frações	Início das Obras	Fim das Obras	Gasto Estimado
Beto Carrero Fase 1	Beto Carrero Fase 1	Multipropriedade	Penha-SC	jun/21	400	7.800	01/02/2026	30/11/2028	95.000.000
Beto Carrero Fase 2	Beto Carrero Fase 2	Multipropriedade	Penha-SC	jun/21	400	7.800	01/02/2026	30/11/2028	95.000.000
Beto Carrero Fase 3	Beto Carrero Fase 3	Multipropriedade	Penha-SC	jun/23	400	7.800	01/12/2024	01/05/2027	95.000.000
Carneiros Fase 1	Namareh Carneiros Fase 1	Multipropriedade	Tamandaré-PE	abr/21	203	3.679	01/10/2022	30/04/2025	65.000.000
Carneiros Fase 2	Namareh Carneiros Fase 2	Multipropriedade	Tamandaré-PE	abr/21	203	3.679	01/10/2022	31/04/2026	65.000.000
Carneiros Fase 3	Namareh Tamandaré Fase 1	Multipropriedade	Tamandaré-PE	nov/22	203	3.679	01/06/2025	31/12/2027	65.000.000
-	Namareh Tamandaré Fase 2	Multipropriedade	Tamandaré-PE	nov/22	203	3.679	01/06/2025	31/12/2028	65.000.000
Praia do Forte	Namareh Praia do Forte	Multipropriedade	Praia do Forte-BA	jul/22	304	5.928	01/04/2023	30/05/2026	74.865.000
Foz Fase 1	Foz 2 Fase 1	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	dez/22	333	6.494	01/11/2024	31/12/2027	79.325.000
Foz Fase 2	Foz 2 Fase 2	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	dez/22	333	6.494	01/11/2024	30/01/2030	79.325.000
Foz Fase 3	Foz 3	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	ago/27	333	6.494	01/03/2028	31/08/2031	79.325.000
Buzios	Buzios	Multipropriedade	Buzios-RJ	ago/21	217	4.232	01/09/2022	01/09/2025	45.696.000
Rio de Janeiro 1	Namareh Arraial do Cabo	Multipropriedade	Arraial do Cabo - RJ	jul/22	400	7.800	01/12/2023	01/07/2026	95.000.000
Rio de Janeiro 2	Rio de Janeiro 03	Multipropriedade	Rio de Janeiro - RJ	set/26	400	7.800	01/06/2027	30/09/2030	95.000.000
Aquan	Aquan	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	jan/19	362	6.214	01/07/2020	01/12/2023	107.297.436
Gramado BV	Gramado BV	Multipropriedade	Gramado-RS	fev/16	262	3.759	01/07/2018	01/09/2020	47.767.787
Gramado Exclusive	Gramado Exclusive	Multipropriedade	Gramado-RS	set/15	187	2.713	01/01/2018	01/05/2020	55.000.000
Gramado Termas	Gramado Termas	Multipropriedade	Gramado-RS	nov/14	464	7.449	01/07/2016	01/11/2020	55.760.000
Gramado Buona Vitta	Gramado Buona Vitta	Multipropriedade	Gramado-RS	dez/16	583	10.140	01/02/2018	01/04/2022	195.469.415

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

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 545ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – SOLARIS SUL

Valor: R\$ 3.510.000,00

Quantidade: 3.510

Taxa: 10,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 14/05/2021

Vencimento: 20/04/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 546ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – SOLARIS SUL

Valor: R\$ 2.340.000,00

Quantidade: 2.340

Taxa: 15,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 14/05/2021

Vencimento: 20/04/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 547ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – SOLARIS SUL

Valor: R\$ 1.890.000,00

Quantidade: 1.890

Taxa: 10,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 14/05/2021

Vencimento: 20/04/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

**Tipo: CRI****Operação:** 548ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – SOLARIS SUL**Valor:** R\$ 1.260.000,00**Quantidade:** 1.260**Taxa:** 15,00% ao ano**Indexador:** IGPM**Emissão:** 14/05/2021**Vencimento:** 20/04/2028**Inadimplemento:** Adimplente**Garantias:** (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel**Emissora:** Forte Securitizadora S.A.**Tipo: CRI****Operação:** 549ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – SOLARIS SUL**Valor:** R\$ 750.000,00**Quantidade:** 750**Taxa:** 10,00% ao ano**Indexador:** IGPM**Emissão:** 14/05/2021**Vencimento:** 20/04/2028**Inadimplemento:** Adimplente**Garantias:** (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel**Emissora:** Forte Securitizadora S.A.**Tipo: CRI****Operação:** 550ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – SOLARIS SUL**Valor:** R\$ 500.000,00**Quantidade:** 500**Taxa:** 15,00% ao ano**Indexador:** IGPM**Emissão:** 14/05/2021**Vencimento:** 20/04/2028**Inadimplemento:** Adimplente**Garantias:** (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel**Emissora:** Forte Securitizadora S.A.**Tipo: CRI****Operação:** 559ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – LR LOTEAMENTOS**Valor:** R\$ 5.460.000,00**Quantidade:** 5.460



Taxa: 9,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 16/06/2021

Vencimento: 20/06/2031

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 560ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – LR LOTEAMENTOS

Valor: R\$ 2.340.000,00

Quantidade: 2.340

Taxa: 14,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 16/06/2021

Vencimento: 20/06/2031

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 561ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – LR LOTEAMENTOS

Valor: R\$ 840.000,00

Quantidade: 840

Taxa: 9,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 16/06/2021

Vencimento: 20/06/2031

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 562ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – LR LOTEAMENTOS

Valor: R\$ 360.000,00

Quantidade: 360

Taxa: 14,00% ao ano

Indexador: IGPM

Emissão: 16/06/2021

Vencimento: 20/06/2031

Inadimplemento: Adimplente



Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 575ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 130.200.000,00

Quantidade: 130.200

Taxa: 9,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 576ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 12.000.000,00

Quantidade: 12.000

Taxa: 9,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 577ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 94.800.000,00

Quantidade: 94.800

Taxa: 14,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 578ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI



Valor: R\$ 18.000.000,00

Quantidade: 18.000

Taxa: 9,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 579ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 12.000.000,00

Quantidade: 12.000

Taxa: 14,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 580ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 3.600.000,00

Quantidade: 3.600

Taxa: 9,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 581ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 2.400.000,00

Quantidade: 2.400

Taxa: 14,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028



Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 582ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 4.200.000,00

Quantidade: 4.200

Taxa: 9,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

Emissora: Forte Securitizadora S.A.

Tipo: CRI

Operação: 583ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora – GVI

Valor: R\$ 2.800.000,00

Quantidade: 2.800

Taxa: 14,50% ao ano

Indexador: IPCA

Emissão: 24/06/2021

Vencimento: 20/06/2028

Inadimplemento: Adimplente

Garantias: (i) Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; (vi) Fundo de Juros

ANEXO X

DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 584ª e 585ª Séries de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavra e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora", celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 05 de julho de 2021.

FORTE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
 Ubirajara Carlos da Rocha Neto
 Assinado por: FORTE SECURITIZADORA S.A. 12979898000170
 CPF: 30900487840
 Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:45 BRT


Nome: Ubirajara Rocha
 Cargo: Diretor

DocuSigned by:
 Felipe Daniel Cescato Biscuola
 Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA 33529377880
 CPF: 33529377880
 Data/Hora da Assinatura: 05 de julho de 2021 | 18:30 BRT


Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
 Cargo: Diretor