

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A.
Sector	Multipropriedade e Parque de Diversões

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	449ª, 451ª, 453ª e 455ª
Lastró	Debenture
Código IF - 449ª	20H0225976
Código IF - 451ª	20H0225977
Código IF - 453ª	20H0225978
Código IF - 455ª	20H0225979
ISIN - 449ª	BRFSECRCIC65
ISIN - 451ª	BRFSECRCIC81
ISIN - 453ª	BRFSECRCICA9
ISIN - 455ª	BRFSECRCICCS
Montante Emissão - 449ª	R\$ 64.775.000,00
Montante Emissão - 451ª	R\$ 33.475.000,00
Montante Emissão - 453ª	R\$ 26.150.000,00
Montante Emissão - 455ª	R\$ 27.025.000,00
Quantidade Emitida - 449ª	64.775
Quantidade Emitida - 451ª	33.475
Quantidade Emitida - 453ª	26.150
Quantidade Emitida - 455ª	27.025
Quantidade Liquidada - 449ª	64.775
Quantidade Liquidada - 451ª	14.525
Quantidade Liquidada - 453ª	n/a
Quantidade Liquidada - 455ª	n/a
Quantidade Emitida - Série A	151.425
Quantidade Liquidada - Série A	79.300
Quantidade Emitida - Total	302.850
Quantidade Liquidada - Total	158.600
Data da emissão	14/08/2020
Data de vencimento	20/07/2025
Data da 1ª Integralização - 449ª	27/08/2020
Data da 1ª Integralização - 451ª	11/12/2020
Data da 1ª Integralização - 453ª	n/a
Data da 1ª Integralização - 455ª	n/a
1º pagamento CRI	20/09/2020
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	8,5000%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating	brBBB+(sf)
Custodiante e Agente Fiduciário	Simplific PavariniDTVM Ltda.
Coordenador da Oferta	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA Advogados
Servicor	Conveste
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Fiança dos sócios pessoas físicas da Devedora	
Aval da Brasil Parques S.A.	
Cessão Fiduciária	
Alienação Fiduciária de Quotas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

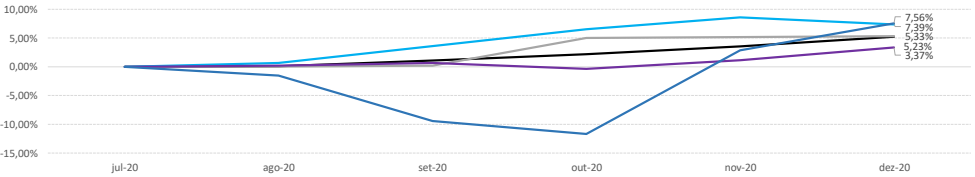
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até 24ª mês da data de emissão, ou seja, 14/08/2022
Racional da Multa	2% sobre saldo devedor
Antecedência da Notificação	15 dias do pré-pagamento

CONTATO

Relações com Investidores	gestao@fortesec.com.br
São Paulo	(11) 4118-0640
Diretor Responsável	Rodrigo Ribeiro
Analista	Camila Coelho

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	1,65%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	2,7 anos

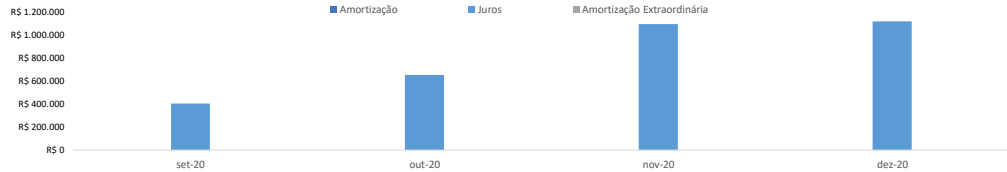


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

	Total	Unitário
Consolidado - 449ª à 453ª Séries		
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$162.440.637,08	R\$1.024,22
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$1.119.357,97	R\$7,06
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c+d)	R\$1.119.357,97	R\$7,06
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$161.453.760,02	R\$1.017,99

Séries 449ª, 451ª, 453ª e 455ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$81.128.463,00	R\$1.023,06
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$479.133,60	R\$6,04
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c+d)	R\$479.133,60	R\$6,04
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$80.711.191,99	R\$1.017,80



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$466,10
Aplicação Financeira	R\$14.794.473,17
Fundo de Aplicação	R\$95.230,77
Fundo de Juros	R\$14.699.242,40

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$14.794.939,27
(+) Liquidação	R\$29.050.000,00
(+) Recebimento da Cedente	R\$159.748,97
(+) Recebimento dos Excedentes	R\$2.409.347,73
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$24.459,00
(-) Despesas Mensais	(R\$27.608,57)
(-) Despesas de Estruturação	(R\$1.047.582,83)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	(R\$1.119.357,98)
(-) Outros	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Liquidez	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	(R\$27.347.908,33)
Total - Saldo Final	R\$ 16.896.037,26

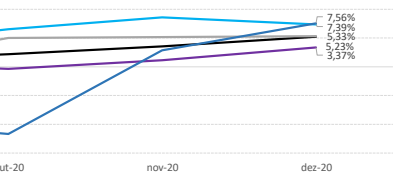
CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros

Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 1.313.700,06
PMT - Série A	R\$528.528,91 jan/21
PMT - Série B	R\$785.171,15 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 95.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 12.000,00 ago/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.000,00 ago/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 ago/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Rent. Acum. do CRI	5,23%
CDI acumulado total	5,33%
IMA-C acumulado	7,39%
IMOB acumulado	7,56%
IFIX acumulado	3,37%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	98,21%



Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$500,09
Aplicação Financeira	R\$16.895.537,17
Fundo de Aplicação	R\$88.957,53
Fundo de Juros	R\$16.806.579,64

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicor)	n/a
------------------	-----

Situação do Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	n/a
Premissa das 2 próximas PMTs	

Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	n/a
Valor para Finalizar a Obra (b)	n/a
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	n/a
Valor da Obra	n/a
Executado	n/a
Data da Última Medição	n/a
Seguro de Obra	n/a
Previsão de Conclusão de Obra	n/a

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	nov/21
-----------------------	--------

OBS: Notas Explicativas na Página 3

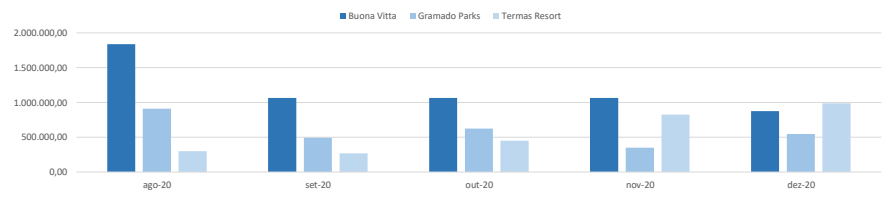
Dezembro de 2020

FLUXO FINANCEIRO

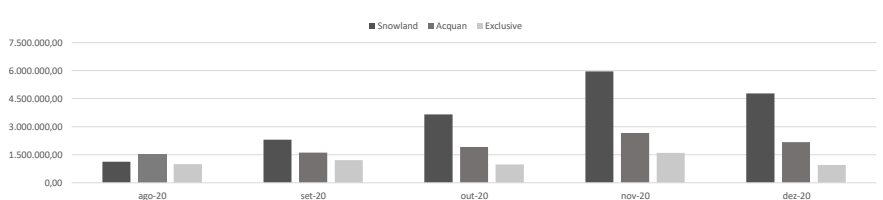
Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 162.250.950,22
Valor do Fundo de Juros	R\$ 16.806.579,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 145.444.370,58
VP do Excedente do CRI Buona Vitta (B)	R\$ 61.311.416,07
VP do Excedente do CRI Gramado Parks (C)	R\$ 23.447.427,79
VP do Excedente do CRI Gramado Termas Resort (D)	R\$ 49.579.665,34
VP Total (B) + (C) + (D) = (E)	R\$ 134.338.509,20
Razão Saldo Devedor* (E)/(A)	92,36%
Limite da Razão Saldo Devedor	150,00%
Início da Observação da RGSD	mar-21

Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (F)	R\$ 1.313.700,06
Excedente do CRI Buona Vitta em Dez/2020 (G)	R\$ 874.633,40
Excedente do CRI Gramado Parks em Dez/2020 (H)	R\$ 546.359,87
Excedente do CRI Gramado Termas Resort em Dez/2020 (I)	R\$ 988.354,46
Créditos Recebidos Snowland em Dez/2020 (J)	R\$ 4.776.272,92
Créditos Recebidos Acquan em Dez/2020 (K)	R\$ 2.171.960,42
Créditos Recebidos Exclusive em Dez/2020 (L)	R\$ 954.371,18
Faturamento Total em Dez/2020 (G) + (H) + (I) + (J) + (K) + (L) = (M)	R\$ 10.311.952,25
Razão Fluxo Mensal* (M)/(F)	784,95%
Limite da Razão Fluxo Mensal	250,00%
Status	ADEQUADO

EXCEDENTES FORTESEC

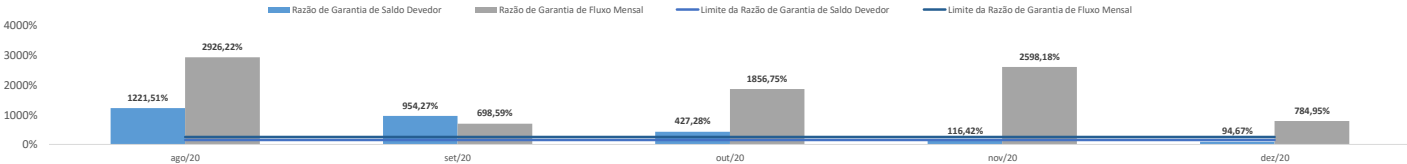


EMPREENHIMENTOS TERCEIROS

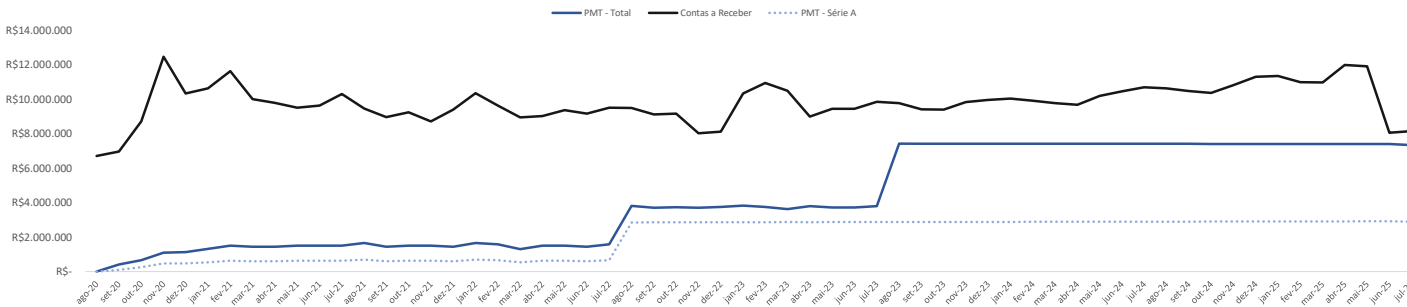


HISTÓRICO DE INDICADORES

Níveis de Garantia



PROJEÇÃO



COMENTÁRIOS

TRANCHES E INTEGRALIZAÇÕES

- O volume total de emissão é de R\$ 302.850.000, divididos igualmente entre séries A (R\$ 151.425.000 à taxa de 8,5% a.a. + IPCA) e séries B (R\$ 151.425.000 à taxa de 11,5% a.a. + IPCA)
- A operação é composta por 4 tranches:
 - 1ª tranche: 129.550 unidades de CR (100% Integralizada em out/20) -> composição do Fundo de Juros + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.
 - 2ª tranche: 66.950 unidades de CRI -> composição do Fundo de Juros, Fundo de Obras, se necessário + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.
 - 3ª tranche: 52.350 unidades de CRI -> composição do Fundo de Juros, Fundo de Obras, se necessário + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.
 - 4ª tranche: 54.050 unidades de CRI -> composição do Fundo de Juros, Fundo de Obras, se necessário + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.

A integralização da 2ª, 3ª e 4ª tranches fica a critério do investidor.

FASES DA OPERAÇÃO

- 1ª Fase (até fev/21): serão transferidos mensalmente para a conta centralizadora da operação GPK os excedentes das operações Buona Vitta, Gramado Parks e Gramado Termas Resort. Para o cálculo da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, além dos excedentes, serão contabilizadas também os recebimentos do Snowland, Acquan e Exclusive. Caso as razões de garantia sejam atingidas, os créditos serão devolvidas para a Conta Autorizada das Cedentes.
- 2ª Fase (a partir de mar/21, com cálculo de excedente em abr/21): serão transferidos mensalmente para a conta centralizadora da operação GPK (i) os excedentes das operações Buona Vitta, Gramado Parks e Gramado Termas Resort, (ii) os Créditos Excedentes de Terceiros e (iii) os Créditos Empreendimentos Garantia. Caso as razões de garantia sejam atingidas, os créditos serão devolvidas para a Conta Autorizada das Cedentes. Caso as razões de garantia fiquem abaixo do mínimo estabelecido, a cedente fará um aporte em montante suficiente para adequação das razões.

RELAÇÃO ATUAL DOS EMPREENDIMENTOS GARANTIA E DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

Empreendimento Garantia	Tipo
Gramado Buona Vitta	Cessão do Excedente Fortesec
Gramado BV	Cessão do Excedente Fortesec
Gramado Termas	Cessão do Excedente Fortesec
Gramado Exclusive	Cessão do Excedente Terceiros (a partir de Mar/21)
Foz (Acquan)	Cessão dos Direitos Creditórios (a partir de Mar/21)
Parque Snowland	Cessão da Exploração Comercial (a partir de Mar/21)

Limites de Razões de Garantia	Razão Garantia de Fluxo Mensal	Razão Garantia de Saldo Devedor
Até mar/21 (exclusive)	250%	n/a
De mar/21 até o 24º mês da emissão (Ag)	250%	150%
A partir do 25º mês da emissão (Set-22)	150%	150%

FUNDO DE JUROS

- Será constituído um Fundo de Juros pela Securitizadora com recursos retidos da integralização das Debêntures, que deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente à soma dos pagamentos de juros dos 18 (dezoito) primeiros meses dos CRI, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

FORMA DE PAGAMENTO

Nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses, carência de principal e pagamento de juros mensal. A partir do 25º mês, pagamento de juros e amortização de acordo com o sistema PRICE.

RECEBÍVEIS

A projeção dos recebíveis é composta pela somas das projeções dos excedente dos CRIs Buona Vitta, Gramado Parks e Termas Resort com a projeção de faturamento dos empreendimentos Acquan, Exclusive e do Parque Snowland.

O excedentes são projetados considerando o fluxo futuro elegível das carteira no prazo de cada operação, descontadas das PMTs, custos e recomposições futuras do Fundo de Reserva. Já a projeção mensal do faturamento dos demais empreendimentos é igual à média de faturamento realizada em cada um, desde ago/20.

NOTAS EXPLICATIVAS

- (1) "Rentabilidade" é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.
- IMA-C: Representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais atrelados à inflação (NTN-C).
- IMOB: Indicador do desempenho médio das cotações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil.
- IFIX: Indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&F BOVESPA.
- Fonte dos dados coletados: B3, Bovespa e Anbima.
- (2) Os "Recursos Livres" são os valores disponíveis para pagamento das obrigações do mês. Trata-se do total de valores nas contas das operações menos o Fundo de Reserva e Fundo de Obra (se houver). Se esse valor estiver zerado, é provável que o Fundo de Reserva terá que ser utilizado para honrar todas as obrigações do mês em questão.
- (3) "Recebimento da Cedente" é todo valor recebido fora da conta da operação e que foi posteriormente transferido pela cedente.
- (4) "Rentabilidade Líquida da Aplicação" é o valor líquido dos rendimentos das aplicações, excluindo os impostos (IOF e IR).
- (5) "Situação da Troca de Boletos" demonstra os valores que estão caindo direto na conta da operação. Os loteamentos fazem cobrança de seus clientes através da emissão de carnes, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnes. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnes de cobrança.
- (6) "Posição de Cobrança" representa os dados da carteira fornecidos pela servicer. Considera a data de pagamento do boleto por parte do cliente. Esse valor não bate com o valor da conciliação bancária, devido ao atraso do processamento dos boletos (geralmente, de 1 a 3 dias).
- (7) "Total Previsto para o Mês" é atualizado mensalmente, conforme vendas novas, antecipações, renegociações e distratos.
- (8) Cálculo da Razão "Saldo Devedor": a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
- (9) Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
- (10) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
- (11) "LTV" (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).
- (12) "Valor Estimado do Estoque" é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

- Na Situação de Troca de Boletos, o valor de "Recebimento" considera a data de pagamento do boleto e a "Conta Vinculada" se refere aos valores recebidos e disponíveis na conta da operação (conciliação bancária). A conciliação bancária pode variar conforme a compensação bancária, para boletos bancários normalmente entre D+1 a D+3 (um a três dias úteis), enquanto que para cartão de crédito varia em torno de D+20 (vinte dias úteis).

OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Tomador	GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A.
Sector	Multipropriedade e Parque de Diversões

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissão	1ª
Série	450ª, 452ª, 454ª e 456ª
Lastró	Debenture
Código IF - 450ª	20HO225980
Código IF - 452ª	20HO225981
Código IF - 454ª	20HO225982
Código IF - 456ª	20HO225983
ISIN - 450ª	BRFSECCRIC73
ISIN - 452ª	BRFSECCRIC99
ISIN - 454ª	BRFSECCRIC87
ISIN - 456ª	BRFSECCRICD3
Montante Emissão - 450ª	R\$ 64.775.000,00
Montante Emissão - 452ª	R\$ 33.475.000,00
Montante Emissão - 454ª	R\$ 26.150.000,00
Montante Emissão - 456ª	R\$ 27.025.000,00
Quantidade Emitida - 450ª	64.775
Quantidade Emitida - 452ª	33.475
Quantidade Emitida - 454ª	26.150
Quantidade Emitida - 456ª	27.025
Quantidade Liquidada - 450ª	64.775
Quantidade Liquidada - 452ª	14.525
Quantidade Liquidada - 454ª	n/a
Quantidade Liquidada - 456ª	n/a
Quantidade Emitida - Série B	151.425
Quantidade Liquidada - Série B	79.300
Quantidade Emitida - Total	302.850
Quantidade Liquidada - Total	158.600
Data da emissão	14/08/2020
Data de vencimento	20/07/2025
Data da 1ª Integralização - 450ª	25/08/2020
Data da 1ª Integralização - 452ª	11/12/2020
Data da 1ª Integralização - 454ª	n/a
Data da 1ª Integralização - 456ª	n/a
1º pagamento CRI	20/09/2020
Carência	1 mês
Indexador	IPCA
Juros	11,5000%
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476

PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Rating	brBB(sf)
Custodiante e Agente Fiduciário	Simplific PavariniDTVM Ltda.
Coordenador da Oferta	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA Advogados
Servicor	Conveste
Ambiente Negociação	Cetip / B3

GARANTIAS

Fiança dos sócios pessoas físicas da Devedora	
Aval da Brasil Parques S.A.	
Cessão Fiduciária	
Alienação Fiduciária de Quotas	

REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA

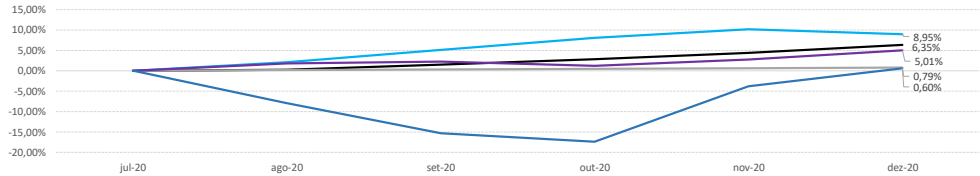
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até 24ª mês da data de emissão, ou seja, 14/08/2022
Racional da Multa	2% sobre saldo devedor
Antecedência da Notificação	15 dias do pré-pagamento

CONTATO

Relações com Investidores	gestao@fortesec.com.br
São Paulo	(11) 4118-0640
Diretor Responsável	Rodrigo Ribeiro
Analista	Camila Coelho

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês	1,89%
CDI do mês	0,16%
IMA-C do mês	-1,12%
IMOB do mês	4,56%
IFIX do mês	2,19%
Duration	3,0 anos

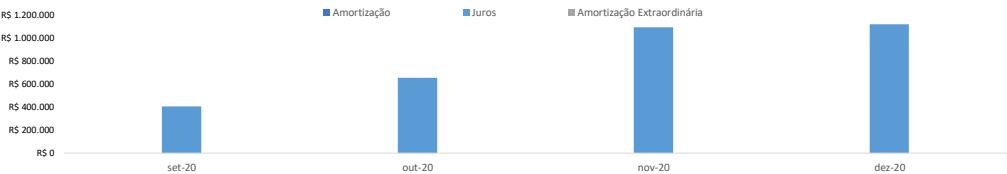


DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$162.440.637,08	R\$1.024,22
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$1.119.357,97	R\$7,06
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c+d)	R\$1.119.357,97	R\$7,06
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$161.453.760,02	R\$1.017,99

Séries 450ª, 452ª, 454ª e 456ª

Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$81.312.174,08	R\$1.025,37
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$640.224,37	R\$8,07
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c+d)	R\$640.224,37	R\$8,07
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$80.742.568,03	R\$1.018,19



CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$466,10
Aplicação Financeira	R\$14.794.473,17
Fundo de Aplicação	R\$95.230,77
Fundo de Juros	R\$14.699.242,40

Movimentações

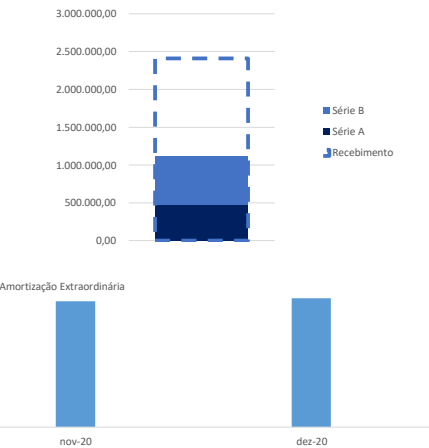
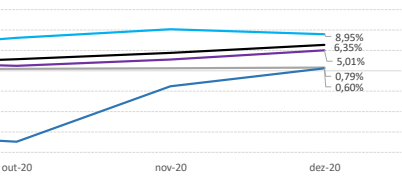
Total - Saldo Inicial	R\$14.794.939,27
(+) Liquidação	R\$29.050.000,00
(+) Recebimento de Boletos	R\$159.748,97
(+) Recebimento dos Excedentes	R\$2.409.347,73
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$24.459,00
(-) Despesas Mensais	(R\$27.608,57)
(-) Despesas de Estruturação	(R\$1.047.582,83)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	(R\$1.119.357,98)
(-) Outros	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Liquidez	R\$0,00
(-) Transferência de Liquidação	(R\$27.347.908,33)
Total - Saldo Final	R\$16.896.037,26

CALENDÁRIO DE EVENTOS

Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 1.313.700,06
PMT - Série A	R\$ 528.528,91 jan/21
PMT - Série B	R\$ 785.171,15 jan/21
Despesas Recorrentes	R\$ 95.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 12.000,00 ago/21
Parcela Anual Custodiante	R\$ 3.000,00 ago/21
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 ago/21

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Rent. Acum. do CRI	6,35%
CDI acumulado total	0,79%
IMA-C acumulado	8,95%
IMOB acumulado	0,60%
IFIX acumulado	5,01%
Rentabilidade Acumulada sobre CDI	803,14%



Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$500,09
Aplicação Financeira	R\$16.895.537,17
Fundo de Aplicação	R\$88.957,53
Fundo de Juros	R\$16.806.579,64

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Servicor)	n/a
------------------	-----

Situação do Fundo de Reserva

Múltiplo Fundo de Reserva	n/a
Premissa das 2 próximas PMTs	

Situação do Fundo de Obra

Fundo de Obra (a)	n/a
Valor para Finalizar a Obra (b)	n/a
Cobertura Fundo de Obra (a/b)	n/a
Valor da Obra	n/a
Executado	n/a
Data da Última Medição	n/a
Seguro de Obra	n/a
Previsão de Conclusão de Obra	n/a

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	nov/21
-----------------------	--------

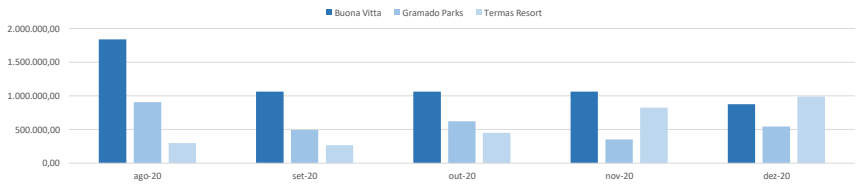
OBS: Notas Explicativas na Página 3

Dezembro de 2020

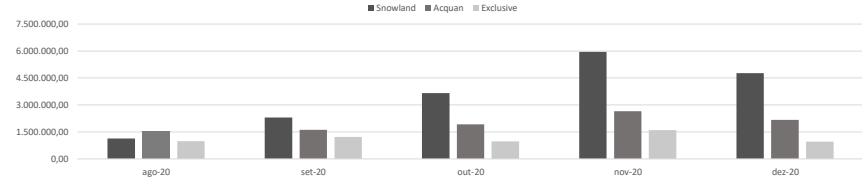
FLUXO FINANCEIRO

Saldo Devedor	
Saldo Devedor do CRI no dia 31/12	R\$ 162.250.950,22
Valor do Fundo de Juros	R\$ 16.806.579,64
Saldo Devedor Líquido (A)	R\$ 145.444.370,58
VP do Excedente do CRI Buona Vista (B)	R\$ 61.311.416,07
VP do Excedente do CRI Gramado Parks (C)	R\$ 23.447.427,79
VP do Excedente do CRI Gramado Termas Resort (D)	R\$ 49.579.665,34
VP Total (B) + (C) + (D) = (E)	R\$ 134.338.509,20
Razão Saldo Devedor* (E)/(A)	92,36%
Limite da Razão Saldo Devedor	150,00%
Início da Observação da RGSD	mar-21
Fluxo Mensal	
PMT a ser Paga em Jan/2021 (F)	R\$ 1.313.700,06
Excedente do CRI Buona Vista em Dez/2020 (G)	R\$ 874.633,40
Excedente do CRI Gramado Parks em Dez/2020 (H)	R\$ 546.359,87
Excedente do CRI Gramado Termas Resort em Dez/2020 (I)	R\$ 988.354,46
Créditos Recebidos Snowland em Dez/2020 (J)	R\$ 4.776.272,92
Créditos Recebidos Acquan em Dez/2020 (K)	R\$ 2.171.960,42
Créditos Recebidos Exclusive em Dez/2020 (L)	R\$ 954.371,18
Faturamento Total em Dez/2020 (G) + (H) + (I) + (J) + (K) + (L) = (M)	R\$ 10.311.952,25
Razão Fluxo Mensal* (M)/ (F)	784,95%
Limite da Razão Fluxo Mensal	250,00%
Status	ADEQUADO

EXCEDENTES FORTESEC

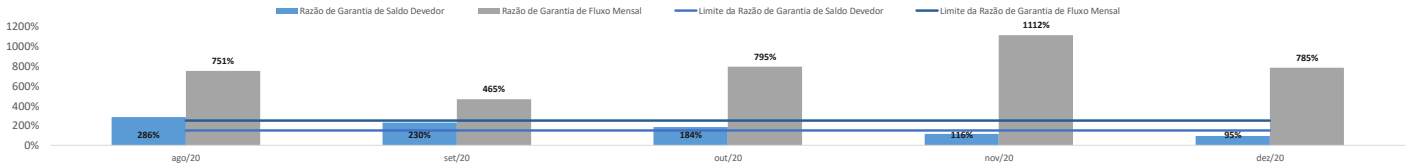


EMPREENHIMENTOS TERCEIROS

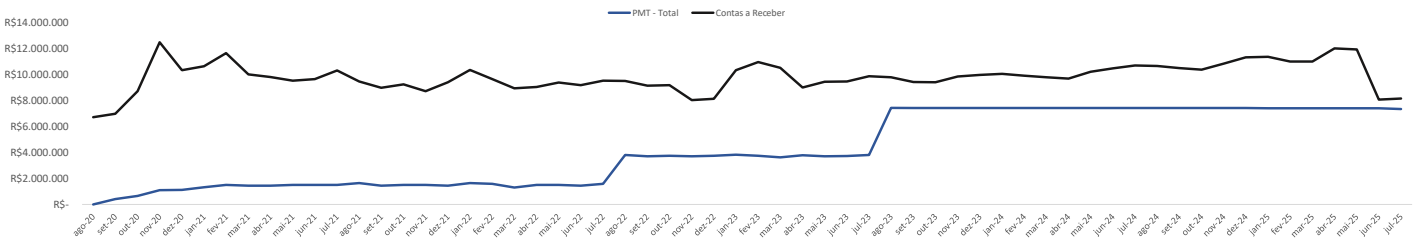


HISTÓRICO DE INDICADORES

Níveis de Garantia



PROJEÇÃO



COMENTÁRIOS

TRANCHES E INTEGRALIZAÇÕES

- O volume total de emissão é de R\$ 302.850.000, divididos igualmente entre séries A (R\$ 151.425.000 à taxa de 8,5% a.a. + IPCA) e séries B (R\$ 151.425.000 à taxa de 11,5% a.a. + IPCA)
- A operação é composta por 4 tranches:
 - 1ª tranche: 129.550 unidades de CR (100% Integralizada em out/20) -> composição do Fundo de Juros + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.
 - 2ª tranche: 66.950 unidades de CRI -> composição do Fundo de Juros, Fundo de Obras, se necessário + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.
 - 3ª tranche: 52.350 unidades de CRI -> composição do Fundo de Juros, Fundo de Obras, se necessário + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.
 - 4ª tranche: 54.050 unidades de CRI -> composição do Fundo de Juros, Fundo de Obras, se necessário + livre destinação para reembolso de gastos ou aporte nos Empreendimentos Alvo.

A integralização da 2ª, 3ª e 4ª tranches fica a critério do investidor.

FASES DA OPERAÇÃO

- 1ª Fase (até fev/21): serão transferidos mensalmente para a conta centralizadora da operação GPK os excedentes das operações Buona Vitta, Gramado Parks e Gramado Termas Resort. Para o cálculo da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, além dos excedentes, serão contabilizadas também os recebimentos do Snowland, Acquan e Exclusive. Caso as razões de garantia sejam atingidas, os créditos serão devolvidas para a Conta Autorizada das Cedentes.
- 2ª Fase (a partir de mar/21, com cálculo de excedente em abr/21): serão transferidos mensalmente para a conta centralizadora da operação GPK (i) os excedentes das operações Buona Vitta, Gramado Parks e Gramado Termas Resort, (ii) os Créditos Excedentes de Terceiros e (iii) os Créditos Empreendimentos Garantia. Caso as razões de garantia sejam atingidas, os créditos serão devolvidas para a Conta Autorizada das Cedentes. Caso as razões de garantia fiquem abaixo do mínimo estabelecido, a cedente fará um aporte em montante suficiente para adequação das razões.

RELAÇÃO ATUAL DOS EMPREENDIMENTOS GARANTIA E DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

Empreendimento Garantia	Tipo
Gramado Buona Vitta	Cessão do Excedente Fortesec
Gramado BV	Cessão do Excedente Fortesec
Gramado Termas	Cessão do Excedente Fortesec
Gramado Exclusive	Cessão do Excedente Terceiros (a partir de Mar/21)
Foz (Acquan)	Cessão dos Direitos Creditórios (a partir de Mar/21)
Parque Snowland	Cessão da Exploração Comercial (a partir de Mar/21)

Limites de Razões de Garantia	Razão Garantia de Fluxo Mensal	Razão Garantia de Saldo Devedor
Até mar/21 (exclusive)	250%	n/a
De mar/21 até o 24º mês da emissão (Ag)	250%	150%
A partir do 25º mês da emissão (Set-22)	150%	150%

FUNDO DE JUROS

- Será constituído um Fundo de Juros pela Securitizadora com recursos retidos da integralização das Debêntures, que deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente à soma dos pagamentos de juros dos 18 (dezoito) primeiros meses dos CRI, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

FORMA DE PAGAMENTO

Nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses, carência de principal e pagamento de juros mensal. A partir do 25º mês, pagamento de juros e amortização de acordo com o sistema PRICE.

RECEBÍVEIS

A projeção dos recebíveis é composta pela somas das projeções dos excedente dos CRIs Buona Vitta, Gramado Parks e Termas Resort com a projeção de faturamento dos empreendimentos Acquan, Exclusive e do Parque Snowland.

O excedentes são projetados considerando o fluxo futuro elegível das carteira no prazo de cada operação, descontadas das PMTs, custos e recomposições futuras do Fundo de Reserva. Já a projeção mensal do faturamento dos demais empreendimentos é igual à média de faturamento realizada em cada um, desde ago/20.

NOTAS EXPLICATIVAS

- (1) "Rentabilidade" é considerada desde a liquidação da primeira unidade de CRI.
- IMA-C: Representa o desempenho de uma carteira de títulos públicos federais atrelados à inflação (NTN-C).
- IMOB: Indicador do desempenho médio das cotações dos ativos de maior negociabilidade e representatividade dos setores da atividade imobiliária compreendidos por exploração de imóveis e construção civil.
- IFIX: Indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&F BOVESPA.
- Fonte dos dados coletados: B3, Bovespa e Anbima.
- (2) Os "Recursos Livres" são os valores disponíveis para pagamento das obrigações do mês. Trata-se do total de valores nas contas das operações menos o Fundo de Reserva e Fundo de Obra (se houver). Se esse valor estiver zerado, é provável que o Fundo de Reserva terá que ser utilizado para honrar todas as obrigações do mês em questão.
- (3) "Recebimento da Cedente" é todo valor recebido fora da conta da operação e que foi posteriormente transferido pela cedente.
- (4) "Rentabilidade Líquida da Aplicação" é o valor líquido dos rendimentos das aplicações, excluindo os impostos (IOF e IR).
- (5) "Situação da Troca de Boletos" demonstra os valores que estão caindo direto na conta da operação. Os loteamentos fazem cobrança de seus clientes através da emissão de carnes, contendo 12 boletos. A fim de evitar a confusão por parte dos clientes, os boletos são trocados conforme o vencimento dos carnes. Por conta disso, é comum levar até 12 meses para a efetiva troca de 100% dos carnes de cobrança.
- (6) "Posição de Cobrança" representa os dados da carteira fornecidos pela servicer. Considera a data de pagamento do boleto por parte do cliente. Esse valor não bate com o valor da conciliação bancária, devido ao atraso do processamento dos boletos (geralmente, de 1 a 3 dias).
- (7) "Total Previsto para o Mês" é atualizado mensalmente, conforme vendas novas, antecipações, renegociações e distratos.
- (8) Cálculo da Razão "Saldo Devedor": a somatória do valor presente das parcelas futuras dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
- (9) Cálculo da Razão "Fluxo Mensal": somatória dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
- (10) O cálculo da Razão Fluxo Total Mensal considera todo o recebimento do mês reportado pela Servicer (adimplentes, antecipados e atrasados)
- (11) "LTV" (Loan-To-Value) é a média do LTV do contrato de cada mutuário. Esse valor calculado individualmente considera o saldo devedor do mutuário sobre o valor de mercado da propriedade adquirida (valor médio de venda das últimas transações do empreendimento).
- (12) "Valor Estimado do Estoque" é calculado pela média do m² vendido dos últimos lotes e multiplicado pelo m² do estoque ainda disponível.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

- Na Situação de Troca de Boletos, o valor de "Recebimento" considera a data de pagamento do boleto e a "Conta Vinculada" se refere aos valores recebidos e disponíveis na conta da operação (conciliação bancária). A conciliação bancária pode variar conforme a compensação bancária, para boletos bancários normalmente entre D+1 a D+3 (um a três dias úteis), enquanto que para cartão de crédito varia em torno de D+20 (vinte dias úteis).