



**FORTE SECURITIZADORA S.A.**  
CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70  
NIRE 35.300.512.944

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 361ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 31 dias do mês de agosto de 2020, às 09h00min, na sede da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, na Cidade 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 ("Securitizadora").

**PRESENÇA:** Representantes **(i)** de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI; **(ii)** da Securitizadora; e **(iii)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"); e **(iv)** da **ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.705.893/0001-82 ("Cedente"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata.

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: **RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO**; Secretária: **CAMILA VALENTE GONÇALVES COELHO**.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada em virtude da presença de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 12.3 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 361ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*", datado de 14 de janeiro de 2020, conforme aditado ("Termo de Securitização") e do §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre **(i)** a concessão ou não de *waiver* à Cedente no sentido de abster-se de exigir a realização, pela Cedente, de recompra de Créditos Imobiliários caso venha a ser verificado eventual descumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal prevista no Contrato de Cessão nos meses de referência de junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2020 ("Período do Waiver da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"), desde que o resultado de tal apuração seja igual ou superior a 120,00% (cento e vinte por cento) em qualquer mês de apuração do Período do *Waiver* da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, de forma que, caso em qualquer mês do Período do *Waiver* da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal o resultado da apuração da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal venha a ser igual ou inferior a 119,99% (cento e dezenove inteiros e noventa e nove centésimos por cento), a recompra será exigível observadas as atuais disposições dos documentos da operação ("Waiver da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"); **(ii)** a concessão ou não de *waiver* à Cedente no sentido de abster-se de exigir a realização, pela Cedente, de recompra de Créditos Imobiliários caso venha a ser verificado eventual descumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor prevista no Contrato de Cessão nos meses de referência de junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2020 ("Período do Waiver da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor"), desde que o resultado de tal apuração seja igual ou superior a 135,00% (cento e trinta e cinco por cento) em qualquer mês de apuração do Período do *Waiver* da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, de forma que, caso em qualquer mês do Período do *Waiver* da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor o resultado da apuração da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor venha a ser igual ou inferior a 134,99% (cento e trinta



e quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento), a recompra será exigível nos termos das atuais disposições dos documentos da operação ("Waiver da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor"); **(iii)** a aprovação ou não para que seja temporariamente majorado o Critério de Elegibilidade relativo às parcelas em atraso dos Contratos Imobiliários, de forma que, se aprovado, tal critério passará a ser, até o mês de referência de dezembro de 2020, de "nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias" ("Aumento Temporário do Critério de Elegibilidade"); **(iv)** a aprovação ou não para estabelecer temporariamente o mecanismo de *cash sweep* para realização de amortização extraordinária dos CRI, o qual, se aprovado: (a) compreenderá os Créditos Imobiliários Totais (com exceção dos créditos que, cumulativamente: (a.i) sobejarem a Ordem de Pagamentos e, portanto, não tenham sido utilizados para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma da Ordem de Pagamentos; e (a.ii) sejam oriundos da receita operacional do Empreendimento Imobiliário relativos às Frações Imobiliárias que estiverem em estoque, bem como sejam oriundos da exploração do estacionamento de veículos objeto das matrículas nº 36.318 e 36.319 do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS ("Receitas Operacionais Estoque e Estacionamento")). Dessa forma, somente serão liberados recursos à Cedente caso estejam enquadradas todas as Razões de Garantia, sendo tal liberação limitada (podendo ser inferior, mas nunca superior) ao montante relativo ao das Receitas Operacionais Estoque e Estacionamento em determinado mês.) e (b) deverá vigor até o mês de referência de dezembro de 2020 ("Mecanismo de Cash Sweep"); **(v)** a aprovação ou não para que seja alterado, com efeitos a partir do mês de referência de janeiro de 2021, o Critério de Elegibilidade relativo às parcelas em atraso dos Contratos Imobiliários, o qual, caso aprovado, passará a ser, definitivamente, a partir do mês de referência de janeiro de 2021, de "nenhuma parcela em atraso por mais de 90 (noventa) dias" ("Aumento Definitivo do Critério de Elegibilidade"); **(vi)** a aprovação ou não para que seja reduzido, com efeitos a partir do mês de referência de janeiro de 2021, o percentual da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, o qual, caso aprovado, passará a ser, definitivamente, a partir do mês de referência de janeiro de 2021, de 140% (cento e quarenta por cento) ("Redução da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"); **(vii)** a aprovação ou não da modificação da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão (a qual versa sobre a dinâmica de aplicação dos recursos recebidos pela Securitizadora), bem como das disposições correspondentes nos demais Documentos da Operação, conforme redação descrita no Anexo II à presente ata; e **(viii)** a autorização ou não para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários à efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Geral e após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, por unanimidade de votos, deliberaram: **(i)** aprovar a concessão do *Waiver* da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, nos termos constantes do item "(i)" da Ordem do Dia; **(ii)** aprovar a concessão do *Waiver* da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, nos termos constantes do item "(ii)" da Ordem do Dia; **(iii)** aprovar o Aumento Temporário do Critério de Elegibilidade, nos termos constantes do item "(iii)" da Ordem do Dia; **(iv)** aprovar o implemento temporário do Mecanismo de *Cash Sweep*, nos termos constantes do item "(iv)" da Ordem do Dia, bem como aprovar a adequação das disposições dos demais Documentos da Operação a tal Mecanismo de *Cash Sweep*; **(v)** aprovar o Aumento Definitivo do Critério de Elegibilidade, nos termos constantes do item "(v)" da Ordem do Dia; **(vi)** aprovar a Redução da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, nos termos constantes do item "(vi)" da Ordem do Dia; **(vii)** aprovar a modificação da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, nos termos descritos no Anexo II à presente ata, bem como aprovar a adequação das disposições dos demais Documentos da Operação à nova redação de tal Cláusula Quarta; e **(viii)** autorizar que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todos os eventuais necessários atos, bem como formalizem todos e



quaisquer documentos necessários à efetivação do quanto deliberado nesta Assembleia Geral, nos termos descritos na Ordem do Dia, desde já dispensada a necessidade de nova descrição.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

As deliberações da presente Assembleia Geral estão restritas à Ordem do Dia e são tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, em razão disso e exceto pelo quanto deliberado nesta Assembleia Geral, nos exatos termos acima, (a) não poderão ser interpretadas como renúncia dos Titulares dos CRI quanto ao cumprimento pelas Partes das obrigações assumidas no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e (b) não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares dos CRI, de quaisquer direitos pactuados no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação, bem como não importam em quaisquer formas de novação ou extinção das obrigações prestadas aos CRI.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da operação de emissão dos CRI, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados.

**DEFINIÇÕES:** Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos encontram o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia Geral, da qual foi lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 31 de agosto de 2020.

DocuSigned by:  
*Rodrigo Ribeiro*  
3B555260EAE54B6...  
**Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro**  
Presidente

DocuSigned by:  
*Camila Coelho*  
DCB2D0717C4A446...  
**Camila Valente Gonçalves Coelho**  
Secretária

Securitizadora: *Rodrigo Ribeiro*  
3B555260EAE54B6...

DocuSigned by:  
*Camila Coelho*  
DCB2D0717C4A446...

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by:  




Agente Fiduciário:

DocuSigned by:  
*Caroline Tsuchiya Silva*  
489D612A7FA5496...

DocuSigned by:  
*Marcio Lopes dos Santos Teixeira*  
ABB27E2DBF7E4C5...

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by:  
*Alessandro Dilly*  
E030304217FF4B4...

DocuSigned by:  
*Maiguel Dilly*  
79F0A4C475C448A...

---

**ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**



## **ANEXO I**

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 361ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020

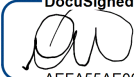
### **LISTA DE PRESENÇA**

| <b>Nome/Razão Social do Investidor</b>                            | <b>CNPJ do Investidor</b> | <b>Qtd.</b> | <b>Percentual (%)</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO                      | 30.248.180/0001-96        | 5.000       | 9,09%                 |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII REC RECEBIVEIS IMOBILIARIOS | 28.152.272/0001-26        | 22.000      | 40,00%                |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PRIVATE CREDITO IMOBILIARIO | 30.166.700/0001-11        | 28.000      | 50,91%                |



Página de assinaturas da Lista de Presença de Investidores, constante do Anexo I da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários 361ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., realizada em 31 de agosto de 2020

| Nome/Razão Social do Investidor                                      | CNPJ do Investidor | Qtd.   | Percentual (%) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|----------------|
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PRIVATE<br>CREDITO IMOBILIARIO | 30.166.700/0001-11 | 28.000 | 50,91%         |

DocuSigned by:  
  
AEFA55AE00674C6...

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PRIVATE CREDITO  
IMOBILIARIO  
INVESTIDOR**



Página de assinaturas da Lista de Presença de Investidores, constante do Anexo I da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários 361ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., realizada em 31 de agosto de 2020

| Nome/Razão Social do Investidor                                      | CNPJ do Investidor | Qtd.   | Percentual (%) |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|----------------|
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII REC<br>RECEBIVEIS IMOBILIARIOS | 28.152.272/0001-26 | 22.000 | 40,00%         |

DocuSigned by:  
*Daniela Assarito Bonifácio Bononies*  
6D2AE9CC1C2045E...

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII REC RECEBIVEIS IMOBILIARIOS**  
INVESTIDOR



Página de assinaturas da Lista de Presença de Investidores, constante do Anexo I da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários 361ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., realizada em 31 de agosto de 2020

| Nome/Razão Social do Investidor              | CNPJ do Investidor | Qtd   | Percentual (%) |
|----------------------------------------------|--------------------|-------|----------------|
| HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO | 30.248.180/0001-96 | 5.000 | 9,09%          |

DocuSigned by:  
*Cristiano da Silva Ferreira*  
BAB13F3A4AAD496...

DocuSigned by:  
*Victor Orosco Borges*  
2D717DE3D8B84FF...

---

**HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**  
INVESTIDOR



## **ANEXO II**

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 361ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 31 DE AGOSTO DE 2020

### **NOVA REDAÇÃO DA CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO DE CESSÃO**

#### **“CLÁUSULA QUARTA – DA DINÂMICA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS RECEBIDOS PELA SECURITIZADORA**

4.1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais será recebida na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora (onde serão recebidos os Créditos Cedidos Fiduciariamente relativos ao Contrato de Operação Hoteleira e Estacionamento), e sua principal destinação é o pagamento dos CRI e manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará incumbida de, com os recursos lá depositados, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos aos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, os pagamentos de custos e despesas de sua manutenção, e os pagamentos residuais devidos à Cedente.

4.2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso (“Data de Apuração”), a Securitizadora apurará (i) os valores recebidos durante o mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração (“Mês de Competência”) e (ii) as Obrigações Garantidas dos CRI (conforme indicadas na Ordem de Pagamentos, a seguir) do mesmo mês da Data de Apuração (“Mês de Apuração”). Para tanto, a Securitizadora utilizará como base o “Relatório de Antecipações” enviado pelo Servicer, que indicará os montantes depositados pelos Devedores nas Contas Arrecadadoras e/ou Centralizadora ao longo do Mês de Competência e cuja natureza seja de “antecipação de Créditos Imobiliários Totais”. Outras informações devidas pela Cedente e pelo Servicer relacionados aos Créditos Imobiliários Totais encontram-se detalhadas no Contrato de Servicing.

4.2.1. Serão considerados pagamentos realizados antes do prazo somente aqueles feitos pelos Devedores em meses anteriores ao mês do respectivo vencimento (“Antecipação”), ao passo que pagamentos feitos pelos Devedores em atraso porém dentro do mesmo mês de vencimento não serão considerado inadimplentes, independente do dia do mês em que estava programado o vencimento das respectivas parcelas. A título de exemplo, para uma parcela com vencimento em 15/04:

- (a) Pagamento em 30/03: Antecipação;
- (b) Pagamento em 02/04: pagamento regular;
- (c) Pagamento em 17/04: pagamento regular; e
- (d) Pagamento em 02/05: pagamento feito em atraso.

4.2.2. Os recursos oriundos do pagamento da corretagem em razão da venda das Frações Imobiliárias ou outras receitas que, expressamente, não façam parte dos Créditos Imobiliários ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, recebidos na Conta Arrecadadora ou na Conta Centralizadora serão apurados e devolvidos pela Securitizadora à Cedente, juntamente com o pagamento do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, em sua Conta Autorizada.



4.3. Em cada Data de Apuração, a Securitizadora reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o Mês de Competência em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem ("Ordem de Pagamentos"), cujos valores serão projetados para aquele Mês de Apuração:

- a) Despesas do Mês de Apuração, e outras em aberto;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva;
- c) Multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- d) Remuneração dos CRI devida no Mês de Apuração;
- e) Amortização Programada dos CRI devida no Mês de Apuração;
- f) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, em razão de Antecipações;
- g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização, para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma da Cláusula 4.8 e seguintes, abaixo; e
- h) Amortização Extraordinária Compulsória, na forma da Cláusula 4.9. deste Contrato de Cessão.

4.3.1. Considerando que poderá haver pagamentos de parcelas dos Créditos Imobiliários sendo creditados em todos os dias de qualquer mês, as Partes têm ciência e concordam em não utilizar recebimentos de um Mês de Competência em uma Ordem de Pagamentos que não seja do Mês de Apuração conseguinte, de modo a não misturar recursos de diferentes competências.

4.3.2. Os valores das Antecipações serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos.

4.3.3. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente os cálculos por ela realizados ("Cálculo de Excedente") como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora.

4.4. Caso a Securitizadora verifique, em qualquer Data de Apuração, que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, após o aceite da Cedente no respectivo Cálculo de Excedente, à devolução dos valores que sobejarem à Cedente. Referido excedente será pago a título de "Saldo Remanescente do Preço de Cessão", desde que: (i) haja excedente de recursos, observadas as Razões de Garantia; (ii) não haja inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuado eventual inadimplemento dos Devedores nos Contratos Imobiliários, e (iii) a Cedente esteja em dia com todas as Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando às obrigações indicadas nos Contrato de Servicing.

4.4.1. O Saldo Remanescente do Preço de Cessão poderá ser compensado pela Securitizadora contra quaisquer obrigações pecuniárias da Cedente em aberto à época, mediante prévia comunicação.

4.5. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos na Conta Arrecadadora e/ou Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança referidas na Cláusula Quinta ao presente instrumento. Cedente e Fiadores deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada



pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

4.5.1. Sem prejuízo do exercício da Coobrigação e Fiança acima indicada, a Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva então existente para completar os valores faltantes. Neste caso, a Cedente e Fiadores têm ciência e concordam que (i) referida utilização do Fundo de Reserva é feita em benefício dos investidores, e não delas próprias, o que não as exime do cumprimento da Coobrigação e Fiança quando instadas para tanto, e (ii) a obrigação de aporte de recursos continuará a existir, porém sendo agora direcionada à recomposição do Fundo de Reserva utilizado.

4.6. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Imobiliários Totais (líquidos das Antecipações) recebidos na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do Mês de Apuração ("Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal"). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal:

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

Onde:

$CIT_m$  = Créditos Imobiliários Totais recebidos no Mês de Competência, sem Antecipações

$RG_m$  = Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal

$PMT$  = Parcela dos CRI do Mês de Apuração

4.7. Em complemento à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal e, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 140% (cento e quarenta por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do Mês de Competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva ("Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor") e, em conjunto à Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, "Razões de Garantia"). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:

$$VP(CIT_1) = RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

Onde:

$VP$  = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência

$CIT_{TI}$  = Créditos Imobiliários Totais elegíveis

$RG_{SD}$  = Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor

$SD_{CRI}$  = Saldo devedor dos CRI integralizados até o último dia do Mês de Competência, menos o valor do Fundo de Reserva



4.7.1. O cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor considerará apenas os Créditos Imobiliários Totais oriundos de Contratos Imobiliários que preencherem os seguintes requisitos ("Critérios de Elegibilidade"):

- a) não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
- b) nenhuma parcela em atraso por mais de 90 (noventa) dias;
- c) ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 13.777/18;
- d) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
- e) os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
- f) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.

4.8. A Razão de Garantia do Fluxo Mensal de um Mês de Competência será apurada na respectiva Data de Apuração, enquanto a Razão de Garantia do Saldo Devedor será apurada no 20º (vigésimo) dia do respectivo Mês de Apuração, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso. Quando da verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento no Cálculo de Excedente (i) da própria Data de Apuração em que o desenquadramento foi verificado, no caso da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, ou (ii) da próxima Data de Apuração, no caso da Razão de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à amortização extraordinária dos CRI na forma da Ordem de Pagamentos.

4.8.1. A Cedente e/ou os Fiadores deverão, em até 5 (cinco) Dias Úteis de uma notificação da Securitizadora nesse sentido, efetuar a recompra de Créditos Imobiliários em montante suficiente à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI para reenquadramento das Razões de Garantia.

4.8.2. A recompra necessária ao reenquadramento das Razões de Garantia recairá, prioritariamente, sobre os Créditos Imobiliários não enquadrados nos Critérios de Elegibilidade.

4.8.3. A Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos excedentes da Ordem de Pagamentos, recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, recursos do Fundo de Reserva então existente, qualquer recurso disponível na Conta Arrecadadora ou Conta Centralizadora, e/ou qualquer recurso devido à Cedente para efetivar, em nome da Cedente, para a recompra de Créditos Imobiliários. Neste caso, apesar de poderem ser consideradas adimplentes com a obrigação de recompra, a Cedente e Fiadores poderão permanecer com a obrigação de aportar recursos à recomposição do Fundo de Reserva eventualmente utilizado.

4.9. Não verificadas as Razões de Garantia em qualquer Data de Verificação das Razões de Garantia, 70% (setenta por cento) dos valores referentes ao Saldo Remanescente do Preço de Cessão, se houver, deverão ser utilizados diretamente pela Securitizadora para a realização de pré-pagamento extraordinário compulsório dos CRI, sem a incidência de qualquer multa ou prêmio pelo pré-pagamento, observada, ainda, a Ordem de Pagamentos, acima fixada ("Amortização Extraordinária Compulsória").



4.10. *Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e realização dos pagamentos previstos nesta Cláusula, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Cedente compromete-se a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários Totais oriundos dos Contratos Imobiliários e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Imobiliários Totais recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Imobiliários Totais. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte da Cedente, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente prorrogados os prazos dos pagamentos devidos (incluindo do Saldo Remanescente do Preço de Cessão), sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.*

4.11. *O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI e, conseqüentemente, uma Hipótese de Recompra Compulsória, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e neste Contrato de Cessão."*