

## **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 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª E 462ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 18 dias do mês de abril de 2023, às 17h00min, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams*, administrada pela Emissora (conforme definido abaixo), conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

**PRESENÇA:** Presentes os representantes: **(i)** de titulares de **100%** (cem por cento) dos CRI em Circulação ("Titulares dos CRI Presentes"), conforme assinaturas na lista de presença constante do Anexo I à presente ata; **(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 sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e **(iii)** da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Conj. 1.401, CEP 04534-002, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: **Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro**; Secretário: **Henrique Luís Alexandre Neto**.

**CONVOCAÇÃO:** Edital de primeira convocação publicado no jornal O Dia, nos dias 29, 30 e 31 de março de 2023, nas edições dos dias 29, 30 e 31 de março de 2023, nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*, celebrado em 15 de julho de 2020, conforme aditado ("Termo de Securitização").

#### **ORDEM DO DIA:**

- (i)** apresentação, pela Emissora, dos atos praticados e das medidas adotadas pela Securitizadora no âmbito da administração do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais medidas adotadas no âmbito da ação cautelar ajuizada pela Devedora e outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico e em trâmite na 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado / RS sob o nº 5001925-69.2023.8.21.0101;
- (ii)** a aprovação, ou não, da exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e declaração de vencimento antecipado da CCB ("Recompra Total e Vencimento Antecipado"), nos termos da Cláusula 6.7 do Contrato de Cessão e da Cláusula 10.2 da CCB, respectivamente, em virtude da ocorrência das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas **Cláusulas 6.4(b) e 6.4(v) do Contrato de Cessão e nas Cláusulas 10.1(b) e 10.1(u) da CCB**, respectivamente, devido ao descumprimento, pela GTR, da obrigação pecuniária assumida na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, correspondente à não

realização de repasse de pagamentos de Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e de Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente recebidos em contas bancárias distintas da Conta Centralizadora, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tal obrigação se tornou devida, mesmo após o recebimento de reiteradas notificações enviadas pela Securitizadora, observado que, caso o risco de perecimento imediato dos direitos e bens vinculados ao Patrimônio Separado torne necessária a exigência, pela Emissora, da Recompra Total e Vencimento Antecipado anteriormente à realização da Assembleia, a eventual aprovação dos Titulares dos CRI dar-se-á em caráter retroativo e de ratificação;

- (iii) caso aprovado o item (ii) acima, a aprovação, ou não: **(a)** do ajuizamento de ação de execução de título executivo extrajudicial em face da GTR e/ou dos Fiadores, com o objetivo de demandar o cumprimento das obrigações de pagar o Valor da Recompra Total (conforme definido no Contrato de Cessão) e o Valor de Liquidação da CCB por Vencimento Antecipado; **(b)** da excussão das Garantias; **(c)** da defesa da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, no âmbito de eventual processo de recuperação judicial ou de falência da GTR e/ou de qualquer dos Fiadores; **(d)** da defesa da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, no âmbito de eventual procedimento arbitral requerido pela GTR e/ou por qualquer dos Fiadores ou pela Securitizadora; e **(e)** caso seja identificada qualquer conduta criminosa por parte de qualquer dos sócios e/ou membros da administração da GTR e/ou por qualquer dos Fiadores e/ou por qualquer dos membros de seu grupo econômico, do pedido de instauração de inquérito policial, bem como da representação junto ao Ministério Público competente ou do ajuizamento de queixa-crime, observado que, caso o risco de perecimento imediato dos direitos e bens vinculados ao Patrimônio Separado torne necessária a adoção, pela Emissora, de qualquer das medidas acima listadas, anteriormente à realização da Assembleia, a eventual aprovação dos Titulares dos CRI dar-se-á em caráter retroativo e de ratificação;
- (iv) caso aprovado o item (iii) acima, a aprovação, ou não, da contratação do **Escritório de Advocacia Sérgio Bermudes**, na qualidade de assessor legal que irá representar a Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, nos atos indicados nos itens (ii) e (iii) acima, conforme proposta de honorários constante do Anexo II à presente Ata, observado que, caso o risco de perecimento imediato dos direitos e bens vinculados ao Patrimônio Separado torne necessária a adoção, pela Emissora, de qualquer das medidas listadas no item (iii) acima, anteriormente à realização da Assembleia, a eventual aprovação dos Titulares dos CRI dar-se-á em caráter retroativo e de ratificação;
- (v) a aprovação, ou não, de autorização prévia para eventual contratação, a exclusivo critério da Securitizadora: **(a)** de assessor legal com notórios conhecimento e experiência para eventuais pleitos de natureza criminal que se façam necessários; e **(b)** de empresa especializada em serviços de investigação patrimonial e de eventuais não-conformidades relacionadas à Cedente e aos Fiadores com notória experiência;
- (vi) a aprovação, ou não, do procedimento de prestação de contas referentes às despesas incorridas na administração e na defesa do Patrimônio Separado previsto no Anexo III à presente Ata; e

- (vii) a aprovação, ou não, da autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora 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, inclusive, mas sem limitação, o ajuizamento de ação de execução de qualquer dos Documentos da Operação, e/ou a excussão de qualquer das Garantias.

**DELIBERAÇÕES:** O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado: (i) pelos Titulares dos CRI Presentes de que tais hipóteses inexistem; e (ii) pela Emissora de que desconhece qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses na votação das matérias da Ordem do Dia pelos Titulares dos CRI Presentes e votantes.

Instalada a Assembleia Geral, após atualização a respeito da Ação Cautelar em trâmite na 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado / RS sob o nº 5001925-69.2023.8.21.0101 (“Ação Cautelar”) e dos processos judiciais correlatos, bem como sobre alterações na administração da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A. (“Gramado Parks”), em relação à reunião virtual realizada em 14 de abril de 2023, às 12h, os Titulares dos CRI Presentes deliberaram:

- (i) Por unanimidade dos Titulares de CRI com direito a voto presentes (sem considerar os investidores que enviaram instrução de voto a distância), titulares de **100% (cem por cento)** dos CRI em circulação, foi deliberada a suspensão da presente Assembleia até o dia 02/5/2023, às 20:30, quando a presente Assembleia será reaberta, observado que: (a) o Acordo de Stand Still com a Gramado Parks e demais partes da Ação Cautelar em que estas se obriguem a suspender atos relacionados a pedidos de recuperação judicial de qualquer das referidas sociedades deverá ser formalizado no prazo de 24 horas a contar do encerramento da presente reunião virtual, sem previsão de renúncia a direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, sob pena de antecipação da reabertura desta Assembleia no dia 20/04/2023 às 19:00; (b) até 20/4/2023, a Emissora providenciará o pagamento da parcela de pagamento dos CRI vencida em março de 2023; e (c) a Emissora envidará seus melhores esforços para organizar reuniões com os Titulares dos CRI, anteriormente ao dia 02/05/2023, para fornecimento de atualizações a respeito de eventual proposta formulada pela Gramado Parks e demais sociedades que venham a figurar como partes do referido Acordo de Stand Still.

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 informa aos Titulares dos CRI que a suspensão da presente Assembleia pode ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando à aumento do risco de crédito da emissão em razão da não decretação da Recompra. 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 Geral, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

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

**SUSPENSÃO:** Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos da presente Assembleia, da qual foi lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 18 de abril de 2023.

*(Assinaturas seguem na próxima página)*

(Página de assinaturas da ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª e 462ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A., realizada em 18 de abril de 2023)

DocuSigned by:  
*Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro*  
3B555260EAE54B6...

Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro  
Presidente

DocuSigned by:  
*Henrique Luís Alexandre Neto*  
385B83069D224B5...

Henrique Luís Alexandre Neto  
Secretário

Securitizadora:

DocuSigned by:  
*Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro*  
3B555260EAE54B6...

Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro

DocuSigned by:  
*Henrique Luís Alexandre Neto*  
385B83069D224B5...

Henrique Luís Alexandre Neto

**FORTE SECURITIZADORA S.A.**

Agente Fiduciário:

DocuSigned by:  
*Ana Eugênia de Jesus Souza*  
B653C87B41E0412...

Ana Eugênia de Jesus Souza

DocuSigned by:  
*Carlos Alberto Bacha*  
4C81EFF6149C496...

Carlos Alberto Bacha

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

## ANEXO I

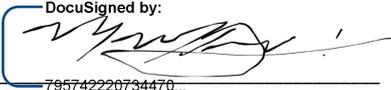
À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª E 462ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

### LISTA DE PRESENÇA

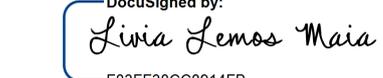
Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	28.830.325/0001-10
<p>Representado por Iridium Gestão de Recursos LTDA.</p> <p>DocuSigned by:  61393C8C8ABF40D...</p> <p>Por: Rafael Yunes Selegatto</p>	

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	41.076.564/0001-95
<p>Representado por Iridium Gestão de Recursos LTDA.</p> <p>DocuSigned by:  61393C8C8ABE40D...</p> <p>Por: Rafael Yunes Selegatto</p>	

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BLUE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	38.051.307/0001-94
<p>Representado por BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</p> <p>DocuSigned by:  00A06CB077D04BA...</p> <p>DocuSigned by:  C148D4E4DDA4424...</p> <p>Por: Maria Clara Evangelista de Podesta</p> <p>Por: Luiz Gustavo Mourão Gonçalves</p>	

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
HELIO SEIBEL	533.792.848-15
<p>Representado por seu procurador Marcus Montanheiro Pagliaruli Garini</p> <p>DocuSigned by:              795742220734470...            Por: Marcus Montanheiro Pagliaruli Garini</p>	

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG REAL ESTATE	44.625.562/0001-04
<p>Representado por TG CORE ASSET LTDA</p> <p>DocuSigned by:              F83FF38CC8914FB...            Por: Livia Lemos Maia</p> <p>DocuSigned by:              3B65F64C3DAA49F...            Por: Pedro Ernesto Bragança Bites Leão</p>	

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
DECK FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO	50.095.878/0001-26
<p>Representado por TG CORE ASSET LTDA</p> <p>DocuSigned by:              F83FE38CC8914FB...            Por: Livia Lemos Maia</p> <p>DocuSigned by:              3B65F64C3DAA49F...            Por: Pedro Ernesto Bragança Bites Leão</p>	

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor
UBIRAJARA ROCHA NETO	309.204.878-40
<p>DocuSigned by:              1B428066A850455...            Por: Ubirajara Rocha Neto</p>	

## **ANEXO II**

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª E 462ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

**PROPOSTA DE HONORÁRIOS DO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA SÉRGIO BERMUDES**



### **ANEXO III**

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 457ª, 458ª, 459ª, 460ª, 461ª E 462ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

#### **PROCEDIMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS**

- (i) A Securitizadora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, até o dia 10 de cada mês, relatório com a prestação de contas das despesas do Patrimônio Separado ("Relatório de Prestação de Contas"), bem como relatório processual das demandas existentes ("Relatório Processual");

O Agente Fiduciário, por sua vez, deverá encaminhar o Relatório de Prestação de Contas e o Relatório Processual aos Titulares dos CRI em até 4 (quatro) dias úteis a contar da data do seu recebimento. **Os e-mails oficiais para envio deverão ser fornecidos pelos Titulares dos CRI, na data de realização desta Assembleia, sendo certo que caso não seja enviado, o Agente Fiduciário encaminhará para os e-mails que localizar em sua base de dados, ficando automaticamente isento de qualquer responsabilidade decorrente da imprecisão do endereço eletrônico utilizado e respectivas consequências;**

- (ii) Os Titulares dos CRI deverão se manifestar quanto a eventuais discordâncias relativas ao Relatório de Prestação de Contas em até 03 (três) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Prestação de Contas – tal manifestação deverá ser realizada por meio de e-mail enviado diretamente à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário; e
- (iii) Ultrapassado o prazo de 04 (quatro) Dias Úteis a contar do recebimento do Relatório de Prestação de Contas pelos Titulares dos CRI sem que tenha havido a apresentação de discordância ou qualquer objeção por parte destes: **(a)** tal relatório será considerado tacitamente aprovado pelos Titulares dos CRI; e **(b)** a Securitizadora e o Agente Fiduciário ficarão automaticamente isentos de qualquer responsabilidade decorrente das despesas indicadas no respectivo Relatório de Prestação de Contas.