



FORTE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70

NIRE 35.300.512.944

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª E 204ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2021

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 11 dias do mês de janeiro de 2021, às 17h, **de modo exclusivamente digital**, por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams*, conforme Instrução Normativa CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625").

PRESENÇA: Presentes os representantes **(i)** de titulares de 73,02% (setenta e três inteiros e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação, considerados presentes por terem enviado suas instruções de voto à distância à Securitizadora e ao Agente Fiduciário previamente à realização desta Assembleia Geral ("Titulares dos CRI Presentes"); **(ii)** da **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 ("Securitizadora" ou "Emissora"); e **(iii)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: **RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO**; Secretário: **GUILHERME MARCUCI MACHADO**.

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado no jornal O Dia, nas edições dos dias 21, 22 e 23 de dezembro de 2020, nos termos da Cláusula 12.2. do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª e 204ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*", datado de 05 de novembro de 2018 e, posteriormente, aditado em 29 de novembro de 2018 ("Termo de Securitização").

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** aprovação ou não da destituição da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** enquanto Agente Fiduciário da Operação, mediante a eleição e imediata contratação da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Novo Agente Fiduciário") para assunção dos deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e do Termo de Securitização aplicáveis ao atual agente fiduciário; **(ii)** a concessão ou não de *waiver* à Cedente no sentido de abster-se de observar hipótese de Resgate Antecipado, caso as ações de emissão da **GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.369.161/0001-57 ("Gramado Parks") venham a ser transferidas pelos seus atuais acionistas ao **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ou a qualquer outro fundo de investimento, desde que a titularidade das cotas do respectivo fundo de investimento seja exclusiva dos atuais acionistas da Gramado Parks e desde que, após eventual transação nesse sentido, tais ações permaneçam alienadas fiduciariamente no âmbito da Operação; e **(iii)** a autorização ou não para que o Agente Fiduciário, a Securitizadora e o Novo Agente Fiduciário, se eleito, pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia Geral, após discussões dos itens constantes da Ordem do Dia e após apuração das instruções de voto à distância recebidas, os Titulares dos CRI Presentes deliberaram:



(i) Por 100% (cem por cento) de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 73,02% (setenta e três inteiros e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, nenhum contra e nenhuma abstenção: aprovar a destituição da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** enquanto Agente Fiduciário da Operação, mediante a eleição e imediata contratação da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Novo Agente Fiduciário") para assunção dos deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e do Termo de Securitização aplicáveis ao atual agente fiduciário;

(ii) Por 100% (cem por cento) de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 73,02% (setenta e três inteiros e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, nenhum contra e nenhuma abstenção: conceder *waiver* à Cedente no sentido de abster-se de observar hipótese de Resgate Antecipado, caso as ações de emissão da **GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.369.161/0001-57 ("Gramado Parks") venham a ser transferidas pelos seus atuais acionistas ao **SERRA VERDE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ou a qualquer outro fundo de investimento, desde que a titularidade das cotas do respectivo fundo de investimento seja exclusiva dos atuais acionistas da Gramado Parks e desde que, após eventual transação nesse sentido, tais ações permaneçam alienadas fiduciariamente no âmbito da Operação; e

(iii) Por 100% (cem por cento) de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 73,02% (setenta e três inteiros e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação a favor, nenhum contra e nenhuma abstenção: autorizar que o Agente Fiduciário, a Securitizadora e o Novo Agente Fiduciário pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

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

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

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

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



O Agente Fiduciário consigna, ainda, que na data de hoje, constam obrigações inadimplidas no âmbito da Operação, conforme detalhado no Anexo II.

Inobstante, a Securitizadora esclarece aos Titulares dos CRI que tais apontamentos feitos pelo então Agente Fiduciário, ora destituído, já foram devidas e exaustivamente esclarecidos ao Agente Fiduciário em várias outras oportunidades, conforme detalhado no Anexo III à presente ata.

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

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

São Paulo, 11 de janeiro de 2021.

DocuSigned by:
Rodrigo Ribeiro
3B555260EAE54B6...
RODRIGO LUIZ CAMARGO RIBEIRO
Presidente

DocuSigned by:
Guilherme Machado
8064DED41456490...
GUILHERME MARCUCI MACHADO
Secretário

Securitizadora:

DocuSigned by:
Rodrigo Ribeiro
3B555260EAE54B6...

DocuSigned by:
Camila Coelho
DCB2D0717C4A446...

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Agente Fiduciário:

DocuSigned by:
Caroline Tsuchiya Silva
489D612A7FA5496...

DocuSigned by:
Márcio Lopes dos Santos Teixeira
ABB27E2DBF7E4C5...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO I

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª E 204ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2021

LISTA DE PRESENÇA

Nome/Razão Social do Investidor	CPF/CNPJ do Investidor
HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	30.248.180/0001-96
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	28.830.325/0001-10
HELIO SEIBEL	533.792.848-15
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG ATIVO REAL	25.032.881/0001-53
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS TG REAL	24.852.946/0001-44
DEVANT MAGNA FIRF CP LP	31.963.396/0001-04
DEVANT AUDAX FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	26.664.935/0001-66



ANEXO II

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª E 204ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2021

OBRIGAÇÕES

Contrato	Vencimento	Descrição
CESSÃO DE CRÉDITO	07/01/2019	4.1.3. A Cedente deverá comprovar à Cessionária, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da presente data, a notificação válida dos Devedores a respeito dos termos deste Contrato de Cessão, mediante envio de cópia por amostragem. Obs.: 4.1.3.1. As notificações aos Devedores via boleto serão realizadas por meio da totalidade dos boletos de cobrança emitidos pela Cedente, mediante a inserção da seguinte descrição: "As parcelas devidas pelas Frações Imobiliárias adquiridas foram cedidas à Forte Securitizadora S.A. ".
TS	29/12/2020	18.3. A classificação de risco da Emissão deverá ser atualizada trimestralmente, às expensas da Cedente. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão. As Séries objeto das primeiras liquidações serão objeto da primeira avaliação, sendo que cada renovação contemplará as demais Séries liquidadas até então.

O Agente Fiduciário entende pela manutenção dessa obrigação, tendo em vista que, nos termos da cláusula 4.1.4 do Termo de Securitização, o cumprimento da obrigação de comprovação da notificação do Cedente aos Devedores, prevista na cláusula 4.1.3 do Termo de Securitização, deveria ocorrer por meio da apresentação dos boletos bancários, com as informações mínimas necessárias à identificação da nova titularidade dos Créditos Imobiliários, não tendo o Agente Fiduciário recebido tal documento. No entanto, o Agente Fiduciário consigna que recebeu um demonstrativo da notificação, feita através de e-mail, pela Cedente aos Devedores, ou seja, de forma diversa da prevista contratualmente.



ANEXO III

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª E 204ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2021

ESCLARECIMENTOS DA SECURITIZADORA

A respeito do **primeiro item** indicado na tabela constante do Anexo II desta ata, o Agente Fiduciário alega que estaria inadimplida a obrigação da Cedente constante na cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão de Créditos (qual seja, a de notificar os Devedores via boleto, conforme acima descrito).

A Securitizadora esclarece, entretanto, que a notificação dos Devedores acerca da cessão dos créditos foi e está sendo devida e efetivamente adimplida pela Cedente. Com efeito, a Securitizadora assegura que realiza o acompanhamento, por amostragem, do envio de notificações pela Cedente aos Devedores, não tendo verificado, até a presente data, nenhum indício de descumprimento da Cedente nesse sentido e, menos ainda, nenhum indício de que os Devedores não estejam cientes e notificados acerca da cessão de créditos.

A respeito do **segundo item** indicado na tabela constante do Anexo II desta ata, o Agente Fiduciário alega que estaria inadimplida, desde 29/12/2020, a obrigação da Securitizadora constante na cláusula 18.3 do Termo de Securitização, qual seja, a de disponibilizar ao Agente Fiduciário qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito da Emissão.

A Securitizadora esclarece, entretanto, que os relatórios de *rating* dos 1º, 2º e 3º trimestres de 2020 foram devidamente elaborados e disponibilizados tanto ao Agente Fiduciário quanto à CVM.

Com relação ao relatório de *rating* relativo ao 4º trimestre de 2020, a Securitizadora esclarece que, nos termos da Instrução CVM nº 480, o prazo para sua atualização pela agência de classificação de risco é de 45 (quarenta e cinco) dias contado do encerramento do trimestre civil, ou seja, nesse caso, a data de 17/02/2021. Dessa forma, não há nenhum descumprimento nesse sentido.