10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro
Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.203.508 de 13/08/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **44 (quarenta e quatro) páginas**, foi apresentado em 13/08/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.205.796, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.203.508** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880(Padrão: PADES(ADRB)); JOSE MARIO MOREIRA SCIAMMARELLA:41627033882(Padrão: PADES(ADRB)); UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO:30920487840(Padrão: PADES(ADRB)); ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049(Padrão: PADES(ADRB)); DAIANE ANDREIA CALIARI GUIZZARDI:00756160090(Padrão: PADES(ADRB)); ANDRE CESAR CALIARI:70522499015(Padrão: PADES(ADRB)); MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA:62395874000(Padrão: PADES(ADRB)); WALTER GUIZZARDI JUNIOR:00250693062(Padrão: PADES(ADRB)); RONALDO KALIL FAGUNDES:01058869043(Padrão: PADES(ADRB)); FELIPE FELIX DA SILVA:42509498851(Padrão: PADES(ADRB)); CHRISTIAN HANS DUNNWALD:00979494931(Padrão: PADES(ADRB)); DocuSign\, Inc.+E=techops@docusign.com:(Padrão: PADES(ADRB));

São Paulo, 13 de agosto de 2020

Assinado eletronicamente

Rubens Fernandes da Rocha
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

10181385105293050

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1111464TIAD000041823DD206

Página 000001/000044 Registro Nº 2.203.508 13/08/2020	Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular ("Contrato de Cessão Fiduciária"), na melhor forma de direito as partes:

- na qualidade de cedentes e fiduciantes (em conjunto, as "Cedentes Fiduciantes"):

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Gramado BV");

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 ("GTR");

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Prime Foz"); e

SNOWLAND PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Estrada RS 235, nº 9.009, Bairro Carazal, CEP 95670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.820.324/0001-18, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Snowland");

- na qualidade de cessionária e fiduciária:

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 ("Securitizadora");

- na qualidade de intervenientes fiadores (em conjunto, os "Fiadores"):

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

ANDERSON RAFAEL CALIARI, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5073326356 SJS/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 980.416.300-49, residente e domiciliado na Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 1, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul ("Sr. Anderson");

ANDRÉ CÉSAR CALIARI, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 2048585455 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 705.224.990-15, residente e domiciliado na Rua Venerável, nº 280, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul ("Sr. André");

MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA, pessoa física, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 3053716415 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 623.958.740-00, residente e domiciliado na Rua Teobaldo Fleck, nº 220, apto 208/A, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul ("Sr. Mauro");

RONALDO KALIL FAGUNDES, pessoa física, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, nascido em 25 de janeiro de 1985, portador da cédula de identidade RG nº 2087808883 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.588.690-43, residente e domiciliado na Av. Luiz Manoel Gonzaga, nº 470, apto. 1606, Bairro Petrópolis, CEP 90470-280, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Sr. Ronaldo");

DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI, pessoa física, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **WALTER GUIZZARDI JÚNIOR**, portadora da cédula de identidade RG nº 4082342686 SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob nº 007.561.600-90, residente e domiciliado na Rua Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 2, Bairro Avenida Central, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul ("Sra. Daiane");

CHRISTIAN HANS DUNNWALD, pessoa física, holandês, empresário, divorciado, portador do registro nacional de estrangeiro RNE nº V581842-N CGPI/DIREX/DPF, inscrita no CPF/ME sob nº 009.794.949-31, residente e domiciliado na Rua Pedro Carlos Franzen, nº 11, Bairro Mato Queimado, CEP 95670-000, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul ("Sr. Christian"); e

BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Estrada RS 235, 9009, sala 20, bairro Carazal, na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.233.270/0001-52, neste ato representada de acordo com seus atos constitutivos ("Brasil Parques");

(As Cedentes Fiduciantes, a Securitizadora e os Fiadores, adiante denominados em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) as Cedentes Fiduciantes são desenvolvedoras dos empreendimentos (*resorts* comercializados em regime de multipropriedade e parques de diversão) descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato de Cessão Fiduciária ("Empreendimentos Garantia");

b) a Devedora acordou com a Securitizadora a estruturação de sua primeira emissão privada de debêntures não conversíveis em ações, com garantia fidejussória ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 8 (oito) 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 Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.*", firmado em 04 de agosto de 2020 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), com a finalidade de captar recursos para fazer frente a despesas relacionadas ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;

c) tendo em vista a destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, os créditos titulados pelo titular das Debêntures são configurados como créditos imobiliários, incluindo, sem limitação, todas as obrigações de pagamento de principal, juros e atualização monetária devidos pela Emissora em razão das Debêntures, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais aqui previstos ("Créditos Imobiliários");

d) conforme a estrutura acordada, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora e integralizadas com os recursos captados por meio da distribuição em oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), a ser realizada nos termos da Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Lei nº 9.514, 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002 ("Simplific Pavarini" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI, lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures ("CCI"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Simplific Pavarini, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

e) a distribuição pública dos CRI a ser realizada no âmbito da Oferta Restrita será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder"), nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, com a interveniência da Devedora e dos Fiadores ("Contrato de Distribuição");

f) as Debêntures serão garantidas (i) pela garantia fidejussória prestada pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures ("Fiança"); (ii) por um fundo de juros constituído por meio da retenção de valores decorrentes da integralização das Debêntures pela Securitizadora, nos termos definidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Fundo de Juros"); (iii) pela cessão fiduciária dos (1) 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, observadas as restrições previstas no Anexo I ("Créditos Empreendimentos Garantia"); e (2) (2.a) dos valores a receber pelas Cedentes Fiduciantes e/ou 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 (os "Créditos Excedentes Fortesec"); e (2.b) do 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 ("Créditos Excedentes Terceiros" – em conjunto com os Créditos Excedentes Fortesec, os "Créditos Excedentes"; os quais, em conjunto com os Créditos Empreendimentos Garantia, constituem os "Créditos Cedidos Fiduciariamente"); a ser constituída nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, contando com a coobrigação das Cedentes Fiduciantes respectivas e a garantia fidejussória dos Fiadores para responder pela liquidez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (iv) eventualmente, observado os termos aqui dispostos, pela alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, e, eventualmente, das quotas e ações representativas do capital social das Cedentes Fiduciantes ("Alienação Fiduciária de Quotas e Ações"), a ser formalizado em instrumento(s) próprio(s) ("Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações");

g) respeitados os termos e procedimentos indicados neste instrumento, as partes poderão, de tempos em tempos, substituir, adicionar e/ou liberar Empreendimentos Garantia e os Créditos Cedidos Fiduciariamente que fazem/farão/deixarão de fazer parte da presente garantia;

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

h) sendo assim, o presente Contrato de Cessão Fiduciária tem por escopo regular a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a qual será compartilhada entre as Debêntures das Séries A e das Debêntures das Séries B (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos deste instrumento;

i) a estruturação da Oferta Restrita e a captação de recursos pressupõem a contratação de prestadores de serviços e a celebração dos "Documentos da Operação", conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures:

j) os termos em maiúsculas aqui utilizados e porventura não definidos neste instrumento têm o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização;

RESOLVEM as Partes celebram o presente Contrato de Cessão Fiduciária, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. As Partes aqui ajustam os termos e condições para a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente existentes, e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que venham a existir no futuro ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), como garantia de (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 Séries A e das Debêntures das Séries B (conforme definidas na Escritura de Emissão de 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 das Séries A e das Debêntures das Séries B; (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 ("Obrigações Garantidas").

1.1.1. Considerando que os Empreendimentos Garantia indicados no Anexo I e seus respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderão ser incluídos, substituídos e/ou

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

liberados de tempos em tempos e conforme os procedimentos acordados no item 1.14, o Anexo II indica os Empreendimentos Garantia e os Créditos Cedidos Fiduciariamente atualmente cedidos fiduciariamente, e deverá ser atualizado a cada inclusão, substituição ou liberação de Empreendimento Garantia.

1.2. As Partes concordam que, por força deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora assumirá apenas a posição de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive eventuais garantias, permanecendo as Cedentes Fiduciantes responsáveis por todas as obrigações assumidas perante os usuários dos Empreendimentos Garantia, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Cedentes Fiduciantes e Securitizadora.

1.3. Considerando que a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios destina-se a garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas que decorrem das Debêntures, e que as Debêntures, representadas pelas CCI, servirão de lastro para os CRI, os Créditos Cedidos Fiduciariamente permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, conforme refletidas nos Documentos da Operação, sendo essencial que os Créditos Cedidos Fiduciariamente mantenham as características, incluindo curso e conformação, necessárias para fazer frente a tais obrigações, e certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos Titulares dos CRI em assembleia geral ("Assembleia dos Titulares dos CRI") convocada para esse fim.

1.4. As Cedentes Fiduciantes e os Fiadores obrigam-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão Fiduciária e as disposições e garantias dos demais Documentos da Operação sempre bons, firmes e valiosos, reconhecendo que seus termos e condições são essenciais para que a Securitizadora viabilize e mantenha a captação de recursos, e para que os investidores comprem os CRI.

1.5. Para fins do disposto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme posteriormente alterada, o valor total das Obrigações Garantidas resulta, na Data de Emissão das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), em até R$ 302.850.000,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais).

1.6. As Partes declaram, para os fins do artigo 18 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis que as Obrigações Garantidas têm as seguintes características gerais:

I) Créditos Imobiliários representados pelas CCI

a) Valor Total: R$ 302.850.000,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais), sendo R$ 151.425.000,00 (cento e cinquenta e um milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais) paras as Debêntures Séries A, e R$ 151.425.000,00 (cento e cinquenta e um milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais) paras as Debêntures Séries B;

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

b) Atualização monetária: IPCA/IBGE (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

c) Encargos moratórios: Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária de acordo com a variação do IPCA/IBGE, calculados sobre o valor total do pagamento em atraso;

d) Remuneração: taxa efetiva de juros de 8,50% (oito e meio por cento) ao ano para as Debêntures Séries A e 11,50% (onze e meio por cento) para as Debêntures Séries B, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

e) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI;

II) CRI

a) Emissão: 1ª;

b) Séries: 449ª, 450ª, 451ª, 452ª, 453ª, 454ª, 455ª e 456ª Séries;

c) Valor Global: R$ 302.850.000,00 (trezentos e dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais);

d) Remuneração: taxa efetiva de juros de 8,50% (oito e meio por cento) ao ano para os CRI das 449ª, 451ª, 453ª e 455ª Séries e 11,50% (onze e meio por cento) para os CRI das 450ª, 452ª, 454ª e 456ª Séries, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

e) Atualização Monetária: anual pelo IPCA/IBGE;

f) Regime Fiduciário: Sim;

g) Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora;

h) Ambiente de Depósito Eletrônico, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTVM);

i) Local de Emissão: São Paulo/SP; e

j) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

1.7. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

1.8. As Cedentes Fiduciantes obrigam-se 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.

1.9. Sempre que forem realizadas novas vendas de cotas imobiliárias ou de quaisquer produtos ou serviços relativos aos Empreendimentos Garantidas, as Cedentes Fiduciantes obrigam-se a acrescentar à garantia de Cessão Fiduciária os Créditos Empreendimentos Garantia respectivos, até a liquidação total das Obrigações Garantidas.

1.10. 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, 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 às Cedentes Fiduciantes, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

1.11. 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, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, de modo que as importâncias recebidas diretamente dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

1.12. 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 às Cedentes Fiduciantes.

1.13. Caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, no âmbito da excussão da Cessão Fiduciária, a Securitizadora poderá promover a venda da carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e utilizar o produto de tal venda para satisfazer as Obrigações Garantidas.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

1.14. Os Empreendimentos Garantia poderão ser incluídos, substituídos e/ou liberados mediante aditamento a este Contrato de Cessão Fiduciária e modificação do Anexo II, desde que (i) as Razões de Garantia estejam observadas e continuem sendo observadas após a modificação; (ii) os Empreendimentos Garantia e seus créditos substitutos sejam aprovados pela Securitizadora após a realização de diligências jurídicas e financeiras pelo Servicer e pelos assessores legais da operação; sendo certo que, sempre que solicitada a substituição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Devedora terá o prazo de 90 (noventa) dias para concluir as diligências jurídicas e financeiras para validação da Securitizadora, podendo tal prazo ser prorrogado a critério da Securitizadora; e (iii) o Empreendimento Garantia substituto seja adicionado à Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, conforme solicitado pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.14.1. Ficará a cargo da Devedora e/ou Cedente Fiduciante promover todos e quaisquer atos (e arcar com os custos inerentes) referentes às auditorias mencionadas e à formalização da inclusão, substituição e/ou liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive no que se refere à contratação dos prestadores de serviços indicados pela Securitizadora para tanto (com benefício dos valores já por ela negociados) e condução dos trâmites de cartórios correspondentes.

1.14.2. As liberações de Créditos Cedidos Fiduciariamente serão feitas em benefício da cessão de tais créditos a operações de securitização, Debêntures ou FIDCs, a critério da Securitizadora.

1.14.3. Considerando que os Créditos Cedidos Fiduciariamente cedidos neste instrumento desde sua assinatura passarão pela auditoria indicada no item 1.14 acima para sejam recebidos conforme a dinâmica indicada em 3.2.2 a partir do Mês de Competência de março/21, e sem prejuízo da configuração de uma hipótese de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer atraso de auditoria postergará referido prazo para todos os procedimentos indicados para início em março/21 (*e.g.* 3.2.1 e seguintes, 3.4, 3.5., 4.2.3, 4.6.1, 4.7, etc.): pelo mesmo número de meses.

CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTRO E FORMALIZAÇÃO

2.1. Este Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado pela Devedora, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes em até 90 (noventa) dias contados da data de sua assinatura.

2.2. A Devedora e as Cedentes Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro de qualquer aditamento ao presente instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

Cartório competente, sendo o registro encaminhado à Securitizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de sua obtenção.

2.2.1. Sempre que liberados, adicionados e/ou substituídos Créditos Cedidos Fiduciariamente, as Partes (i) celebrarão instrumento de sua liberação no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da concordância da Securitizadora sobre sua liberação; e (ii) averbarão tal instrumento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, à margem deste Contrato de Cessão Fiduciária, às expensas da Devedora.

2.2.2. As Cedentes Fiduciantes ficarão obrigadas, nos mesmos termos da Cláusula Terceira, a notificar os Devedores liberados, adicionados e/ou substituídos na forma desta Cláusula no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do respectivo instrumento de liberação, para os fins do artigo 290 do Código Civil, por meios inequívocos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA, DO RECEBIMENTO DOS CRÉDITOS E DA ADMINISTRAÇÃO DA CARTEIRA

3.1. A partir desta data e até o integral cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, os Créditos Cedidos Fiduciariamente indicados no Anexo II passarão à propriedade fiduciária da Securitizadora, que ficará investida no direito de cobrar e receber dos devedores dos Créditos Empreendimentos Garantia ("Devedores"), e da própria Securitizadora ou de terceiros, na qualidade de devedores dos Créditos Excedentes Fortesec e Créditos Excedentes Terceiros, as prestações com vencimento a partir da presente data, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam às Cedentes Fiduciantes, observados os termos desta Cláusula.

3.2. O recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá seguir a seguinte dinâmica operacional:

3.2.1. 1ª Fase – até o Mês de Competência de fevereiro/21, com Cálculo de Excedente em março/21:

(a) os Créditos Excedentes Fortesec serão mensalmente transferidos pela Securitizadora para a conta corrente nº 27904-7, mantida pela Securitizadora junto à agência nº 0393 do Banco Itaú Unibanco S.A., e vinculada ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ("Conta Centralizadora"), após sua apuração e tão logo finalizados os procedimentos de apuração de excedente de cada operação, o que ocorre por volta do 10º (décimo) dia de cada Mês de Apuração;

(b) caso o Cálculo de Excedente (conforme definido em 4.3.4, que geralmente ocorre no 10º (décimo) dia do mês) da presente operação determine (i) atingimento da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, as Partes procederão ao item

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

(c), abaixo, ou (ii) o não atingimento da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, os Créditos Excedentes Terceiros e/ou os Créditos Empreendimentos Garantia serão depositados pela Devedora na Conta Centralizadora, em até 1 (um) Dia Útil, em montante suficiente para seu atingimento, e as Partes procederão ao item (c), abaixo; e

(c) atendida a Razão de Garantia de Fluxo Mensal com os recursos depositados no dia 10 (dez), os valores serão devolvidos na Conta Autorizada da Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis, conforme procedimentos dos itens 4.4 e 4.5, abaixo.

3.2.2. 2ª Fase – a partir do Mês de Competência de março/21, com Cálculo de Excedente em abril/21:

(a) os Créditos Excedentes Fortesec serão mensalmente transferidos pela Securitizadora para a Conta Centralizadora após sua apuração e tão logo finalizados os procedimentos de apuração de excedente de cada operação, o que ocorre por volta do 10º (décimo) dia de cada Mês de Apuração;

(b) os Créditos Excedentes Terceiros serão depositados pela Devedora na Conta Centralizadora até 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva Data de Apuração (que geralmente ocorre no 10º (décimo) dia do mês, conforme definida em 4.2);

(c) os Créditos Empreendimentos Garantia e decorrentes dos Empreendimentos Garantia passarão a ser recebidos diretamente em Contas Arrecadadoras (conforme adiante definido) criadas para tanto, de acordo com o procedimento indicado mais abaixo; e

(d) atendidas as Razões de Garantia com os recursos depositados, os valores serão devolvidos na Conta Autorizada da Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis, conforme procedimentos dos itens 4.4 e 4.5, abaixo.

3.2.3. A partir do Mês de Competência de março/21, todo e qualquer pagamento referente a Créditos Empreendimentos Garantia deverá ser realizado exclusiva e unicamente em contas correntes de titularidade da Securitizadora abertas para cada Empreendimento Garantia (cada uma, uma "Conta Arrecadadora"). A indicação dos dados de tais contas deverá constar deste instrumento toda vez que este sofrer modificação.

3.2.3.1. Sendo assim, as Cedentes Fiduciantes e/ou Devedora se obrigam a emitir os boletos com vencimento a partir da inclusão de Empreendimentos Garantia e seus Créditos Empreendimentos Garantia para pagamento nas respectivas Contas Arrecadadoras, sendo certo que 100% (cem por cento) dos boletos deverão estar trocados até no máximo 60 (sessenta) dias contados de tal data.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

3.2.3.2. Para fins de notificação dos Devedores, na forma exigida pelo artigo 290 do Código Civil, os boletos emitidos a partir do Mês de Competência de março/21 deverão ter a inserção da seguinte mensagem: "Crédito cedido à Forte Securitizadora S.A.". Comprovação do cumprimento desta obrigação poderá ser exigida pela Securitizadora a qualquer tempo, mediante envio de amostragem a ser verificada pelo Servicer. Alternativamente, as Cedentes Fiduciantes poderão escolher outra forma de comunicação para cumprir a obrigação de notificação acima, desde que em tal comunicação constem informações mínimas necessárias à identificação da Cessão Fiduciária, conforme procedimento que deverá ser previamente submetido pela Fiduciante à Securitizadora e aprovado por esta última, a seu critério.

3.2.3.3. Sem prejuízo da efetivação da troca de boletos e da notificação aos Devedores, as Cedentes Fiduciantes ou Devedora também deverão disponibilizar a forma de pagamento com cartões de crédito ou débito, que será operacionalizada em conjunto com a Securitizadora. Valores pagos por este meio deverão ser recebidos em benefício da Securitizadora, nas Conta Arrecadadoras ou Conta Centralizadora.

3.2.4. Dada a participação da Securitizadora neste Contrato de Cessão Fiduciária, não é necessária sua notificação, para os fins do artigo 290 do Código Civil, para formalizar a cessão fiduciária dos Créditos Excedentes Fortesec.

3.3. Durante toda a vigência da operação de CRI, em adição ao disposto no item 3.2 acima, obrigam-se as Cedentes Fiduciantes a transferir para a Conta Centralizadora todo e qualquer recurso que venham a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Empreendimentos Garantia, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso e (ii) pagamento de antecipações. Semanalmente, as Cedentes Fiduciantes apurarão os valores recebidos em suas contas correntes na semana imediatamente anterior, para validação do Servicer. A transferência pelas Cedentes Fiduciantes será feita em até 1 (um) Dia Útil contado da validação do Servicer ("Prazo de Repasse"), e sempre dentro da mesma semana de apuração.

3.3.1. Enquanto 100% (cem por cento) dos boletos não estiverem direcionados às Contas Arrecadadoras, a transferência dos valores depositados à Securitizadora será feita na forma desta cláusula.

3.3.2. A não transferência obriga a respectiva Cedente Fiduciante ou a Devedora a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre os valores não repassados, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item, incluindo o pagamento destes encargos. Até devida transferência para a Conta Centralizadora, a respectiva Cedente Fiduciante ou Devedora

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

será fiel depositária dos valores ora mencionados, nos termos do artigo 640 do Código Civil.

3.3.3. Caso os valores depositados às Cedentes Fiduciantes ou Devedora não sejam repassados à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo depósito, ocorrerá uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures).

3.4. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente continuará sob responsabilidade das Cedentes Fiduciantes e da Devedora, e consistirá na realização de, exemplificativamente: (i) envio dos boletos de cobrança; (ii) verificação e cobrança dos Devedores inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis. Até março de 2021 e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de resorts comercializados sob regime de multipropriedade, e por todo período da operação e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de parques de diversão e aos Créditos Excedentes Terceiros, as Cedentes Fiduciantes e a Devedora se comprometem a fornecer mensalmente à Securitizadora, até o dia 5 (cinco) do mês posterior ao de referência, relatórios financeiros sobre a performance dos Empreendimentos Garantia nos Meses de Competência, os quais deverão indicar a receita auferida no mês, número de visitantes, número de contratos ativos, entre outras informações necessárias para que a Securitizadora cumpra suas obrigações gestão do Patrimônio Separado dos CRI e consiga calcular as Razões de Garantia (os "Relatórios Financeiros").

3.4.1. A administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente observará as disposições dos respectivos contratos, quando houver, e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, e, conforme o caso, a Lei 4.591.

3.4.2. As Cedentes Fiduciantes deverão atuar na condição de fiéis depositárias dos contratos e dos demais documentos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios"). Desde que aprovado pela respectiva Cedente Fiduciante, a Securitizadora poderá, às expensas da respectiva Cedente Fiduciante, realizar a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida, ou (ii) como medida de salvaguarda aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em benefício dos CRI. tal contratação, a Securitizadora obterá 3 (três) orçamentos de prestadores de serviços diferentes, de igual capacidade técnica, e os

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

apresentará à respectiva Cedente Fiduciante, optando pelo prestador de serviços que oferecer a melhor condição de preço.

3.4.3. As Cedentes Fiduciantes ficam obrigadas a entregar qualquer Documento Comprobatório em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

3.4.4. Nos termos deste instrumento, o Servicer elaborará e entregará à Securitizadora, como condição para a inclusão de novos Empreendimentos Garantia para cessão dos respectivos Créditos Empreendimentos Garantia, um relatório de auditoria jurídica e financeira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, com conclusão satisfatória à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério. Caso tal relatório aponte deficiências de formalização dos contratos que dão suporte aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a respectiva Cedente Fiduciante deverá sanar tais pendências, para verificação do Servicer, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do referido relatório.

3.5. Não obstante a liberalidade da Securitizadora indicada acima, e considerando que a performance da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora, com prévia anuência das Cedentes Fiduciantes, contratará, por meio do Contrato de Servicing e às custas da Devedora, e a partir das alterações de recebimento de março de 2021 acima indicadas, o Servicer, empresa especializada no monitoramento de tais serviços para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

3.5.1. O monitoramento pelo Servicer será realizado sobre os Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de *resorts* comercializados sob regime de multipropriedade. De forma a permitir que o Servicer tenha todas as informações necessárias para a consecução dos serviços de monitoramento, as Cedentes Fiduciantes e a Devedora:

a) se comprometem a liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que possuírem e/ou vierem a possuir em seu nome, assim como a comunicar à Securitizadora e ao Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 05 (cinco) dias da abertura;

b) fornecerão à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 2 (dois) Dias Úteis: (i) acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes, (ii) informações sobre a aquisição de frações imobiliárias dos Empreendimentos Garantias, o pagamento, antecipação e os distratos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) posição dos Devedores com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual, motivo do atraso e procedimento adotado de cobrança; (iv) o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente, excluídos os pagamentos devidos por Devedores inadimplentes; e (v) a identificação dos contratos que dão suporte aos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

c) se obriga a seguir as diretrizes e realizar todas as adequações necessárias indicadas pela Securitizadora ou Servicer em seus sistemas e/ou nos sistemas de terceiros por ela contratados, ou *modus operandi* de administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, com a finalidade de manter hígidas as informações da carteira e seu controle.

3.5.2. Caso (i) as Cedentes Fiduciantes, por si próprias ou por meio do Servicer, não desempenhem de forma eficiente, a critério exclusivo da Securitizadora, quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente previstas no presente Contrato de Cessão Fiduciária ou no Contrato de Servicing; ou (ii) por força de disposição regulatória a que a operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos investidores dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para o Servicer ou um terceiro que deverá ser escolhido pelas Partes.

3.6. Em razão da Cessão Fiduciária, à Securitizadora é atribuído o direito de:

a) conservar e recuperar a posse dos Documentos Comprobatórios, contra qualquer terceiro que venha a ameaçá-la, inclusive as próprias Cedentes Fiduciantes;

b) promover a intimação dos Devedores inadimplentes, respeitados os prazos definidos nos contratos que dão suporte aos Créditos Empreendimentos Garantia;

c) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os Créditos Cedidos Fiduciariamente e exercer os demais direitos conferidos às Cedentes Fiduciantes nos contratos que dão suporte aos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

d) receber diretamente dos Devedores os Créditos Empreendimentos Garantia; e

e) utilizar os Créditos Excedentes Fortesec e os Créditos Excedentes Terceiros na forma prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária.

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

4.1. Considerando que a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será recebida e/ou depositada na Conta Centralizadora e Contas Arrecadadoras, e sua principal destinação é o compartilhamento entre as Debêntures Séries A e Séries B, o consequente compartilhamento entre os CRI correspondentes e a manutenção de sua estrutura, a Securitizadora ficará autorizada a, com os recursos depositados nas Contas Centralizadora e Arrecadadoras, realizar os pagamentos devidos aos investidores dos CRI, os pagamentos das

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

Despesas Recorrentes e demais despesas do Patrimônio Separado, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures. Ao final da operação de captação, serão restituídos à Devedora os valores que sobejarem na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente nº 060711310-1, Agência 0665, do Banco do Estado do Rio Grande do Sul – Banrisul (041) ("Conta Autorizada da Devedora").

4.2. A Securitizadora adotará o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente. 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". Outras informações devidas pelas Cedentes Fiduciantes ou Devedora e pelo Servicer relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente 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. *E.g.* 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. Serão igualmente considerados e tratados como Antecipações os recursos pagos a título de entrada/sinal que excederem 20% (vinte por cento) do valor total de uma nova venda.

4.2.3. Até março de 2021 e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de resorts comercializados sob regime de multipropriedade, e por todo período da operação e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de parques de diversão e aos Créditos Excedentes Terceiros, a apuração indicada no item 4.2. acima será realizada por meio dos Relatórios Financeiros, posto em ambos os casos não haver relatório do Servicer para tal verificação. A apuração relacionada aos Créditos Excedentes Fortesec será feito por meio de relatórios gerados pela própria Securitizadora.

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

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 o compartilhamento dos recursos entre as Séries A e Séries B da seguinte forma ("Ordem de Pagamentos"), cujos valores serão projetados para aquele Mês de Apuração:

a) Despesas do Mês de Apuração, e outras em aberto;
b) Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento das Debêntures e dos CRI que estejam em aberto;
c) Remuneração das Debêntures Séries A devida no Mês de Apuração (paga prioritariamente com recursos do Fundo de Juros);
d) Amortização Programada das Debêntures Séries A devida no Mês de Apuração;
e) Remuneração das Debêntures Séries B devida no Mês de Apuração (paga prioritariamente com recursos do Fundo de Juros);
f) Amortização Programada das Debêntures Séries B devida no Mês de Apuração;
g) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures Séries A e B, conforme Escritura de Emissão de Debêntures, em razão de Antecipações;
h) Recomposição do Fundo de Juros (caso necessário); e
i) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures Séries A e B para reenquadramento das Razões de Garantia, na forma dos itens 4.8 e seguintes, abaixo.

4.3.1. 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.

4.3.2. Considerando que poderá haver pagamentos de parcelas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente 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.

4.3.3. A partir do Mês de Competência de março/21, os valores das Antecipações referentes a Créditos Empreendimentos Garantia serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária das Debêntures Séries A e Debêntures Séries B, e consequentemente dos CRI correspondentes, na forma da Ordem de Pagamentos.

4.3.4. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Devedora 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 seja verificado que os recursos recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá proceder, em até 2 (dois) Dias Úteis do aceite

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

da Devedora no respectivo Cálculo de Excedente (que geralmente ocorre no 10º (décimo) dia do mês), ao pagamento do excedente à Devedora. Referido excedente será pago desde que não haja qualquer inadimplemento, pecuniário ou não, de qualquer das Obrigações Garantidas, excetuados inadimplementos dos Devedores nos Contratos Imobiliários.

4.5. Caso, ao contrário do disposto no item 4.4. acima, o Cálculo de Excedente indique que os recursos recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Devedora, Cedentes Fiduciantes e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e Fiança. Devedora, Cedentes Fiduciantes e Fiadores deverão depositar os valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento das Debêntures Séries A e Séries B, dos CRI correspondentes ou pagamentos do Patrimônio Separado não sejam afetados.

4.6. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente (líquidos das Antecipações) depositados nas Contas Centralizadora e Arrecadadoras ao longo de um Mês de Competência seja equivalente a, pelo menos, (i) 250% (duzentos e cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela das Debêntures e, consequentemente, dos CRI do Mês de Apuração, até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão; e (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela das Debêntures e, consequentemente, dos CRI do Mês de Apuração, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão; até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas ("Razão de Garantia do Fluxo Mensal"). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

$$CIT_m \geq RG_m \; x \; (PMT + Despesas\ Recorrentes)$$

Onde:
CIT_m = Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos no Mês de Competência, sem Antecipações;
RG_m = Razão de Garantia do Fluxo Mensal; e
PMT = Parcela dos CRI a ser paga no mês atual.

4.6.1. Até a Data de Apuração de março de 2021 (inclusive) e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de resorts comercializados sob regime de multipropriedade, e por todo período da operação e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de parques de diversão e aos Créditos Excedentes Terceiros, a Razão de Garantia do Fluxo Mensal será realizada por meio dos Relatórios Financeiros, posto em ambos os casos não haver relatório do Servicer para tal verificação. A apuração relacionada aos Créditos Excedentes Fortesec será feito por meio de relatórios gerados pela própria Securitizadora.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

4.7. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a partir do Mês de Apuração de março de 2021 e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá mensalmente assegurar que (i) (i.a.) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de um Mês de Competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, somado à (i.b.) projeção dos Créditos Excedentes Fortesec, que desconsidera a inadimplência projetada, conforme calculada pela Securitizadora, somado ao (i.c.) fluxo projetado resultado (a) da média dos últimos 12 (doze) meses da receita bruta do Empreendimentos representados por parques de diversão, (b) multiplicada pelo número de meses restantes da operação, (ii) descontado à taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) do (a) saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI integralizados até então, calculado conforme Escritura de Emissão de Debêntures e posicionado no último dia do Mês de Competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Juros ("Razão de Garantia do Saldo Devedor" e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, "Razões de Garantia"). Fica acertado entre as partes que os Créditos Excedentes Terceiros serão desconsiderados para este cálculo. Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

$$VP(CCF) = RG_{SD}\ x\ (SD_{CRI})$$

Onde:
$VP = Valor\ Presente$ à $taxa\ de\ emissão\ dos\ CRI, no\ Mês\ de\ Competência$
$CCF = Créditos\ Cedidos\ Fiduciariamente$
$RG_{SD} = Razão\ de\ Garantia\ do\ Saldo\ Devedor$
$SD_{CRI} = Saldo\ devedor\ dos\ CRI\ integralizados\ até\ o\ último\ dia\ do\ Mês\ de\ Competência,$
$menos\ o\ valor\ do\ Fundo\ de\ Juros$

4.7.1. Por todo período da operação e em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia oriundos de parques de diversão e aos Créditos Excedentes Terceiros, a Razão de Garantia do Saldo Devedor será realizada por meio dos Relatórios Financeiros, posto não haver relatório do Servicer para tal verificação. A apuração relacionada aos Créditos Excedentes Fortesec será feito por meio de relatórios gerados pela própria Securitizadora

4.7.2. O cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor considerará apenas os Créditos Cedidos Fiduciariamente que preencherem os seguintes requisitos ("Critérios de Elegibilidade"):

a) nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
b) ser oriundo dos Empreendimentos Garantia;
c) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
d) os Créditos Cedidos Fiduciariamente não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Emissora; e

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

e) uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

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 (calculado conforme 4.8.1.) 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. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal será calculado pela diferença entre (i) os valores que deveriam ter sido recebidos nas Contas Arrecadadoras e/ou Centralizadora no Mês de Competência para cumprimento da razão mínima requerida, e (ii) os valores efetivamente recebidos. O montante necessário para reenquadramento da Razão de Garantia do Saldo Devedor corresponderá ao valor de amortização do saldo devedor das Debêntures necessário para que a Razão de Garantia do Saldo Devedor fique enquadrada.

4.8.2. Independentemente da tomada das medidas acima para reenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, visando garantir a adequada estrutura de pagamentos das Debêntures e dos CRI e desde que a Razão de Garantia do Saldo Devedor esteja enquadrada, alterar a Tabela Vigente de modo a acomodar os pagamentos futuros previstos.

4.8.3. Sem prejuízo da manutenção do procedimento de reenquadramento indicado no item 4.8, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento após a verificação de desenquadramento das Razões de Garantia, notificar a Devedora, Cedentes Fiduciantes e/ou os Fiadores para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis, depositem os valores necessários a seu reenquadramento.

4.9. Tanto para fins de verificação das Razões de Garantia e apuração dos recebimentos e pagamentos previstos nesta Cláusula Quarta, quanto para o controle e monitoramento por parte da Securitizadora, a Devedora e Cedentes Fiduciantes comprometem-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 Cedidos Fiduciariamente e seu recebimento, devendo inclusive, mas não se limitando a, informar à Securitizadora e ao Servicer sobre eventuais pagamentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos em outras contas bancárias de sua titularidade, observar o Prazo de Repasse e auxiliar na identificação de antecipação de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Caso, a qualquer tempo, não seja possível realizar tais validações e apurações em decorrência de atraso ou omissão, por parte das Cedentes Fiduciantes ou da Devedora, no envio das informações necessárias, ficará prorrogada a Data de Apuração para o 2º (segundo) Dia Útil após o recebimento das informações, ficando igualmente

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

prorrogados os prazos dos pagamentos devidos (incluindo do devolução do excedente), sem que qualquer ônus possa ser imputado à Securitizadora.

4.10. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá ensejar a convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações das Debêntures.

CLÁUSULA QUINTA – FIANÇA E COOBRIGAÇÃO

5.1. Em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em razão dos Créditos Empreendimentos Garantia, bem como o pagamento dos Créditos Excedentes, (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, as Cedentes Fiduciantes concordaram em prestar a Coobrigação, e os Fiadores concordaram em prestar a Fiança da Cessão Fiduciária, nos termos abaixo.

5.1.1. Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar tanto a Coobrigação como a Fiança da Cessão Fiduciária, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

5.1.2. A Coobrigação e a Fiança da Cessão Fiduciária permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação dos CRI e das Obrigações Garantidas

5.2. Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, cada Cedente Fiduciante responderá, solidariamente aos respectivos Devedores, por sua solvência em relação aos Créditos Empreendimentos Garantia e pelo pagamento dos Créditos Excedentes, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Coobrigação").

5.2.1. A Coobrigação não será exigida das Cedentes Fiduciantes enquanto os CRI estejam adimplentes perante seus titulares.

5.2.2. Em razão da Coobrigação, as Cedentes Fiduciantes estarão obrigadas a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, respondendo solidariamente com os respectivos Devedores ou com a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.2.3. As Cedentes Fiduciantes estão coobrigadas em relação aos respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente e por seu adimplemento integral, sem prejuízo e

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

independentemente da execução de outras garantias das Debêntures, dos CRI ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.2.4. As Cedentes Fiduciantes deverá cumprir suas obrigações decorrentes da Coobrigação mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem compensação, líquida de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades, presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento de qualquer notificação ou comunicação 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.

5.3. Fiança da Cessão Fiduciária: Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com as Cedentes Fiduciantes, por todas as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo o pagamento integral dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em decorrência do exercício da Coobrigação ("Fiança da Cessão Fiduciária"). Os Fiadores se comprometem a honrar a Fiança da Cessão Fiduciária ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança da Cessão Fiduciária.

5.3.1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a serem chamados para honrar as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária, caso estas tenham sido descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.

5.3.2. Os Fiadores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos Documentos da Operação, reconhecendo como prazo determinado a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, permanecendo válida a Fiança da Cessão Fiduciária até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

5.3.3. Os Fiadores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança da Cessão Fiduciária, e declaram, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à Securitizadora incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Securitizadora.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

5.3.4. Nenhuma objeção ou oposição das Cedentes Fiduciantes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

5.3.5. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança da Cessão Fiduciária, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes Fiduciantes com relação às obrigações satisfeitas por eles, até que estas tenham sido integralmente satisfeitas.

5.3.6. O Sr. **WALTER GUIZZARDI JÚNIOR**, cônjuge da Sra. Daiane, comparece a este Contrato de Cessão Fiduciária para anuir com a Fiança da Cessão Fiduciária prestada, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

5.3.7. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes da Fiança da Cessão Fiduciária no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Securitizadora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Securitizadora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Securitizadora.

5.4. Disposições Comuns à Coobrigação e à Fiança da Cessão Fiduciária: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Coobrigação e da Fiança da Cessão Fiduciária, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das obrigações por estas garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, a execução da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

5.4.1. A Coobrigação e a Fiança da Cessão Fiduciária são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável.

5.4.2. Correrão por conta da Devedora todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a execução da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa decorrente da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

Fiduciária; e (iii) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre a Coobrigação e/ou a Fiança da Cessão Fiduciária ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora

5.4.3. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da execução da Coobrigação e/ou da Fiança da Cessão Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

5.4.4. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Devedora, na Conta Autorizada da Emissora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, na forma da Ordem de Pagamentos, em 02 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES

6.1. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) este Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

d) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;

e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;

f) não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

i) os representantes legais e/ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e

j) a estruturação da Oferta Restrita não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Devedora e a Securitizadora.

6.2. As Cedentes Fiduciantes declaram ainda que:

a) não se encontram impedidas de realizar a Cessão Fiduciária, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados às Cedentes Fiduciantes;

b) os contratos que baseiam os Créditos Empreendimentos Garantia foram celebrados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

c) os Créditos Cedidos Fiduciariamente atendem aos Critérios de Elegibilidade, conforme aplicáveis;

d) a aderência aos Critérios de Elegibilidade será assegurada aos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação total das Obrigações Garantidas;

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

e) responsabilizam-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

f) os Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade, encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento das Cedentes Fiduciantes a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça, restrinja, e/ou possa vir a impedir e/ou restringir, o seu direito em celebrar esse Contrato de Cessão Fiduciária;

g) responsabilizam-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica dos imóveis dos Empreendimentos Garantia, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;

h) atesta a regularidade dos Empreendimentos Garantia, incluído aprovações perante Prefeitura e órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;

i) atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo as Cedentes Fiduciantes e/ou os Fiadores que possam afetar a Cessão Fiduciária ora contratada;

j) ratificam a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da negociação deste Contrato de Cessão Fiduciária, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a decisão de investimento pelos titulares de CRI;

k) atestam a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar a Cessão Fiduciária ora contratada;

l) atestam a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos Empreendimentos Garantia; e

m) atestam a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis dos Empreendimentos Garantia, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados.

6.3. As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima sejam alteradas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, deste Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.

6.4. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária, ou de situações

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.5. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste instrumento, as Cedentes Fiduciantes obriga-se a:

a) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Empreendimentos Garantia, sejam elas promovidas pelos usuários, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;

b) caso qualquer cláusula dos contratos que baseiam os Créditos Empreendimentos Garantia venha a ser questionada judicialmente pelo respectivo Devedor, a respectiva Cedente Fiduciante fica obrigada a se defender de forma tempestiva e eficaz, sendo certo que tal Cedente Fiduciante fica obrigada pelas diferenças dos eventuais pagamentos feitos a menor, decorrentes de sentença judicial, bem como defender e manter indene a Securitizadora, caso venha a integrar o polo passivo das referidas ações, pleiteando a retirada da Securitizadora do polo passivo de tais ações;

c) disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de autoridade judicial ou administrativa, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;

d) comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;

e) enviar à Securitizadora ou a quem este indicar cópias físicas ou digitais da totalidade dos Documentos Comprobatórios, bem como cópia dos documentos dos respectivos Devedores;

f) informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado de que tenha conhecimento;

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

g) cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;

h) manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;

i) apresentar anualmente suas demonstrações financeiras (auditadas ou não) conforme se tornem disponíveis; e

j) comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Empreendimentos Garantia, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Empreendimentos Garantia ou seus respectivos imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE PAGAMENTO E DA MORA

7.1. Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:

a) se devidos à Devedora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis, por sua conta e ordem, na Conta Autorizada da Devedora; e

b) se devidos à Securitizadora, por meio da realização de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora.

7.2. O pagamento devido às Partes que não seja efetuado na Conta Autorizada da Devedora ou na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.

7.3. Todos os pagamentos que as Partes devam efetuar uma à outra nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Autorizada da Devedora ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

7.4. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de pagamento prevista neste Contrato de Cessão Fiduciária caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal parte, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

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

b) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA OITAVA – DAS NOTIFICAÇÕES

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária.

(a) se para as Cedentes Fiduciantes:

GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIAÇÕES S.A.
Rua Santa Maria, nº 193, sala 01, Bairro Carniel
Gramado – RS, CEP 95670-000
At.: Sr. Eraldo Barbosa
Telefone: (54) 3905-4800 ou (51) 98403-7533
E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

GRAMADO BV RESORT INCORPORAÇÕES LTDA.
Avenida das Hortênsias, nº 4665, cj. 01, Bairro Avenida Central,
Gramado – RS, CEP 95670-000
At.: Sr. Eraldo Barbosa
Telefone: (54) 3905-4800 ou (51) 98403-7533
E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.
Avenida das Hortênsias, nº 4665 B, sala 01, Bairro Centro,
Gramado – RS, CEP 95670-000
At.: Sr. Eraldo Barbosa
Telefone: (54) 3905-4800 ou (51) 98403-7533
E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

GRAMADO HYDROS INCORPORAÇÕES – SPE LTDA.
Avenida das Hortênsias, nº 4665, sala 09, Bairro Carniel,
Gramado – RS, CEP 95670-000
At.: Sr. Eraldo Barbosa
Telefone: (54) 3905-4800 ou (51) 98403-7533
E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

PRIME FOZ INCORPORAÇÕES SPE S.A.
Av. das Cataratas, nº 8.100, km 14, sala 201, Bairro Remanso Grande,
Foz do Iguaçu – PR, CEP 85853-000
At.: Sr. Eraldo Barbosa
Telefone: (54) 3905-4800 ou (51) 98403-7533
E-mail: eraldo.barbosa@gramadoparks.com

SNOWLAND PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA.
Estrada RS 235, nº 9.009, Bairro Carazal,
Gramado – RS, CEP 95670-000
At.: Pedro Aparício
Telefone: (11) 98202-7560
E-mail: pedro@gramadoparks.com

(b) se para a Securitizadora:

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04.551-010
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

(c) se para os Fiadores:

ANDERSON RAFAEL CALIARI
Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 1, Bairro Avenida Central
Gramado - RS, CEP 95.670-000
Telefone: (54) 9 9166-2048
E-mail: anderson@gramadoparks.com

ANDRÉ CÉSAR CALIARI
Rua Venerável, nº 280, Bairro Avenida Central
Gramado - RS, CEP nº 95.670-000
Telefone: (54) 99166-2013
E-mail: andre@gramadoparks.com

MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA
Rua Teobaldo Fleck, nº 220, apto 208/A
Gramado - RS, CEP 95.670-000
Telefone: (54) 9 8119-0747

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

E-mail: mauro@gramadoparks.com

RONALDO KALIL FAGUNDES
Av. Luiz Manoel Gonzaga, nº 470, apto. 1606, Bairro Petrópolis
Porto Alegre – RS, CEP 90470-280
Telefone: (51) 99636-6126
E-mail: ronaldo@primevacation.com.br

DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI
Travessa dos Escoceses, nº 255, Ap. 2, Bairro Avenida Central
Gramado - RS, CEP 95.670-000
Telefone: (54) 99161-5007
E-mail: daiane@gramadoparks.com

CHRISTIAN HANS DUNNWALD
Rua Pedro Carlos Franzen, nº 11, Bairro Mato Queimado
Gramado - RS, CEP 95.670-000
Telefone: (54) 9 9929-9006
E-mail: christian@fwinvestimentos.com.br

BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A.
Estrada RS 235, 9009, sala 20, bairro Carazal
Gramado - RS, CEP 95.670-000
Telefone: (54) 99166-2048
E-mail: anderson@gramadoparks.com e paulo.mentone@snowland.com.br

8.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão Fiduciária. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico 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.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS

9.1. Todas as despesas relacionadas à Cessão Fiduciária correrão por conta das Cedentes Fiduciantes, exclusivamente, incluindo a totalidade das despesas de cobrança bancária dos Créditos Empreendimentos Garantia.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

9.2. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pelas Cedentes Fiduciantes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, devendo ter anuência prévia da Cedente previamente.

9.2.1. Caso não realizado o reembolso, os custos serão descontados diretamente da Conta Centralizadora, responsabilizando-se a Devedora e os Fiadores por eventuais prejuízos que tal desconto venha causar aos investidores titulares dos CRI.

9.3. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da Operação contra quaisquer pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA DECIMA– DA TUTELA ESPECÍFICA

10.1. As obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o artigo 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

10.2. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300 e seus parágrafos, combinado com o artigo 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

10.3. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 12.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

11.1. As Partes reconhecem que o presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.2. Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação nos respectivos registros de títulos e documentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Não obstante, após a emissão dos CRI, este Contrato de Cessão Fiduciária e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação 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 Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

11.3. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária e/ou aos demais instrumentos referentes à emissão dos CRI serão de responsabilidade da Devedora, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

11.4. As Partes celebram este Contrato de Cessão Fiduciária em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observada a Condição Precedente, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.5. Os anexos a este Contrato de Cessão Fiduciária são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão Fiduciária e seus anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.6. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Cessão Fiduciária ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Cessão Fiduciária.

11.7. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

11.8. Este Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

11.9. As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão Fiduciária, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.10. Para os fins deste Contrato de Cessão Fiduciária, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

11.11. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ARBITRAGEM

12.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão Fiduciária.

12.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Cessão Fiduciária, 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

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

12.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão Fiduciária será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei 9.307").

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

12.2.2. As especificações dispostas neste Contrato de Cessão Fiduciária têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

12.2.3. 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) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Contrato de Cessão Fiduciária. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

12.2.4. 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.

12.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

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

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

12.2.8. 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.

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

12.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

12.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão Fiduciária, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

12.2.11. 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, e (iii) 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.

12.2.12. 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 Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

12.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária, 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 Contrato de Cessão Fiduciária por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Contrato de Cessão Fiduciária, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato de Cessão Fiduciária eletronicamente, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

Gramado, 04 de agosto de 2020.

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

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

(Página de assinaturas 01/05 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 04 de agosto de 2020, entre Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., Gramado BV Resort Incorporações Ltda., GTR Hotéis e Resort Ltda., Gramado Hydros Incorporações – SPE Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A., Snowland Participações e Consultoria Ltda., Forte Securitizadora S.A., Anderson Rafael Caliari, André Cesar Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A.)

GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIAÇÕES S.A.

Devedora

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

Nome: Anderson Rafael Caliari
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

GRAMADO BV RESORT INCORPORAÇÕES LTDA.

Cedente Fiduciante

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

Nome: Anderson Rafael Caliari
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

Cedente Fiduciante

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

Nome: Anderson Rafael Caliari
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

GRAMADO HYDROS INCORPORAÇÕES – SPE LTDA.

Cedente Fiduciante

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

Nome: Anderson Rafael Caliari
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

(Página de assinaturas 02/05 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 04 de agosto de 2020, entre Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., Gramado BV Resort Incorporações Ltda., GTR Hotéis e Resort Ltda., Gramado Hydros Incorporações – SPE Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A., Snowland Participações e Consultoria Ltda., Forte Securitizadora S.A., Anderson Rafael Caliari, André Cesar Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A.)

PRIME FOZ INCORPORAÇÕES SPE S.A.

Cedente Fiduciante

DocuSigned by:
Ronaldo Kalil Facundes
Assinado por: RONALDO KALIL FAGUNDES:01058869043
CPF: 01058869043
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 14:57 BRT
ICP Brasil
82C6594BBDC148538D20E6BB772CB0E6

Nome: Ronaldo Kalil Facundes
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

SNOWLAND PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA.

Cedente Fiduciante

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

Nome: Anderson Rafael Caliari
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

(Página de assinaturas 03/05 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 04 de agosto de 2020, entre Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., Gramado BV Resort Incorporações Ltda., GTR Hotéis e Resort Ltda., Gramado Hydros Incorporações – SPE Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A., Snowland Participações e Consultoria Ltda., Forte Securitizadora S.A., Anderson Rafael Caliari, André Cesar Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A.)

ANDERSON RAFAEL CALIARI

Fiador

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

ANDRÉ CÉSAR CALIARI

Fiador

DocuSigned by:
André César Caliari
Signed By: ANDRE CESAR CALIARI:70522499015
CPF: 70522499015
Signing Time: 04 de agosto de 2020 | 14:22 BRT
ICP Brasil
9F7142D63CA54DDEA4077E495A725E3E

MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA

Fiador

DocuSigned by:
Mauro Alexandre Silva da Silva
Assinado por: MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA:62395874000
CPF: 62395874000
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 14:25 BRT
ICP Brasil
4D0A73E6FCD246B68B5261F99CAF6206

RONALDO KALIL FAGUNDES

Fiador

DocuSigned by:
Ronaldo Kalil Fagundes
Assinado por: RONALDO KALIL FAGUNDES:01058869043
CPF: 01058869043
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 14:57 BRT
ICP Brasil
52C0594BBDC148598B20E0BB772CB0E0

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

(Página de assinaturas 04/05 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 04 de agosto de 2020, entre Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., Gramado BV Resort Incorporações Ltda., GTR Hotéis e Resort Ltda., Gramado Hydros Incorporações – SPE Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A., Snowland Participações e Consultoria Ltda., Forte Securitizadora S.A., Anderson Rafael Caliari, André Cesar Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A.)

DAIANE ANDRÉIA CALIARI GUIZZARDI

Fiadora

DocuSigned by:
Assinado por: DAIANE ANDREIA CALIARI GUIZZARDI:00756160090
CPF: 00756160090
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 14:12 BRT
ICP Brasil
2EA859C2EBD8483087422013CE39AF53

WALTER GUIZZARDI JÚNIOR

Cônjuge de Daiane Andréia Caliari Guizzardi

DocuSigned by:
Assinado por: WALTER GUIZZARDI JUNIOR:00250693062
CPF: 00250693062
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 14:34 BRT
ICP Brasil
B02D0D92FECA438DB50843C9E3142980

CHRISTIAN HANS DUNNWALD

Fiador

DocuSigned by:
Christian Hans Dunnwald
Assinado por: CHRISTIAN HANS DUNNWALD:00979494931
CPF: 00979494931
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 16:14 BRT
ICP Brasil
83159B0C7E8C4A0F91245BCCB4702021

BRASIL PARQUES TEMÁTICOS E DE DIVERSÃO S.A.

Fiadora

DocuSigned by:
Anderson Rafael Caliari
Assinado por: ANDERSON RAFAEL CALIARI:98041630049
CPF: 98041630049
Hora de assinatura: 04 de agosto de 2020 | 13:40 BRT
ICP Brasil
80B2548212854A2CA6984E3AEB744E13

Nome: Anderson Rafael Caliari
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

(Página de assinaturas 05/05 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças celebrado em 04 de agosto de 2020, entre Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., Gramado BV Resort Incorporações Ltda., GTR Hotéis e Resort Ltda., Gramado Hydros Incorporações – SPE Ltda., Prime Foz Incorporações SPE S.A., Snowland Participações e Consultoria Ltda., Forte Securitizadora S.A., Anderson Rafael Caliari, André Cesar Caliari, Mauro Alexandre Silva da Silva, Ronaldo Kalil Fagundes, Daiane Andréia Caliari Guizzardi, Christian Hans Dunnwald e Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A.)

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Cessionária e fiduciária

DocuSigned by:
Ubirajara Rocha
Assinado por: UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO:30920487840
CPF: 30920487840
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 09:17 BRT
ICP Brasil
A9D02068BD3E49B680D65C164B637CD5

Nome: Ubirajara Rocha
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Felipe Daniel Cescato Biscuola
Assinado por: FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880
CPF: 33529377880
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 09:11 BRT
ICP Brasil
CC13764DE4AD4A57B155B491790121DA

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Felipe Felix
Assinado por: FELIPE FELIX DA SILVA:42509498851
CPF: 42509498851
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 15:40 BRT
ICP Brasil
73A82CD6B85848C69B9CE713B71E858B

Nome: Felipe Felix da Silva
RG: 41.501.075-5
CPF: 425.094.988-51

DocuSigned by:
José Mário Moreira Sciammarella
Assinado por: JOSE MARIO MOREIRA SCIAMMARELLA:41627033882
CPF: 41627033882
Data/Hora da Assinatura: 04 de agosto de 2020 | 09:16 BRT
ICP Brasil
C560711367874CA4AA0459E1692235C9

Nome: José Mário Moreira Sciammarella
RG: 37.496.210-8
CPF: 416.270.338-82

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

ANEXO I

RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS GARANTIA PASSÍVEIS DE INTEGRAR A PRESENTE GARANTIA

Projeto	Segmento	Localização	Lançamento	Quartos	N° Frações	Início das Obras	Fim das Obras	Gasto Estimado
Beto Carrero Fase 1	Multipropriedade	Penha-SC	jun-21	400	7.800	01/09/2022	28/02/2025	95.000.000
Beto Carrero Fase 2	Multipropriedade	Penha-SC	jun-22	400	7.800	01/12/2023	01/05/2026	95.000.000
Beto Carrero Fase 3	Multipropriedade	Penha-SC	jun-23	400	7.800	01/12/2024	01/05/2027	95.000.000
Carneiros Fase 1	Multipropriedade	Tamandaré-PE	dez-20	267	5.207	01/10/2022	30/09/2025	54.000.000
Carneiros Fase 2	Multipropriedade	Tamandaré-PE	nov-22	267	5.207	01/03/2024	31/08/2026	40.500.000
Carneiros Fase 3	Multipropriedade	Tamandaré-PE	abr-24	266	5.187	01/10/2025	31/03/2028	40.500.000
Praia do Forte	Multipropriedade	Praia do Forte-BA	dez-21	304	5.928	01/10/2022	30/09/2025	74.865.000
Hydros Fase 1	Multipropriedade	Gramado-RS	dez-20	249	4.856	01/02/2023	01/07/2025	91.781.850
Hydros Fase 2	Multipropriedade	Gramado-RS	nov-21	250	4.875	01/09/2023	28/02/2026	46.852.174
Hydros Fase 3	Multipropriedade	Gramado-RS	jul-23	375	7.313	01/06/2025	30/11/2027	67.317.497
Foz Fase 1	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	jul-20	333	6.494	01/06/2022	01/11/2024	79.325.000
Foz Fase 2	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	jul-21	333	6.494	01/06/2023	01/11/2025	79.325.000
Foz Fase 3	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	jul-22	333	6.494	01/06/2024	01/11/2026	79.325.000
Buzios	Multipropriedade	Buzios-RJ	out-20	217	4.232	01/09/2022	01/02/2025	45.696.000
Rio de Janeiro 1	Multipropriedade	Buzios-RJ	jan-22	400	7.800	01/12/2023	01/05/2026	95.000.000
Rio de Janeiro 2	Multipropriedade	Buzios-RJ	jan-23	400	7.800	01/12/2024	01/05/2027	95.000.000
Aquan	Multipropriedade	Foz de Iguaçu-PR	jan-19	362	7.059	01/07/2020	01/07/2023	107.297.436
Gramado BV	Multipropriedade	Gramado-RS	fev-16	262	3.759	01/07/2018	01/09/2020	47.767.787
Gramado Exclusive	Multipropriedade	Gramado-RS	set-15	187	2.713	01/01/2018	01/05/2020	55.000.000
Gramado Termas	Multipropriedade	Gramado-RS	nov-14	464	7.449	01/07/2016	01/11/2020	55.760.000
Gramado Buona Vitta	Multipropriedade	Gramado-RS	dez-16	583	10.140	01/02/2018	01/01/2022	195.469.415
Snowland	Parques	Gramado-RS	A definir	N/A	N/A	A definir	A definir	A definir
Thermas Park	Parques	Gramado-RS	jul-20	N/A	N/A	A definir	A definir	A definir
Carneiros	Parques	Tamandaré-PE	A definir	N/A	N/A	A definir	A definir	A definir
Hydros	Parques	Gramado-RS	A definir	N/A	N/A	A definir	A definir	A definir

Registro Nº
2.203.508
13/08/2020

Protocolo nº 2.205.796 de 13/08/2020 às 16:21:58h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.203.508** em **13/08/2020** e averbado no registro nº 2.203.507 de 13/08/2020 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 272,50	R$ 77,67	R$ 53,14	R$ 14,32	R$ 18,88	R$ 13,26	R$ 5,71	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 455,48

DocuSign Envelope ID: AB5B0A02-869A-439C-976E-AB3A2C0F4B8C

ANEXO II

RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS GARANTIA E DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE ATUALMENTE INTEGRANTES DA GARANTIA

Empreendimento Garantia	Proprietária	CNPJ/ME	Endereço do Empreendimento Garantia	Imóveis dos Empreendimentos Garantia
Gramado Buona Vitta	Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.	00.369.161/0001-57	Estrada Elvira Apollo Benetti, Bairro Avendia Central, CEP 95670-000, Gramado/RS	Matrícula nº 32.786 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS
Gramado Exclusive	Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A.	00.369.161/0001-57	Av. das Hortências, 4071, Dutra, CEP 95670-000, Gramado/RS	Matrículas nº 59 e nº 7.485 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS
Gramado BV	Gramado BV Resort Incorporações Ltda.	23.448.583/0001-13	Av. das Hortências, 4665, Carniel, CEP 95670-000, Gramado/RS	Matrícula nº 26.965 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS
Gramado Termas Resort	GTR Hotéis e Resort Ltda.	16.966.397/0001-00	Av. das Hortênsias, nº 4.665, Centro, CEP 95670-000, Gramado/RS	Matrícula nº 33.216 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS
Foz (Fases 1, 2 e 3)	Prime Foz Incorporações SPE S.A.	30.870.334/0001-87	Av. das Cataratas, nº 8.100, km 14, sala 201, Bairro Remanso Grande, CEP 85853-000, Foz do Iguaçu/PR	Matrícula nº 46.745 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR
Parque Snowland	Snowland Participações e Consultoria Ltda.	13.820.324/0001-18	RS-235, 9009, R. Linha Carazal, CEP 95670-000, Gramado/RS	Matrícula nº 25.529 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS