

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

1ª Emissão de Debêntures

FGR URBANISMO BELEM SA - SPE

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Senhores Debenturistas
FGR URBANISMO BELEM SA - SPE
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da FGR URBANISMO BELEM SA - SPE apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação das Debêntures.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

FGR URBANISMO BELEM SA - SPE, localizada na Av. Primeira Avenida , Qd. 1B Lt. 16 e 17- Cond. Cidade Empresarial , Aparecida de Goiânia Goiás . Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.046.621/0001-80.

OBJETO SOCIAL

3.1.1 De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia tem por objeto social a construção e a venda de empreendimentos imobiliários que serão implantados em área localizada no KM 18 da Rodovia BR-316, da Cidade de Marituba-PA.

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE**

Código CETIP / Código ISIN	FGRU11/BRFGRUDBS005
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	Itaú BBA
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	Itaú Unibanco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	Debêntures
Emissão / Séries	1/1
Valor Total da Emissão	36.600.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	22.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	15/08/2017
Data de Vencimento	15/09/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.8.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, sendo que as Debêntures de uma mesma série serão todas subscritas e integralizadas em uma única data (cada uma delas, uma “Data de Integralização”).
Remuneração	IPCA + 10,70% a.a.
Data de Integralização	26/09/2017
Repactuação	4.17.1. Não haverá repactuação programada.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados para amortização integral do passivo bancário referente à CCB e o restante será utilizado para reforço de capital de giro referente às atividades da Companhia.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	FGRU21/BRFGRUDBS013
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	Itaú BBA
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	Itaú Unibanco S.A.
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	05/09/2019
Título	Debêntures
Emissão / Séries	1/2
Valor Total da Emissão	36.600.000,00
Valor Nominal	10,00
Quantidade de Títulos	8.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	15/08/2017
Data de Vencimento	15/10/2025
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.8.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, sendo que as Debêntures de uma mesma série serão todas subscritas e integralizadas em uma única data (cada uma delas, uma "Data de Integralização").
Remuneração	IPCA + 10,70% a.a.
Data de Integralização	15/08/2017
Repactuação	4.17.1. Não haverá repactuação programada.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.8.1. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados para amortização integral do passivo bancário referente à CCB e o restante será utilizado para reforço de capital de giro referente às atividades da Companhia.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Saiba mais.](#)

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	FGRU31/BRFGRUDBS021
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	Itaú BBA
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	Itaú Unibanco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	Debêntures
Emissão / Séries	1/3
Valor Total da Emissão	36.600.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	6.600
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	15/08/2017
Data de Vencimento	15/03/2026

Forma de Subscrição e Integralização
e Preço de Integralização

4.8.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, sendo que as Debêntures de uma mesma série serão todas subscritas e integralizadas em uma única data (cada uma delas, uma “Data de Integralização”).

Remuneração	IPCA + 10,70% a.a.
Data de Integralização	26/03/2018
Repactuação	4.17.1. Não haverá repactuação programada.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.8.1. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados para amortização integral do passivo bancário referente à CCB e o restante será utilizado para reforço de capital de giro referente às atividades da Companhia.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2017	0	0	0	0	0	0	22.000
B3	31/12/2018	0	0	0	0	0	0	22.000
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	22.000
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	22.000

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2017	0	0	0	0	0	0	8.000
B3	31/12/2018	0	0	0	0	0	0	8.000
B3	05/09/2019	0	0	8.000	0	0	0	0

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	15/08/2017	6.600	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	6.600

GARANTIA

3.5.1. Em garantia do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Companhia e pelos Garantidores nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, bem como eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, as seguintes garantias, conforme os termos e condições dispostos nos respectivos Contratos de Garantia:

- Fiança:** Os Garantidores, neste ato, se obrigam, solidariamente entre si e com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadores, principais pagadores e solidariamente (entre si e com a Companhia) responsáveis por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e dos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) (“Fiança”);
- Cessão Fiduciária:** A Emissora, por meio do “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária”), constituirá cessão fiduciária (a) dos direitos creditórios de titularidade da Emissora sobre todos os direitos presentes e/ou futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Compra e Venda de Imóvel (“Contratos de Compra e Venda” e “Direitos Decorrentes dos Contratos de Compra e Venda”), celebrados entre a Emissora e os compradores dos lotes residenciais do empreendimento Jardins Marselha, localizado na Cidade de Marituba, no Estado do Pará (“Jardins Marselha”) e, sob condição suspensiva, Jardins Coimbra, localizado na Cidade de Marituba, no Estado do Pará (“Jardins Coimbra”) e (b) de conta vinculada atrelada aos Contratos de Compra e Venda (“Conta Vinculada” e, em conjunto com os Direitos Decorrentes dos Contratos de Compra e Venda “Bens Cedidos Fiduciariamente”), de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária”);
- Hipotecas:** A Emissora e a FGR Urbanismo, por meio do “Instrumento de Escritura Pública de Hipoteca –

Imóvel Marituba 6.341” (“Escritura de Hipoteca Marituba 6.341”), a ser celebrado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, do “Instrumento de Escritura Pública de Hipoteca – Imóvel Marituba 6.352” (“Escritura de Hipoteca Marituba 6.352”), a ser celebrado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e do “Instrumento de Escritura Pública de Hipoteca – Imóvel Aparecida de Goiânia” (“Escritura de Hipoteca Aparecida de Goiânia”) e, em conjunto com a Escritura de Hipoteca 6.341 e com a Escritura de Hipoteca 6.352, “Escrituras de Hipoteca”) (as Escrituras de Hipoteca, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, “Contratos de Garantia”) a ser celebrado pela Emissora, pela FGR Urbanismo e pelo Agente Fiduciário, constituirão hipoteca de 1º (primeiro) grau de 3 (três) imóveis, sendo 2 (dois) de titularidade da Emissora e 1 (um) de titularidade da FGR Urbanismo, conforme identificados nas Escrituras de Hipoteca (“Imóveis Hipotecados”) (“Hipotecas” e, quando em conjunto com a Fiança e com a Cessão Fiduciária, “Garantias”).

3.5.1.1. Cabe ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída nesta Escritura de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento das Obrigações Garantidas.

3.5.1.1.1 Cada Garantidor se obriga a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Companhia venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, honrar a Fiança no prazo de até 01 (um) Dia Útil contado a partir do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário informando da falta de pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas pela Companhia, fora do âmbito da B3.

3.5.1.2. A Fiança aqui referida é prestada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de celebração desta Escritura de Emissão e permanecerá válida até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

3.5.1.3. Cada Garantidor, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, exigir e/ou demandar a Companhia ou os Garantidores em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia; e (ii) caso receba qualquer valor da Companhia e/ou dos Garantidores em decorrência de qualquer valor que tiver honrado, nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, antes da integral liquidação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, repassar, no prazo de 01 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor ao Agente Fiduciário, para pagamento aos Debenturistas.

3.5.1.4. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação à Fiança serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo cada Garantidor pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que os Debenturistas recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

3.5.1.5. Nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

3.5.1.6. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

3.5.1.7. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nos Contratos de Garantia, nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta.

3.5.1.8. As Partes reconhecem a existência, nesta data, de (i) cessão fiduciária sobre os recebíveis do Jardins Coimbra, (ii) alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da Escritura de Hipoteca Marituba 6.352; para garantir as obrigações da emissora no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº 601.006-0, celebrada entre o Banco BBM S.A., a Emissora e os Garantidores (“CCB”), a qual será quitada com os recursos decorrentes das Debêntures da

Primeira Série; e (iii) hipoteca sobre o imóvel objeto da Escritura de Hipoteca Marituba 6.352 em favor do município de Marituba para garantir a execução de serviços de obras e infraestrutura da “Área Comercial Jardins”. Portanto, a eficácia da Cessão Fiduciária, no que diz respeito aos direitos creditórios de titularidade da Emissora sobre os direitos presentes e/ou futuros decorrentes, relacionados e/ou emergentes do Jardins Coimbra, estará sujeita a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil e nos termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, qual seja, a liberação da garantia em decorrência da quitação do contrato garantido, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias a critério dos Debenturistas, contados da Data da Primeira Integralização e, de qualquer forma, antes da Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série. Ainda, a hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o imóvel objeto da Escritura de Hipoteca Marituba 6.352 deverá ser constituída mediante a liberação dos ônus existentes, em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias a critério dos Debenturistas, contados da Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série.

3.5.1.9. As disposições relativas à Cessão Fiduciária, ao limite mínimo da Cessão Fiduciária, às Hipotecas e ao limite mínimo das Hipotecas estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária e nas Escrituras de Hipoteca, respectivamente. Em todo caso, a somatória do valor de liquidez forçada total dos Imóveis Hipotecados, conforme apurado nos respectivos laudos de avaliação, conforme disposições das Escrituras de Hipoteca, não poderá ser inferior a R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais), sendo certo que o valor de liquidez forçada dos imóveis objeto da Escritura de Hipoteca Marituba 6.341 e da Escritura de Hipoteca Aparecida de Goiânia, em conjunto, não poderá ser inferior a R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).

3.5.1.10. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Fiança, das Hipotecas e da Cessão Fiduciária, nos termos desta Escritura, do Contrato de Cessão Fiduciária e das Escrituras de Hipoteca, podendo o Agente Fiduciário, quando aplicável, executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar com as Obrigações Garantidas.

São Paulo, 16 abril de 2021

1) Tipo de Garantia Real

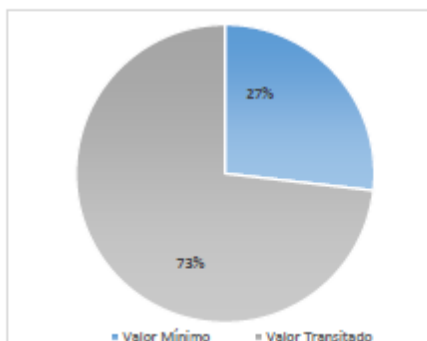
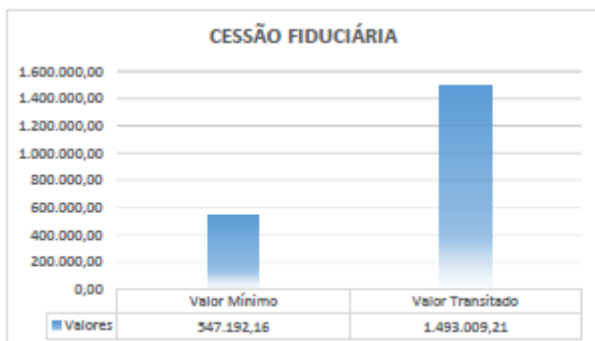
Convolução em Garantia Real - Cláusula 2.5.2	
(1) Formalização da Cessão Fiduciária	Ok
(1.1) RTD Aparecida de Goiânia - GO	Registrado
(1.2) RTD São Paulo - SP	Registrado
(2) Formalização das Hipotecas	Ok
(2.1) RGI Marituba - PA - Matrícula 6.341	Registrado
(2.1) RGI Marituba - PA - Matrícula 6.352	Registrado
(2.2) Aparecida de Goiânia - GO - Matrícula 198.454	Registrado

Condição Suspensiva - Imóvel Marituba 6.352 (cláusula 3.5.1.8)	
(1) Critério	
Data da Primeira Integralização	26/09/2017
Primeira data Limite para quitação (30 dias)	26/10/2017
Prorrogáveis por mais 30 dias	Não
Segunda data Limite para quitação (60 dias)	-
Data da Quitação	27/09/2017
Status (1):	Ok
(2) Critério	
Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série	26/10/2017
Primeira data Limite para quitação (30 dias)	26/11/2017
Prorrogáveis por mais 30 dias	Não
Segunda data Limite para quitação (60 dias)	-
Data da Constituição da Hipoteca 1º Grau do Imóvel Marituba 6.352	25/10/2017
Status (2):	Ok
Status Condição Suspensiva:	Sem Condição Suspensiva

2) Valor Mínimo da Cessão Fiduciária

Emissora	FGR URBANISMO BELEM S.A. - SPE
Data de Apuração	15/04/2021
Amortização	9,64747848
Juros	5,11577133
Quantidade	22.000
Parcela 1ª Série	324.791,50
Amortização	0,00000000
Juros	0,00000000
Quantidade	0
Parcela 2ª Série	0,00
Amortização	14,64700083
Juros	5,23208542
Quantidade	6.600
Parcela 3ª Série	131.201,97
Valor Total de Pagamento	455.993,47

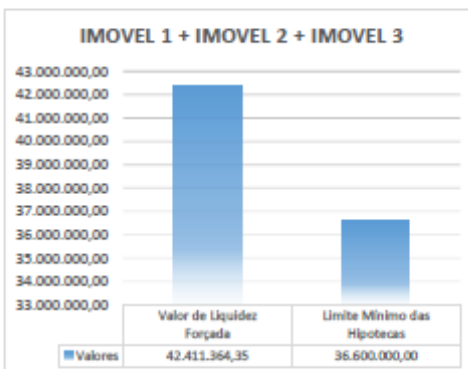
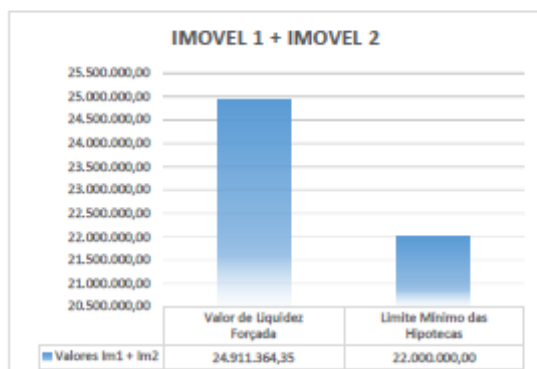
Limite de Garantia	
% Mínimo	120,00%
Valor Mínimo da Cessão Fiduciária	547.192,16
Valor Transcrito na Conta Vinculada	1.493.009,21
% Garantido	327,42%
Status:	Ok
Bloquear Conta Vinculada:	Não Necessário



3) Limite Mínimo das Hipotecas

Laudos de Avaliação:		2020
IMÓVEL 1	Jardins Maesilha - Marituba - 6.341	
Local	Cidade de Marituba - PA	
Matrícula	Nº 6.341	
Registro	2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba	
Status:	Hipoteca Constituída	
Valor de Liquidez Forçada (1)		20.300.000,00
IMÓVEL 2	Jardins Colmbra - Marituba - 6.352	
Local	Cidade de Marituba - PA	
Matrícula	Nº 6.352	
Registro	2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba	
Status:	Hipoteca Constituída	
Valor de Liquidez Forçada (2)		17.500.000,00
IMÓVEL 3	Aparecida de Goiânia	
Local	Município de Aparecida de Goiânia - GO	
Matrícula	Nº 198.454	
Registro	RI e Tabelionato 1º de Notas - GO	
Status:	Hipoteca Constituída	
Valor de Liquidez Forçada (3)		4.611.364,35
Valor Total (1+2+3+4)		42.411.364,35

Apuração Limite Mínimo das Hipotecas	
Valor de Liquidez Forçada (IMÓVEL 1 + IMÓVEL 3)	24.911.364,35
Limite Mínimo das Hipotecas (IMÓVEL 1 + IMÓVEL 3)	22.000.000,00
(1) Status: Ok	
Valor de Liquidez Forçada (IMÓVEL 1 + IMÓVEL 2 + IMÓVEL 3)	42.411.364,35
Limite Mínimo das Hipotecas (IMÓVEL 1 + IMÓVEL 2 + IMÓVEL 3)	36.600.000,00
(2) Status: Ok	



3) Histórico o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária

Segue, abaixo, histórico dos últimos 12 meses do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária:

- 1) 15/05/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 2) 15/06/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 3) 15/07/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 4) 17/08/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 5) 15/09/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 6) 15/10/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 7) 16/11/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 8) 15/12/2020 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 9) 15/01/2021 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 10) 17/02/2021 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 11) 15/03/2021 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok
- 12) 15/04/2021 - Status do Valor Mínimo da Cessão Fiduciária - Ok

Simplific Pavarini

Histórico Conta Vinculada

Data Apuração	Data Cálculo	Parcela 1ª Série	Parcela 2ª Série	Parcela 3ª Série	Valor Mínimo	Valor Transitado	Status	Data Apuração	Data Cálculo	Parcela 1ª Série	Parcela 2ª Série	Parcela 3ª Série	Valor Mínimo	Valor Transitado	Status
16/10/2017	15/09/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	OK	16/01/2023	15/12/2022						
16/11/2017	16/10/2017	271.559,74		0,00	325.871,68	767.212,87	OK	15/02/2023	16/01/2023						
15/12/2017	16/11/2017	568.629,38	141.092,17	0,00	851.665,86	1.143.851,20	OK	15/03/2023	15/02/2023						
15/01/2018	15/12/2017	441.596,20	134.911,05	0,00	691.808,70	1.072.189,45	OK	17/04/2023	15/03/2023						
15/02/2018	15/01/2018	385.605,62	130.159,21	0,00	618.917,80	921.584,52	OK	15/05/2023	17/04/2023						
15/03/2018	15/02/2018	352.207,33	145.116,46	0,00	596.788,56	945.157,46	OK	15/06/2023	15/05/2023						
16/04/2018	15/03/2018	340.312,59	131.681,83	0,00	566.393,31	851.697,18	OK	17/07/2023	15/06/2023						
15/05/2018	16/04/2018	345.240,08	147.813,08	118.847,48	734.280,77	1.066.401,81	OK	15/08/2023	17/07/2023						
15/06/2018	15/05/2018	338.493,47	146.605,34	108.354,37	712.143,82	1.055.249,10	OK	15/09/2023	15/08/2023						
16/07/2018	15/06/2018	412.050,93	142.711,73	115.000,79	803.716,14	1.069.814,40	OK	16/10/2023	15/09/2023						
15/08/2018	16/07/2018	381.195,27	141.103,57	120.517,69	771.379,83	1.075.876,06	OK	16/11/2023	16/10/2023						
15/09/2018	15/08/2018	368.593,72	145.352,20	114.650,24	754.315,39	1.091.728,10	OK	15/12/2023	16/11/2023						
15/10/2018	17/09/2018	351.232,10	204.819,47	125.163,39	817.457,95	1.137.495,55	OK	15/01/2024	15/12/2023						
16/11/2018	15/10/2018	323.311,56	171.043,10	119.285,66	736.344,39	1.346.426,60	OK	15/02/2024	15/01/2024						
17/12/2018	16/11/2018	586.048,62	175.300,20	118.685,32	1.056.040,97	1.371.285,37	OK	15/03/2024	15/02/2024						
15/01/2019	17/12/2018	439.474,94	135.412,53	115.644,29	828.636,11	1.309.781,89	OK	15/04/2024	15/03/2024						
15/02/2019	15/01/2019	381.262,65	129.743,81	111.325,15	746.797,94	1.273.809,64	OK	15/05/2024	15/04/2024						
15/03/2019	15/02/2019	364.659,88	148.008,76	170.763,43	820.118,49	1.314.003,29	OK	17/06/2024	15/05/2024						
15/04/2019	15/03/2019	322.926,70	127.725,66	137.960,48	796.335,41	1.117.707,95	OK	15/07/2024	17/06/2024						
15/05/2019	15/04/2019	344.538,48	150.777,16	141.902,45	764.661,71	1.236.223,08	OK	15/08/2024	15/07/2024						
17/06/2019	15/05/2019	339.692,57	149.992,37	109.950,67	719.562,74	1.193.166,89	OK	16/09/2024	15/08/2024						
15/07/2019	17/06/2019	421.368,96	148.531,32	117.394,18	824.645,34	1.365.030,63	OK	15/10/2024	16/09/2024						
15/08/2019	15/07/2019	363.931,14	134.146,86	112.887,16	733.158,18	1.180.195,90	OK	18/11/2024	15/10/2024						
16/09/2019	15/08/2019	374.998,18	0,00	117.218,58	590.660,11	1.280.878,95	OK	16/12/2024	18/11/2024						
15/10/2019	16/09/2019	349.793,33	0,00	125.976,58	570.923,89	1.418.647,91	OK	15/01/2025	16/12/2024						
18/11/2019	15/10/2019	337.400,58	0,00	124.554,90	554.346,58	1.345.320,75	OK	17/02/2025	15/01/2025						
16/12/2019	18/11/2019	594.820,24	0,00	121.019,16	859.007,28	1.398.228,49	OK	17/03/2025	17/02/2025						
15/01/2020	16/12/2019	431.542,12	0,00	112.108,18	652.380,36	1.246.281,32	OK	15/04/2025	17/03/2025						
17/02/2020	15/01/2020	390.215,13	0,00	111.719,91	602.322,05	1.252.046,88	OK	15/05/2025	15/04/2025						
16/03/2020	17/02/2020	356.857,25	0,00	169.877,49	632.201,68	1.182.595,60	OK	16/06/2025	15/05/2025						
15/04/2020	16/03/2020	321.558,80	0,00	133.329,49	545.865,95	1.195.631,08	OK	15/07/2025	16/06/2025						
15/05/2020	15/04/2020	336.471,83	0,00	134.192,59	564.797,30	617.573,42	OK	15/08/2025	15/07/2025						
15/06/2020	15/05/2020	323.612,91	0,00	104.120,22	515.679,75	1.125.096,22	OK	15/09/2025	15/08/2025						
15/07/2020	15/06/2020	383.265,66	0,00	102.650,75	583.099,69	721.639,26	OK	15/10/2025	15/09/2025						
17/08/2020	15/07/2020	371.373,07	0,00	111.031,43	578.887,99	1.404.874,93	OK	17/11/2025	15/10/2025						
15/09/2020	17/08/2020	356.856,85	0,00	108.179,10	558.043,14	725.061,38	OK	15/12/2025	17/11/2025						
15/10/2020	15/09/2020	315.026,39	0,00	113.593,69	514.344,10	1.378.426,86	OK	15/01/2026	15/12/2025						
16/11/2020	15/10/2020	318.215,14	0,00	118.438,53	523.972,41	1.591.048,93	OK	16/02/2026	15/01/2026						
15/12/2020	16/11/2020	571.476,80	0,00	111.036,97	819.016,52	1.427.949,44	OK	16/03/2026	16/02/2026						
15/01/2021	15/12/2020	434.651,78	0,00	109.534,70	653.023,78	1.396.883,43	OK								
17/02/2021	15/01/2021	392.736,63	0,00	107.252,17	599.988,55	1.439.883,83	OK								
15/03/2021	17/02/2021	339.432,59	0,00	162.005,48	601.725,68	1.333.494,67	OK								
15/04/2021	15/03/2021	324.791,50	0,00	131.201,97	547.192,16	1.493.009,21	OK								
17/05/2021	15/04/2021														
15/06/2021	17/05/2021														
15/07/2021	15/06/2021														
16/08/2021	15/07/2021														
15/09/2021	16/08/2021														
15/10/2021	15/09/2021														
16/11/2021	15/10/2021														
15/12/2021	16/11/2021														
17/01/2022	15/12/2021														
15/02/2022	17/01/2022														
15/03/2022	15/02/2022														
18/04/2022	15/03/2022														
16/05/2022	18/04/2022														
15/06/2022	16/05/2022														
15/07/2022	15/06/2022														
15/08/2022	15/07/2022														
15/09/2022	15/08/2022														
17/10/2022	15/09/2022														
16/11/2022	17/10/2022														
15/12/2022	16/11/2022														

Simplific Pavarini					Laudos de Avaliação							
					2017		2018		2019		2020	
IMÓVEL 1					Jardins Maesella - Marituda - 6.341		Jardins Maesella - Marituda - 6.341		Jardins Maesella - Marituda - 6.341		Jardins Maesella - Marituda - 6.341	
Local					Cidade de Marituda - PA		Cidade de Marituda - PA		Cidade de Marituda - PA		Cidade de Marituda - PA	
Matrícula					Nº 6.341		Nº 6.341		Nº 6.341		Nº 6.341	
Registro					2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba		2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba		2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba		2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba	
Status					Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída	
Valor de Liquidez Forçada (1)					18.175.979,75		18.246.157,28		19.600.000,00		20.300.000,00	
IMÓVEL 2					Jardins Coimbra - Marituda - 6.352		Jardins Coimbra - Marituda - 6.352		Jardins Coimbra - Marituda - 6.352		Jardins Coimbra - Marituda - 6.352	
Local					Cidade de Marituda - PA		Cidade de Marituda - PA		Cidade de Marituda - PA		Cidade de Marituda - PA	
Matrícula					Nº 6.352		Nº 6.352		Nº 6.352		Nº 6.352	
Registro					2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba		2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba		2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba		2º Ofício de Registro de Imóveis Marituba	
Status					Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída	
Valor de Liquidez Forçada (2)					15.727.911,75		15.788.637,28		16.800.000,00		17.500.000,00	
IMÓVEL 2					Aparecida de Goiânia		Aparecida de Goiânia		Aparecida de Goiânia		Aparecida de Goiânia	
Local					Município de Aparecida de Goiânia - GO		Município de Aparecida de Goiânia - GO		Município de Aparecida de Goiânia - GO		Município de Aparecida de Goiânia - GO	
Matrícula					Nº 198.454		Nº 198.454		Nº 198.454		Nº 198.454	
Registro					R1 e Tabelionato 1º de Notas - GO		R1 e Tabelionato 1º de Notas - GO		R1 e Tabelionato 1º de Notas - GO		R1 e Tabelionato 1º de Notas - GO	
Status					Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída		Hipoteca Constituída	
Valor de Liquidez Forçada (3)					9.400.000,00		5.949.000,00		6.085.000,00		4.611.364,35	
Valor Total (1+2+3)					43.303.891,50		39.983.794,56		42.485.000,00		42.411.364,35	

3	15/12/2017	1,16%	35	15/08/2020	0,84%	67	15/04/2023	0,93%
4	15/01/2018	0,99%	36	15/09/2020	0,76%	68	15/05/2023	0,93%
5	15/02/2018	0,76%	37	15/10/2020	0,74%	69	15/06/2023	1,18%
6	15/03/2018	0,75%	38	15/11/2020	1,76%	70	15/07/2023	1,06%
7	15/04/2018	0,74%	39	15/12/2020	1,21%	71	15/08/2023	0,96%
8	15/05/2018	0,75%	40	15/01/2021	1,03%	72	15/09/2023	0,93%
9	15/06/2018	1,00%	41	15/02/2021	0,82%	73	15/10/2023	0,93%
10	15/07/2018	0,89%	42	15/03/2021	0,83%	74	15/11/2023	1,88%
11	15/08/2018	0,80%	43	15/04/2021	0,82%	75	15/12/2023	1,28%
12	15/09/2018	0,73%	44	15/05/2021	0,83%	76	15/01/2024	1,22%
13	15/10/2018	0,72%	45	15/06/2021	1,07%	77	15/02/2024	1,01%
14	15/11/2018	1,75%	46	15/07/2021	0,99%	78	15/03/2024	1,03%
15	15/12/2018	1,17%	47	15/08/2021	0,86%	79	15/04/2024	1,02%
16	15/01/2019	0,99%	48	15/09/2021	0,84%	80	15/05/2024	1,03%
17	15/02/2019	0,79%	49	15/10/2021	0,82%	81	15/06/2024	1,27%
18	15/03/2019	0,78%	50	15/11/2021	1,83%	82	15/07/2024	1,13%
19	15/04/2019	0,76%	51	15/12/2021	1,24%	83	15/08/2024	1,08%
20	15/05/2019	0,78%	52	15/01/2022	1,11%	84	15/09/2024	1,04%
21	15/06/2019	1,03%	53	15/02/2022	0,90%	85	15/10/2024	1,03%
22	15/07/2019	0,92%	54	15/03/2022	0,91%	86	15/11/2024	2,00%
23	15/08/2019	0,85%	55	15/04/2022	0,90%	87	15/12/2024	1,36%
24	15/09/2019	0,78%	56	15/05/2022	0,91%	88	15/01/2025	1,29%
25	15/10/2019	0,76%	57	15/06/2022	1,16%	89	15/02/2025	1,08%
26	15/11/2019	1,79%	58	15/07/2022	1,08%	90	15/03/2025	1,09%
27	15/12/2019	1,20%	59	15/08/2022	0,94%	91	15/04/2025	1,06%
28	15/01/2020	1,02%	60	15/09/2022	0,90%	92	15/05/2025	1,07%
29	15/02/2020	0,80%	61	15/10/2022	0,91%	93	15/06/2025	1,31%
30	15/03/2020	0,80%	62	15/11/2022	1,87%	94	15/07/2025	1,17%
31	15/04/2020	0,78%	63	15/12/2022	1,26%	95	15/08/2025	1,11%
32	15/05/2020	0,78%	64	15/01/2023	1,15%	96	15/09/2025	1,08%

REMUNERAÇÃO

4.11.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série, ou de resgate antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Primeira Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série”).

4.11.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série, ou de resgate antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Segunda Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série”).

4.11.3. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Terceira Série, ou de resgate antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga mensalmente, todo dia 15, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da Terceira Série será devida em 15 de setembro de 2017 e a última parcela será devida na respectiva Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração da Terceira Série”) e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série e com a Data de

Pagamento da Remuneração da Segunda Série, “Datas de Pagamento da Remuneração”).

RESGATE ANTECIPADO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo

5.1.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2018, exclusive, em qualquer data, desde que com aviso prévio aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.18 acima, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, em 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento (“Comunicação do Resgate Antecipado” e “Data do Resgate Antecipado Facultativo Total”, respectivamente), realizar o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”).

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, os Debenturistas farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva série, ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e acrescido de prêmio de resgate (“Prêmio de Resgate”), calculado como a diferença, caso positiva, entre (i) o valor determinado conforme fórmula abaixo e (ii) o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, desde a Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total:

$$|B| = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNe_k}{FVP_k} \right) \times IPCA_{Resgate}$$

Sendo que:

das Debêntures de uma determinada série, valor nominal unitário da parcela de amortização de principal correspondente a tal data, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada nos termos desta Escritura de Emissão, sem considerar a atualização monetária;

n = número total de pagamentos agendados e ainda não realizados das Debêntures de determinada série, sendo “n” um número inteiro;

FVP_k = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$FVP_k = [(1 + \text{Taxa Tesouro IPCA Antecipação})]^{- (nk/252)}$;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada pagamento “k” vincenda;

IPCA_{Resgate} = Fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização da respectiva série até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

A fórmula acima corresponde ao valor presente dos fluxos de caixa projetados das Debêntures de cada série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se como taxa de desconto, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis *pro rata temporis*, as taxas internas de retorno do Tesouro IPCA+, com vencimento aproximado equivalente à *duration* remanescente na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotações indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na Internet (<http://www.anbima.com.br>) apuradas

pela média aritmética do fechamento do primeiro, segundo e terceiro Dias Úteis imediatamente anteriores à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total (excluindo-se a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total) ("Taxa Tesouro IPCA Antecipação"), observado que somente as parcelas de amortização e juros que venceriam após a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser consideradas na apuração de tal valor presente.

5.1.3. Na Comunicação de Resgate Antecipado deverá constar: (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo, calculada pela Emissora; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.1.4. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado, obrigatoriamente, para todas as Debêntures, não se admitindo o resgate parcial de nenhuma das séries, ou ainda, o resgate antecipado de apenas uma ou mais séries, que não a totalidade das séries objeto da Emissão. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado

5.2.1. A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, oferta de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Emissora, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Resgate Antecipado"):

- I. a Emissora realizará a Oferta Resgate Antecipado por meio de comunicação individual enviada aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.18 acima ("Editais de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures, a quantidade de Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso IV abaixo; (c) se a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures; (d) o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; (e) a forma de manifestação dos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso II abaixo; (f) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e (g) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures;
- II. após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar à Emissora no prazo e forma dispostos na comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado;
- III. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo;
- IV. caso a Companhia opte pelo resgate antecipado parcial das Debêntures e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados, por escrito, com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis

de antecedência sobre o resultado do sorteio; e

- V. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate antecipado seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da B3; e (b) que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio dos procedimentos do Escriturador.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Aparecida de Goiânia-GO, 15 de março de 2021

À Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar
CEP: 20050-005, Rio de Janeiro – RJ

DECLARAÇÃO

Prezados,

Viemos pelo presente declarar que nos termos da Cláusula VI do *INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBENTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFARIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM TRÊS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO*, a **FGR URBANISMO BELÉM S.A - SPE** atesta: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no *INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBENTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFARIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM TRÊS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO*, celebrado em 05 de setembro de 2017, (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da **FGR URBANISMO BELÉM S.A - SPE** perante os Debenturistas.

Atenciosamente,


FGR URBANISMO BELÉM S.A - SPE

COVENANTS

CLÁUSULA

A não observância, pela Emissora, do índice financeiro abaixo ("Índices Financeiros"), a ser apurado por auditor independente registrado na CVM, anualmente, e verificados pelo Agente Fiduciário, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da FGR Urbanismo, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da FGR Urbanismo relativas ao exercício de 2017, até o exercício fiscal anterior ao ano da última Data de Vencimento:

a) Dívida Líquida/Patrimônio Líquido inferior a 40%.

6.1.1.2.1. Para os fins da Escritura de Emissão:

a) "Patrimônio Líquido": o Patrimônio Líquido é formado pelo grupo de contas que registra o valor contábil pertencente aos acionistas ou quotistas. Calculados de acordo com a norma contábil brasileira, conforme indicado nas demonstrações financeiras auditadas da mesma;

b) "Dívida Líquida": o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras de liquidez imediata;

Data de Referência	Data de Apuração	Covenants			
01/01/2018	02/04/2018	Visualizar			
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: EMISSION	Apuração: 6,31%	Comparação: <	Limite: 40%	Status: OK
31/12/2018	01/04/2019	Visualizar			
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: EMISSION	Apuração: 6,31%	Comparação: <	Limite: 40%	Status: OK
31/12/2019	30/03/2020	Visualizar			
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: EMISSION	Apuração: 19,96%	Comparação: <	Limite: 40%	Status: OK
31/12/2020	16/03/2021	Visualizar			
Descrição: DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Covenants: EMISSION	Apuração: 9,34%	Comparação: <	Limite: 40%	Status: OK

*As demonstrações do cálculo dos covenants podem ser acessadas no link **Visualizar**

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

PAGAMENTOS DA 1ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/10/2017	16/10/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,2632751	-
16/10/2017	16/10/2017	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,0803491	-
16/11/2017	16/11/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,4912467	-
16/11/2017	16/11/2017	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 17,3555434	-
15/12/2017	15/12/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,3669674	-
15/12/2017	15/12/2017	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,7055873	-
15/01/2018	15/01/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,5098982	-
15/01/2018	15/01/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,0176302	-
15/02/2018	15/02/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,2423835	-
15/02/2018	15/02/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,7670407	-
15/03/2018	15/03/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,8103037	-
15/03/2018	15/03/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,6584505	-
16/04/2018	16/04/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,1445444	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/04/2018	16/04/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,5480864	-
15/05/2018	15/05/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,7110191	-
15/05/2018	15/05/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,6750478	-
15/06/2018	15/06/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,4508062	-
15/06/2018	15/06/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,2787817	-
16/07/2018	16/07/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,0781249	-
16/07/2018	16/07/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,2489328	-
15/08/2018	15/08/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,4097289	-
15/08/2018	15/08/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,3445310	-
17/09/2018	17/09/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,3278519	-
17/09/2018	17/09/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,6372435	-
15/10/2018	15/10/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,1633369	-
15/10/2018	15/10/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 7,5326433	-
16/11/2018	16/11/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,2693107	-
16/11/2018	16/11/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 18,3692631	-
17/12/2018	17/12/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,7193205	-
17/12/2018	17/12/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 12,2568130	-
15/01/2019	15/01/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,8973564	-
15/01/2019	15/01/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,4327640	-
15/02/2019	15/02/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,2853605	-
15/02/2019	15/02/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,2900887	-
15/03/2019	15/03/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,4448278	-
15/03/2019	15/03/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,2336585	-
15/04/2019	15/04/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,5093759	-
15/04/2019	15/04/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,1514643	-
15/05/2019	15/05/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,12469072	-
15/05/2019	15/05/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,31588084	-
17/06/2019	17/06/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,13140628	-
17/06/2019	17/06/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,0217282	-
15/07/2019	15/07/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,62768569	-
15/07/2019	15/07/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,91463868	-
15/08/2019	15/08/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,95214214	-
15/08/2019	15/08/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,09322965	-
16/09/2019	16/09/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,53208466	-
16/09/2019	16/09/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,36761201	-
15/10/2019	15/10/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,11423602	-
15/10/2019	15/10/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,22215411	-
18/11/2019	18/11/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,72601306	-
18/11/2019	18/11/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 19,31127046	-
16/12/2019	16/12/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,59121992	-
16/12/2019	16/12/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 13,02433102	-
15/01/2020	15/01/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,56030699	-
15/01/2020	15/01/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,17674431	-
17/02/2020	17/02/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,46037715	-
17/02/2020	17/02/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,76495217	-
16/03/2020	16/03/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,78321273	-
16/03/2020	16/03/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,83309623	-
15/04/2020	15/04/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,68069769	-
15/04/2020	15/04/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,61347631	-
15/05/2020	15/05/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,52857819	-
15/05/2020	15/05/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 6,27200860	-
15/06/2020	15/06/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,17935417	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/06/2020	15/06/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,24181215	-
15/07/2020	15/07/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,71724582	-
15/07/2020	15/07/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,16334816	-
17/08/2020	17/08/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,95420323	-
17/08/2020	17/08/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,26656261	-
15/09/2020	15/09/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,98273461	-
15/09/2020	15/09/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,33664670	-
15/10/2020	15/10/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,25198012	-
15/10/2020	15/10/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,21234452	-
16/11/2020	16/11/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,23528400	-
16/11/2020	16/11/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 19,74093419	-
15/12/2020	15/12/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,12134565	-
15/12/2020	15/12/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 13,63555355	-
15/01/2021	15/01/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,08642072	-
15/01/2021	15/01/2021	Amortização Variavel	1,0274%	Liquidado	R\$ 11,76524407	-
17/02/2021	17/02/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,00129661	-
17/02/2021	17/02/2021	Amortização Variavel	0,8212	Liquidado	R\$ 9,42745754	-
15/03/2021	15/03/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,11577133	-
15/03/2021	15/03/2021	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,64747848	-
15/04/2021	15/04/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,22906307	-
15/04/2021	15/04/2021	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,54086888	-
17/05/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/05/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/06/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/06/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/08/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/08/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/10/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/10/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/01/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/01/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
18/04/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
18/04/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/05/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/05/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/06/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/06/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/08/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/10/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/10/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/11/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/01/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/01/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/04/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/04/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/05/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/05/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/06/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/06/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/07/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/07/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/10/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/10/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/11/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/01/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/01/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/04/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/04/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/05/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/05/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/06/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/06/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/09/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/09/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/10/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/10/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
18/11/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
18/11/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/12/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/12/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/01/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/01/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/02/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/02/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/03/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/03/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/04/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/04/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/05/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/05/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/06/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/06/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2025	15/09/2025	Juros	-	Liquidado	R\$ 0,0000000	-

PAGAMENTOS DA 2ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/11/2017	16/11/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,2714744	-
16/11/2017	16/11/2017	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 12,3650472	-
15/12/2017	15/12/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,4476253	-
15/12/2017	15/12/2017	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,4162559	-
15/01/2018	15/01/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,6085847	-
15/01/2018	15/01/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,6613165	-
15/02/2018	15/02/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,3633904	-
15/02/2018	15/02/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,7761680	-
15/03/2018	15/03/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,9095671	-
15/03/2018	15/03/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,5506618	-
16/04/2018	16/04/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,2413888	-
16/04/2018	16/04/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,2352465	-
15/05/2018	15/05/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,7815258	-
15/05/2018	15/05/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,5441412	-
15/06/2018	15/06/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,5030279	-
15/06/2018	15/06/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,3359380	-
16/07/2018	16/07/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,1367127	-
16/07/2018	16/07/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,5012337	-
15/08/2018	15/08/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,4690651	-
15/08/2018	15/08/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,6999601	-
17/09/2018	17/09/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,3750634	-
17/09/2018	17/09/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 17,2273703	-
15/10/2018	15/10/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,1301425	-
15/10/2018	15/10/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 14,2502455	-
16/11/2018	16/11/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,1705286	-
16/11/2018	16/11/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 13,7419962	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
17/12/2018	17/12/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,6645275	-
17/12/2018	17/12/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,2620390	-
15/01/2019	15/01/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,8708033	-
15/01/2019	15/01/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,3471735	-
15/02/2019	15/02/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,2632396	-
15/02/2019	15/02/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,2378552	-
15/03/2019	15/03/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,4132037	-
15/03/2019	15/03/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,5525043	-
15/04/2019	15/04/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,4608782	-
15/04/2019	15/04/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,3862667	-
15/05/2019	15/05/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,0518961	-
15/05/2019	15/05/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,69715059	-
17/06/2019	17/06/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,01597473	-
17/06/2019	17/06/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,5504397	-
15/07/2019	15/07/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,53602301	-
15/07/2019	15/07/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,23233390	-
15/08/2019	15/08/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,83791443	-
15/08/2019	15/08/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,08116833	-
05/09/2019	05/09/2019	Resgate Antecipado Total - Amortização		Liquidado	R\$ 831,87504102	-
05/09/2019	05/09/2019	Prêmio		Liquidado	R\$ 37,50000000	-
05/09/2019	05/09/2019	Juros		Liquidado	R\$ 5,04877939	-

PAGAMENTOS DA 3ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
16/04/2018	16/04/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 12,3403956	-
16/04/2018	16/04/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,6667981	-
15/05/2018	15/05/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,3944433	-
15/05/2018	15/05/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,0228857	-
15/06/2018	15/06/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,6354289	-
15/06/2018	15/06/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,7889327	-
16/07/2018	16/07/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,8412166	-
16/07/2018	16/07/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,4190390	-
15/08/2018	15/08/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 8,6084172	-
15/08/2018	15/08/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,7628312	-
17/09/2018	17/09/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,2858632	-
17/09/2018	17/09/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,6782867	-
15/10/2018	15/10/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,6237768	-
15/10/2018	15/10/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,4467777	-
16/11/2018	16/11/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,4111211	-
16/11/2018	16/11/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,5715034	-
17/12/2018	17/12/2018	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,4387014	-
17/12/2018	17/12/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,0831609	-
15/01/2019	15/01/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,6188266	-
15/01/2019	15/01/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,2486206	-
15/02/2019	15/02/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 17,1533561	-
15/02/2019	15/02/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,7198915	-
15/03/2019	15/03/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 14,1819578	-
15/03/2019	15/03/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,7211450	-
15/04/2019	15/04/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 13,7169936	-
15/04/2019	15/04/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,7833780	-
15/05/2019	15/05/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,31745289	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/05/2019	15/05/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,34173962	-
17/06/2019	17/06/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,40121962	-
17/06/2019	17/06/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,37214075	-
15/07/2019	15/07/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,26523344	-
15/07/2019	15/07/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,83888153	-
15/08/2019	15/08/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,55517145	-
15/08/2019	15/08/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 8,20521911	-
16/09/2019	16/09/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,77025354	-
16/09/2019	16/09/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,31710777	-
15/10/2019	15/10/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,31636052	-
15/10/2019	15/10/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,55559376	-
18/11/2019	18/11/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,91659622	-
18/11/2019	18/11/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,41964002	-
16/12/2019	16/12/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,83008170	-
16/12/2019	16/12/2019	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,15600556	-
15/01/2020	15/01/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,82541750	-
15/01/2020	15/01/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,10184231	-
17/02/2020	17/02/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,77611983	-
17/02/2020	17/02/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 17,96289397	-
16/03/2020	16/03/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,96348682	-
16/03/2020	16/03/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 14,23795170	-
15/04/2020	15/04/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,84528028	-
15/04/2020	15/04/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 13,48693055	-
15/05/2020	15/05/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,38888197	-
15/05/2020	15/05/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,38690835	-
15/06/2020	15/06/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,28885709	-
15/06/2020	15/06/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,26428686	-
15/07/2020	15/07/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,85573457	-
15/07/2020	15/07/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,96751187	-
17/08/2020	17/08/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 7,10136937	-
17/08/2020	17/08/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 9,28940377	-
15/09/2020	15/09/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,11074921	-
15/09/2020	15/09/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,10041666	-
15/10/2020	15/10/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,36362084	-
15/10/2020	15/10/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 11,58009631	-
16/11/2020	16/11/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,31898859	-
16/11/2020	16/11/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,50479435	-
15/12/2020	15/12/2020	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,28506752	-
15/12/2020	15/12/2020	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 10,31109897	-
15/01/2021	15/01/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,28101621	-
15/01/2021	15/01/2021	Amortização Variavel	0,8871%	Liquidado	R\$ 9,96931212	-
17/02/2021	17/02/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,21169493	-
17/02/2021	17/02/2021	Amortização Variavel	1,6274	Liquidado	R\$ 18,33458946	-
15/03/2021	15/03/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 5,23208542	-
15/03/2021	15/03/2021	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 14,64700083	-
15/04/2021	15/04/2021	Juros	-	Liquidado	R\$ 6,32768256	-
15/04/2021	15/04/2021	Amortização Variavel	-	Liquidado	R\$ 13,67419312	-
17/05/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/05/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/06/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/06/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/07/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/08/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/08/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/10/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/10/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/11/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2021	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2021	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/01/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/01/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
18/04/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
18/04/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/05/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/05/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/06/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/06/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/10/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/10/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/11/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2022	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2022	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/01/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/01/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/04/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/04/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/05/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/05/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/06/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/06/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/07/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/07/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/09/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/10/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/10/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/11/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/11/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2023	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2023	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/01/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/01/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/04/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/04/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/05/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/05/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/06/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/06/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/09/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/09/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/10/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/10/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
18/11/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
18/11/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/12/2024	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/12/2024	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/01/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/01/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/02/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/02/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
17/03/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
17/03/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/04/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/04/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/05/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/05/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
16/06/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
16/06/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/07/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/07/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/08/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/08/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/09/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/09/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/10/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/10/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/11/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/11/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/12/2025	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/12/2025	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/01/2026	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/01/2026	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/02/2026	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/02/2026	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-
15/03/2026	-	Juros	-	Agendado	-	-
15/03/2026	-	Amortização Variavel	-	Agendado	-	-

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não ocorreram assembleias de debenturistas no ano de 2020.

ADITAMENTOS

CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 1º ADITAMENTO
Realizado em 07/11/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	07/11/2019	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	13/01/2020	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	07/01/2020	Visualizar

ESCRITURA DE EMISSAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 21/10/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Junta Comercial	GOIAS	-	21/10/2019	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	31/10/2019	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	17/10/2019	Visualizar
Assinatura	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	04/09/2019	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 10º TERMO Realizado em 05/03/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	05/03/2020	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	07/07/2020	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	25/03/2020	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 1º TERMO Realizado em 04/12/2017

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	04/12/2017	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	04/01/2018	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	19/01/2018	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 2º TERMO Realizado em 09/03/2018

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	09/03/2018	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	26/04/2018	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	23/03/2018	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 3º TERMO Realizado em 21/06/2018

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	21/06/2018	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	08/06/2018	Visualizar

RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	17/08/2018	Visualizar
-----	-----------	-----------	------------	----------------------------

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 4º TERMO Realizado em 26/10/2018

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	26/10/2018	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	25/09/2018	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	04/09/2018	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 5º TERMO Realizado em 05/12/2018

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	05/12/2018	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	14/12/2018	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	27/12/2018	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 6º TERMO Realizado em 06/03/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	06/03/2019	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	28/06/2019	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	09/04/2019	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 7º TERMO Realizado em 06/06/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	06/06/2019	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	28/06/2019	Visualizar
RTD	GOAIS	APARECIDA DE GOIANIA	19/07/2019	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 8º TERMO Realizado em 25/09/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	25/09/2019	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	05/09/2019	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	07/10/2019	Visualizar

TERMO DE ATUALIZACAO E ONERACAO AO CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE CONTA VINCULADA DE DIREITOS CREDITORIOS E OUTRAS AVENCAS - 9º TERMO Realizado em 05/12/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SP	SAO PAULO	05/12/2019	Visualizar
RTD	GOIAS	APARECIDA DE GOIANIA	29/01/2020	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	07/01/2020	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram

calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha

Planilha de PU da 1ª Série

Planilha De PU Da 2ª Série

Planilha De PU Da 3ª Série

Baixar

[Baixar](#)

[Baixar](#)

[Baixar](#)

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 10/08/2020 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2020.

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: EMISSORA)

**FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE ("FGR" ou "Companhia") foi constituída em 03 de setembro de 2007, com propósito específico da criação do Bairro Planejado Reserva Jardins, localizado na Rodovia BR-316, KM 18, município de Marituba, ao leste de Belém, entre os municípios de Ananindeua e Benevides, fazendo parte da região metropolitana da capital do Pará.

Estão previstos a implantação de 8 Condomínios Horizontais Jardins, conjuntos residenciais verticais, salas comerciais e lojas, shopping center, supermercados, restaurantes, marina, escolas, bancos e serviços, instalados em uma área total de mais de 6 milhões de m². Já foram entregues dois condomínios horizontais, Jardins Coimbra em maio de 2014 e Jardins Marselha em abril de 2017 e em junho de 2019 foi entregue a Área comercial.

A Companhia é uma controlada da FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.).

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Fonte: EMISSORA)

CONTROLADORA

FGR URBANISMO BELEM S.A - SPE - CONTROLADORA								
Balanco Patrimonial								
RUBRICAS SELECIONADAS	31/12/2020	31/12/2019	//20	//20	//20	//20	//20	//20
Ativo Circulante	19,189	27,695						
Ativo Não Circulante	65,758	73,146						
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0						
Passivo Circulante	8,601	8,402						
Empréstimos, Financiamentos	3,060	3,036						
Debêntures	4,139	3,887						
Passivo Não Circulante	46,828	54,589						
Empréstimos, Financiamentos	14,831	17,453						
Debêntures	15,938	18,862						
Patrimônio Líquido	29,518	37,850						
Demonstração do Resultado do Exercício								
RUBRICAS SELECIONADAS	31/12/2020	31/12/2019	//20	//20	//20	//20	//20	//20
Receita de Vendas Líquida	11,024	3,031						
Lucro Bruto	3,397	-4,257						
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	-3,545	-11,611						
Lucro antes dos Impostos	-8,003	-17,847						
Lucro/prejuízo Do Exercício	-8,332	-17,921						
Análise								
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	31/12/2020	31/12/2019	//20	//20	//20	//20	//20	//20
Liquidez Geral	0.35	0.44						
Liquidez Corrente	2.23	3.30						
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	1.88	1.66						
Endividamento Oneroso	1.29	1.14						
Margem Bruta	0.31	-1.40						
Margem Operacional	-0.32	-3.83						
Margem Líquida	-0.76	-5.91						
Retorno Sobre o PL (ROE)	-22.01%	-32.13%						

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: EMISSORA)



Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-170 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3(a), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Building a better
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Goiânia, 15 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6
Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC-1SP216386/O-T
Eric Horta Piantino
Contador CRC-MG-107829/O-8

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda declara que (i) (a) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da 1ª Série / 3ª Série a que se refere este relatório e que inexistente situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função (b) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da 2ª Série a que se refere este relatório uma vez que a série foi RESGATADA em 05/09/2019 (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário