

OBS: Notas Explicativas na Página 2.

Dezembro de 2020

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO	
Tomador	WAM Multipropriedade Participações S.A
Setor	Lazer e Turismo
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Emissão	1ª
Série	491ª a 498ª
Lastró	Debêntures
Código IF - 491ª (Série A)	20L0504499
ISIN - 491ª (Série A)	BRFSECCRI112
Código IF - 492ª (Série B)	20L0505084
ISIN - 492ª (Série B)	BRFSECCRI120
Código IF - 493ª (Série A)	20L0504500
ISIN - 493ª (Série A)	BRFSECCRI138
Código IF - 494ª (Série B)	20L0505190
ISIN - 494ª (Série B)	BRFSECCRI146
Código IF - 495ª (Série A)	20L0504501
ISIN - 495ª (Série A)	BRFSECCRI195
Código IF - 496ª (Série B)	20L0505193
ISIN - 496ª (Série B)	BRFSECCRI1A9
Código IF - 497ª (Série A)	20L0504502
ISIN - 497ª (Série A)	BRFSECCRI187
Código IF - 498ª (Série B)	20L0505199
ISIN - 498ª (Série B)	BRFSECCRI1C5
Montante Emissão - Séries A	R\$ 300.000.000,00
Quantidade Emitida - Séries A	300.000
Quantidade Liquidada - Séries A	68.000
Montante Emissão - Séries B	R\$ 300.000.000,00
Quantidade Emitida - Séries B	300.000
Quantidade Liquidada - Séries B	115.000
Total Emitido	R\$ 600.000.000,00
Total Liquidado	183.000
Data da emissão	09/12/2020
Data de vencimento	20/12/2027
Data da 1ª Integralização - Séries A e B	16/12/2020
1º pagamento CRI	20/02/2021
Carência	24 meses da Emissão do CRI
Indexador	IPCA
Juros	8,56% (Séries A) e 12,56% (Séries B)
Periodicidade Indexador	Mensal
Periodicidade Juros	Mensal
PU inicial	R\$ 1.000,00
Tipo de Oferta	ICVM 476
PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO	
Rating	Austin
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTVM
Coordenador da Oferta	Terra Investimentos DTVM
Escriturador e Liquidante	Banco Itaú
Assessoria Jurídica	MVGA
Service	Conveste (Caso necessário)
Custodiante	Simplific Pavarini DTVM
Ambiente Negociação	Cetip / B3
Garantias	
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
Alienação Fiduciária de Ações da Tomadora	
Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, conforme constituídas (SPEs)	
Fundo de Juros	
Fundo Operacional	
Fiança	
REGRAS PARA RECOMPRA FACULTATIVA	
Prevista	Sim
Incidência de Multa	Até o 36º mês de emissão será devida a multa de 2%, a partir do 37º mês sem incidência de multa
Racional da Multa	2% sobre o saldo devedor
Antecedência da Notificação	-
CONTATO	
Relações com Investidores	gestao@fortesec.com.br
São Paulo	(11) 4118-0640
Diretor Responsável	Rodrigo Ribeiro
Analista	Nina Hansen

RENTABILIDADE¹

Rentabilidade do mês - Séries A	0,76%
Rentabilidade do mês - Séries B	0,91%
CDI do mês	0,16%
IMA-B do mês	4,85%
IFIX do mês	2,19%
IMOB do mês	4,56%
Duration	4,1 anos

Rentabilidade acumulada - Séries A	0,76%
Rentabilidade acumulada - Séries B	0,91%
CDI acumulado	0,16%
IMA-B acumulado	4,85%
IFIX acumulado	2,19%
IMOB acumulado	4,56%

DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DO CRI

Consolidado - 491ª e 498ª Série	Total	Unitário
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$100.248.420,55	R\$1.002,48
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$0,00	R\$0,00
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c)	R\$0,00	R\$0,00
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$100.334.902,27	R\$1.003,35

Séries A		
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$35.077.123,81	R\$1.002,20
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$0,00	R\$0,00
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c)	R\$0,00	R\$0,00
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$35.104.106,94	R\$1.002,97

Séries B		
Saldo Devedor Antes do Pagamento - Dia 21/12	R\$65.171.296,73	R\$1.002,64
Amortização do mês (a)	R\$0,00	R\$0,00
Juros do mês (b)	R\$0,00	R\$0,00
Amortização Extraordinária (c)	R\$0,00	R\$0,00
PMT (a+b+c)	R\$0,00	R\$0,00
Saldo Devedor Após Pagamento - Dia 22/12	R\$65.230.795,33	R\$1.003,55

CONTA DA OPERAÇÃO

Saldos Iniciais	01/12/2020
Contas Correntes	R\$0,00
Aplicação Financeira	R\$0,00
Recursos Livres²	R\$0,00
Fundo de Juros	R\$0,00
Fundo Operacional	R\$0,00

Saldos Finais	31/12/2020
Contas Correntes	R\$4.368.780,02
Aplicação Financeira	R\$29.313.821,68
Recursos Livres²	R\$376.946,03
Fundo de Juros	R\$28.936.875,65
Fundo Operacional	R\$0,00

Movimentações

Total - Saldo Inicial	R\$0,00
(+) Liquidação	R\$183.519.528,06
(+) Recebimento de Boletos	R\$0,00
(+) Recebimento da Cedente³	R\$0,00
(+) Rentabilidade Líquida da Aplicação⁴	R\$17.383,83
(-) Despesas	(R\$7.754.310,19)
(-) Amortização Extraordinária	R\$0,00
(-) Pagamento do CRI	R\$0,00
(-) Devolução de Excedente	R\$0,00
(-) Liberação do Fundo de Obra	R\$0,00
(-) Liberação de Recursos Liquidação	(R\$142.100.000,00)
(-) Transferência de Liquidação	R\$0,00
(-) Estorno	R\$0,00
Total - Saldo Final	R\$33.682.601,70

Situação da Troca de Boletos⁵

Troca (Service)	N/A
-----------------	-----

CALENDÁRIO DE EVENTOS

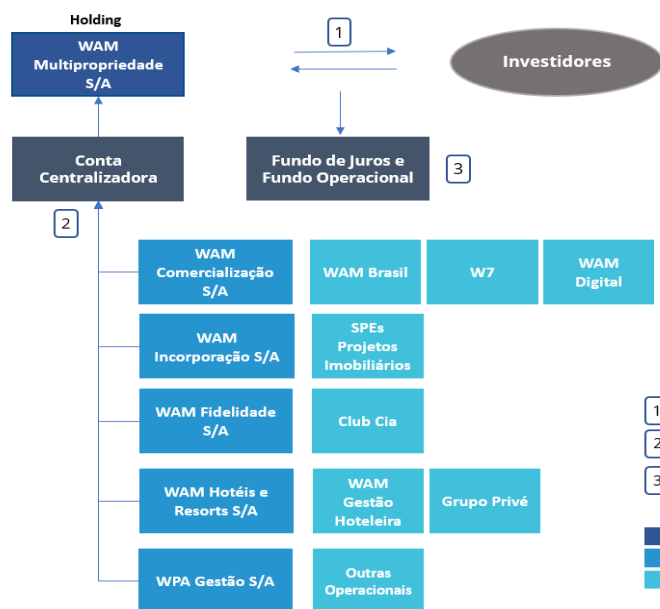
Pagamentos Futuros	
Obrigações do CRI (M+1)*	
PMT	R\$ 2.107.317,07 jan/21
PMT - Séries A	R\$ 675.798,90
PMT - Séries B	R\$ 1.431.518,18
Despesas Recorrentes	R\$ 6.000,00 jan/21
Parcela Anual Fiduciário	R\$ 18.000,00 jan/22
Parcela Anual Custodiante	R\$ 4.000,00 jan/22
Renovação de Rating	R\$ 25.000,00 N/D

*Não considera variação monetária e não considera todos os tributos

Outros Eventos

Reavaliação do Rating	N/D
-----------------------	-----

FLUXOGRAMA OPERAÇÃO



GRUPO WAM

- **WAM Comercialização:** Atua na promoção e vendas das frações dos empreendimentos do Grupo WAM. O processo de venda é um dos principais diferenciais do grupo, criando um alto fluxo de ocupação das salas de vendas que gera, em média, conversão de 25% das vendas.
- **WAM Incorporação:** Braço que possui todas as participações do Grupo WAM nos empreendimentos de Multipropriedade. Possui mais de 50 anos de experiência no desenvolvimento dos projetos e atua em 4 regiões do Brasil, 6 estados e 12 cidades.
- **WAM Fidelidade:** É uma intercambiadora e clube de viagens do Grupo WAM, exclusiva para associados. Possui benefícios como intercâmbio a diversos destinos e monetização das frações, sendo especialista no setor hoteleiro.
- **WAM Hotéis e Resorts:** Braço de hospitalidade do Grupo WAM, que realiza a gestão dos hotéis e dos empreendimentos fracionados investidos pelo Grupo.
- **WPA Gestão:** Responsável por todo o processo de pós-venda, fornecendo transparência ao cliente final do produto. Atua no atendimento ao cliente (SAC e cobrança), processos organizacionais (Administrativo) e em um sistema de gestão de qualidade.

- Investidor aporta recursos financeiros e recebe título lastreado em Debêntures / CCIs
- Fluxo financeiro (Fluxo Caixa Livre das Sub Holdings)
- Composição do Fundo Juros e Operacional via liquidações e retenções do Fluxo Caixa Livre

- Holding Principal
- Sub Holdings
- Empresas Operacionais

ESTRUTURA OPERAÇÃO

(1) Securitizadora emitiu um CRI com volume de R\$600.000.000, dividido em quatro Tranches. A 1ª tranche no volume de R\$300.000.000 e as demais de R\$100.000.000. A destinação dos recursos da 1ª Tranche do CRI será: (i) pagamento de dívidas, (ii) capital de giro, (iii) investimento em novos projetos, (iv) cash-out dos acionistas e (v) composição do Fundo de Juros, o qual deve compor os 18 primeiros meses de pagamento de juros do CRI.

(2) Os recebíveis do CRI serão compostos através do fluxo de caixa livre das Sub Holdings do Grupo, observando a Ordem de Pagamento prevista nos contratos da operação. Além disso, teremos como garantia os fluxos excedentes de alguns projetos securitizados. Exceto pelo fluxo excedente da securitização do empreendimento Chateau du Golden (em Gramado), os demais excedentes não transitarão pela Conta Centralizadora, uma vez que foram operações emitidas pela própria Fortesec. No entanto, poderão ser utilizados/retidos em caso de inadimplemento das obrigações.

(3) O fluxo de caixa livre, mencionado acima, será destinado a composição do Fundo Operacional do CRI WAM Holding, o qual será monitorado e controlado por um Comitê Financeiro mensal, que atuará para definir estratégias financeiras e de investimentos do grupo WAM.

Além das 50+ empresas operacionais distribuídas entre os 5 segmentos de atuação do grupo, também existem SPEs de projetos imobiliários: (1) Pousada Lá-Bas, (2) Praias do Lago, (3) Alta Vista Thermas Park, (4) Golden Gramado, (5) Chateau du Golden, (6) Ondas Praia Resort, (7) Thermas São Pedro, (8) Hotel Nacional 1, (9) Hotel Nacional 2, (10) Le Charmant, (11) Canela, (12) Fortaleza, (13) Camboriú e (14) Maceió.

Durante todo o curso da operação, será apurado mensalmente a Razão de Garantia de Fluxo Mensal (referente ao fluxo de caixa livre na Conta Centralizadora), que deve ser equivalente a:

- 125% até o 36º mês;
- 150% a partir do 37º mês e até o 60º e;
- 500% a partir do 61º mês.