



FORTE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70

NIRE 35.300.512.944

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 584ª E 585ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A.

A **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Rua Fidêncio Ramos, 213, cj. 41, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70 ("Securitizadora" ou "Emissora"), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 584ª e 585ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), **CONVOCA** os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") para participarem de Assembleia Geral ("AGTCRI" ou "Assembleia"), a ser realizada, em 1ª convocação, em 10 de outubro de 2023, às 13h00min, **de modo exclusivamente digital**, por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams*, administrada pela Emissora, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), cujo acesso deve ser feito por meio de *link* a ser encaminhado pela Securitizadora aos Titulares de CRI Credenciados (conforme definido abaixo), sem prejuízo da possibilidade de preenchimento e de envio de instrução de voto a distância previamente ao início da Assembleia.

Considerando que:

- a) os Titulares de CRI aprovaram, em assembleia realizada em 19 de maio de 2022, a concessão de *waiver* à Gramado Parks no sentido de não declarar Vencimento Antecipado das Debêntures;
- b) a despeito da concessão de *waiver* pelos Titulares de CRI, a Gramado Parks manteve-se em situação de inadimplência em relação às obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive aquelas referentes à preservação das Garantias, conforme informado pela Securitizadora em seu relatório mensal;
- c) em 03 de maio de 2023, ante a continuidade do inadimplemento das obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI aprovaram a declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme informado pela Securitizadora por meio de fato relevante divulgado em 05 de maio de 2023 e em seu relatório mensal;
- d) a Securitizadora, representada por assessores legais com notórios conhecimento e experiência, tem adotado as medidas necessárias à cobrança judicial e extrajudicial dos valores inadimplidos pela Gramado Parks e à execução das Garantias, para a preservação do Patrimônio Separado, conforme informado pela Securitizadora em seu relatório mensal;



- e) em 17 de abril de 2023, foi deferido, em consolidação substancial, o processamento da recuperação judicial da Gramado Parks, que tramita sob o nº 5016072-82.2023.8.21.0010 perante a Vara Regional Empresarial da Comarca de Caxias do Sul/RS ("Recuperação Judicial"), tendo sido arrolados, na relação de credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, os créditos pertencentes à Securitizadora em face da Gramado Parks, no âmbito da Emissão;
- f) desde junho de 2023, tendo em vista que as medidas adotadas pela Securitizadora para a cobrança judicial e extrajudicial dos valores inadimplidos não restaram frutíferas, a Securitizadora vem interagindo com a Gramado Parks e com os seus assessores legais a respeito das alternativas para equalização da situação de inadimplemento, especialmente em relação às medidas para a reestruturação da dívida, com vistas a garantir a continuidade da operação e a melhoria da capacidade de adimplemento da Gramado Parks, conforme informado pela Securitizadora em seu relatório mensal;
- g) nesse contexto, a Gramado Parks enviou comunicação à Securitizadora, comprometendo-se a adotar medidas para o aperfeiçoamento de sua capacidade financeira e, para conseguir voltar a operar e gerar retornos para satisfazer as suas dívidas, solicitou a aprovação das propostas indicadas abaixo.

Ficam os Titulares de CRI convocados para deliberar sobre os assuntos que compõem a seguinte

Ordem do Dia:

- (i) a concessão de *waiver* à Gramado Parks e aos Garantidores no sentido de a Securitizadora sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures, declarado em 05 de maio de 2023, conforme deliberado na Assembleia Geral de 03 de maio de 2023, assim como de *waiver* à Gramado Parks e aos Garantidores por eventuais novos descumprimentos de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização incorridos em data anterior à data de realização da Assembleia ("Concessão de Waiver"). A Concessão de Waiver será imediatamente cancelada caso haja descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Debêntures e/ou no Termo de Securitização;
- (ii) caso o item (i) seja aprovado, a substituição do Anexo II ao Termo de Securitização e do Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures pelo Anexo A e pelo Anexo B ao presente Edital (disponíveis no link <https://fortesec.com.br/relacao-investidor/>), respectivamente e, consequentemente, da concessão de carência para o pagamento das Amortizações Programadas e da Remuneração das Debêntures e dos CRI nas parcelas vincendas entre os meses de agosto de 2023 (inclusive) e julho de 2024 (inclusive), ressaltado que a presente deliberação se dará em caráter retroativo no caso de aprovação da ordem do dia em momento posterior a qualquer das datas de pagamento acima apresentadas; ("Alteração da Curva");



- (iii) caso os itens (i) e (ii) sejam aprovados, a alteração do valor mínimo do Fundo de Juros, que deverá ser igual ao valor das duas parcelas subsequentes de Remuneração das Debêntures e/ou Amortização Programada das Debêntures e que será composto mediante retenção do recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Gramado Parks, e a autorização para que a Securitizadora possa liberar à Gramado Parks os valores do recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do Saldo Remanescente do Preço de Cessão, ou de qualquer recurso devido à Gramado Parks que sobejarem o novo valor mínimo do Fundo de Juros para o pagamento dos custos e das despesas que a Gramado Parks demonstre e comprove à Securitizadora que são necessários para garantir a continuidade das suas operações;
- (iv) a dispensa retroativa de apresentação e atualização da classificação de risco prevista na Cláusula XVIII do Termo de Securitização, a partir de março de 2023; e
- (v) a 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, bem como da ratificação dos atos praticados pela Securitizadora até a presente data.

Informações Gerais

Quaisquer documentos e/ou informações relevantes relacionados à Ordem do Dia e que venham a ser obtidos pela Emissora serão oportunamente disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora (www.fortesec.com.br) e do Agente Fiduciário (<https://www.oliveiratrust.com.br/>) aos Titulares de CRI, para suporte às discussões e deliberações acima descritas.

Ademais, a Securitizadora se coloca à disposição dos Titulares de CRI para prestar outros esclarecimentos que porventura se façam necessários, os quais poderão ser solicitados por meio de envio de comunicação ao endereço eletrônico gestao@fortesec.com.br.

A Assembleia instalar-se-á: **(i)** em 1ª (primeira) convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em 2ª (segunda) convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI, excluídos os Titulares de CRI que eventualmente não possuírem direito de voto conforme previsto no Termo de Securitização.

Documentos de Representação

A Assembleia será realizada por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams* para aqueles Titulares de CRI que enviarem para a Emissora, no endereço eletrônico gestao@fortesec.com.br, com cópia para o Agente Fiduciário, no endereço eletrônico af.assembleias@oliveiratrust.com.br, preferencialmente até 2 (dois) dias antes da data de realização da AGT CRI, os seguintes documentos:

- a) quando pessoa física, cópia digitalizada de documento de identidade válido com foto do



Titular de CRI;

- b) quando pessoa jurídica, (i) último estatuto social ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; (ii) documentos societários que comprovem a representação legal do Titular de CRI; e (iii) documento de identidade válido com foto do representante legal;
- c) quando fundo de investimento, (i) último regulamento consolidado do fundo; (ii) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação em Assembleia Geral de Titulares de CRI; e (iii) documento de identidade válido com foto do representante legal; e
- d) caso qualquer dos Titulares de CRI indicados nos itens (a) a (c) acima venha a ser representado por procurador, além dos respectivos documentos indicados acima, deverá encaminhar procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia.

Participação na Assembleia

A participação e votação dos Titulares de CRI se dará por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams*, devendo ser observados os procedimentos descritos abaixo. Para participar via plataforma eletrônica, os Titulares de CRI interessados devem entrar em contato com a Emissora no *e-mail* gestao@fortesec.com.br, com cópia para ao Agente Fiduciário, no *e-mail* af.assembleias@oliveiratrust.com.br, para: (i) enviar os documentos de representação necessários (especificando o nome da pessoa natural que estará presente pela plataforma eletrônica), em formato PDF; e (ii) receber as credenciais de acesso e instruções para sua identificação durante o uso da plataforma. O acesso via plataforma eletrônica estará restrito aos Titulares de CRI que se credenciarem, nos termos aqui descritos ("Titulares de CRI Credenciados"), observado que **as credenciais de acesso à Assembleia serão enviadas aos Titulares de CRI Credenciados somente após o recebimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos respectivos documentos de representação aplicáveis.**

Por questões operacionais, recomenda-se que os Titulares de CRI Credenciados enviem *e-mail* e documentos, conforme instruções acima, com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da realização da Assembleia, ressalvado que, caso não seja possível o envio neste prazo, poderão participar da Assembleia os Titulares de CRI que o fizerem até o horário estipulado para a abertura dos trabalhos.

Os convites individuais para admissão e participação na Assembleia serão remetidos aos endereços de *e-mail* que enviarem a solicitação de participação e os documentos na forma referida no parágrafo acima, sendo remetido apenas um convite individual por Titular de CRI. Somente serão admitidos, pelos convites individuais, os Titulares de CRI Credenciados e seus representantes ou procuradores (nos termos da Lei das Sociedades por Ações). Caso determinado Titular de CRI não receba o convite individual para participação na Assembleia com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência em relação ao horário de início da Assembleia, deverá entrar em contato com a Emissora pelo *e-mail* gestao@fortesec.com.br ou pelo telefone (11) 4118-0614 ou com o Agente Fiduciário pelo *e-mail* af.assembleias@oliveiratrust.com.br ou pelo telefone (21) 3514-0000 com, no mínimo, 2 (duas) horas de antecedência em relação ao horário de início da



Assembleia para que seja prestado o suporte adequado e, conforme o caso, o acesso do Titular de CRI seja liberado mediante o envio de novo convite individual.

A Emissora recomenda que os Titulares de CRI acessem a plataforma eletrônica com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) minutos do início da Assembleia a fim de evitar eventuais problemas operacionais e que os Titulares de CRI Credenciados se familiarizem previamente com a plataforma eletrônica para evitar problemas com a sua utilização no dia da Assembleia. A Emissora não se responsabiliza por problemas de conexão que os Titulares de CRI Credenciados venham a enfrentar ou por qualquer outra situação que não esteja sob o controle da Emissora (e.g., instabilidade na conexão do Titular de CRI com a internet ou incompatibilidade da plataforma eletrônica *Microsoft Teams* com o equipamento do Titular de CRI).

Voto a Distância

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente instrução de voto a distância à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, preferencialmente, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para o envio da instrução de voto a distância em sua página na rede mundial de computadores (www.fortesec.com.br) e na página de rede mundial de computadores na CVM. A instrução de voto deverá (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada, e (iii) no caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, ser enviada acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes. Os termos ora utilizados em letras maiúsculas e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

Os anexos ao presente Edital e todos os documentos de apoio aos investidores estão disponíveis no link <https://fortesec.com.br/relacao-investidor/>.

São Paulo, 20 de setembro de 2023.

FORTE SECURITIZADORA S.A.



(ESTE ANEXO É PARTE INTEGRANTE DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 584ª E 585ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., A SER REALIZADA EM 10 DE OUTUBRO DE 2023, ÀS 13H00MIN, DE MODO EXCLUSIVAMENTE DIGITAL, POR MEIO DA PLATAFORMA ELETRÔNICA MICROSOFT TEAMS, ADMINISTRADA PELA EMISSORA)

ANEXO A

NOVO ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Data	Juros	Incorpora	Amortização	% Amortização
20/04/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/05/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/06/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/07/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/08/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/09/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/10/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/11/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/12/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/01/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/02/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/03/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/04/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/05/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/06/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/07/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/08/2024	Sim	Não	Sim	3,7997%



20/09/2024	Sim	Não	Sim	3,9050%
20/10/2024	Sim	Não	Sim	4,1754%
20/11/2024	Sim	Não	Sim	4,3921%
20/12/2024	Sim	Não	Sim	4,5924%
20/01/2025	Sim	Não	Sim	4,9680%
20/02/2025	Sim	Não	Sim	5,1129%
20/03/2025	Sim	Não	Sim	5,6261%
20/04/2025	Sim	Não	Sim	5,8879%
20/05/2025	Sim	Não	Sim	6,3824%
20/06/2025	Sim	Não	Sim	6,7523%
20/07/2025	Sim	Não	Sim	7,3399%
20/08/2025	Sim	Não	Sim	7,9464%
20/09/2025	Sim	Não	Sim	8,6663%
20/10/2025	Sim	Não	Sim	9,6859%
20/11/2025	Sim	Não	Sim	10,6917%
20/12/2025	Sim	Não	Sim	12,1145%
20/01/2026	Sim	Não	Sim	14,0139%
20/02/2026	Sim	Não	Sim	16,3392%
20/03/2026	Sim	Não	Sim	19,7241%
20/04/2026	Sim	Não	Sim	24,7569%
20/05/2026	Sim	Não	Sim	33,1524%
20/06/2026	Sim	Não	Sim	49,8944%
20/07/2026	Sim	Não	Sim	100,0000%



(ESTE ANEXO É PARTE INTEGRANTE DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 584ª E 585ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTE SECURITIZADORA S.A., A SER REALIZADA EM 10 DE OUTUBRO DE 2023, ÀS 13H00MIN, DE MODO EXCLUSIVAMENTE DIGITAL, POR MEIO DA PLATAFORMA ELETRÔNICA MICROSOFT TEAMS, ADMINISTRADA PELA EMISSORA)

ANEXO B

Novo ANEXO VII À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

Data	Juros	Incorpora	Amortização	% Amortização
20/04/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/05/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/06/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/07/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/08/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/09/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/10/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/11/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/12/2023	Não	Sim	Não	0,0000%
20/01/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/02/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/03/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/04/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/05/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/06/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/07/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
20/08/2024	Sim	Não	Sim	3,7997%
20/09/2024	Sim	Não	Sim	3,9050%
20/10/2024	Sim	Não	Sim	4,1754%
20/11/2024	Sim	Não	Sim	4,3921%



20/12/2024	Sim	Não	Sim	4,5924%
20/01/2025	Sim	Não	Sim	4,9680%
20/02/2025	Sim	Não	Sim	5,1129%
20/03/2025	Sim	Não	Sim	5,6261%
20/04/2025	Sim	Não	Sim	5,8879%
20/05/2025	Sim	Não	Sim	6,3824%
20/06/2025	Sim	Não	Sim	6,7523%
20/07/2025	Sim	Não	Sim	7,3399%
20/08/2025	Sim	Não	Sim	7,9464%
20/09/2025	Sim	Não	Sim	8,6663%
20/10/2025	Sim	Não	Sim	9,6859%
20/11/2025	Sim	Não	Sim	10,6917%
20/12/2025	Sim	Não	Sim	12,1145%
20/01/2026	Sim	Não	Sim	14,0139%
20/02/2026	Sim	Não	Sim	16,3392%
20/03/2026	Sim	Não	Sim	19,7241%
20/04/2026	Sim	Não	Sim	24,7569%
20/05/2026	Sim	Não	Sim	33,1524%
20/06/2026	Sim	Não	Sim	49,8944%
20/07/2026	Sim	Não	Sim	100,0000%