

EXERCÍCIO 2019

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Forte Securitizadora S.A**

*1ª Emissão de CRI – 4ª Série*

ÍNDICE

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	7
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	7
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	8
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	8
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	9
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	12
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	12
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	12
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	12
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	12
GARANTIA.....	12
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	12
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	12
REGIME FIDUCIÁRIO.....	13
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	13
DECLARAÇÃO.....	13

## EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Forte Securitizadora S.A
<b>CNPJ:</b>	12.979.898/0001-70
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

## CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Séries:**

1 (uma)

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

1510673349

**Código ISIN:**

BRFSECCRI039

**Coordenador Líder:**

Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

**Data de Emissão:**

16 de setembro de 2015

**Data de Vencimento:**

20 de setembro de 2023

**Quantidade de Certificados:**

Foram emitidos 5 (cinco)

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.100.000,00 (um milhão, cem mil reais)

**Forma:**

Nominativa escritural

**Negociação:**

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM.

**Atualização do Valor Nominal:**

As debêntures serão atualizadas monetariamente pelo IGP-M/ FGV

**Pagamento da Atualização:**

Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização
20/10/2015	20/01/2018	20/01/2020	20/01/2022
20/11/2015	20/02/2018	20/02/2020	20/02/2022
20/12/2015	20/03/2018	20/03/2020	20/03/2022
20/01/2016	20/04/2018	20/04/2020	20/04/2022
20/02/2016	20/05/2018	20/05/2020	20/05/2022
20/03/2016	20/06/2018	20/06/2020	20/06/2022
20/04/2016	20/07/2018	20/07/2020	20/07/2022
20/05/2016	20/08/2018	20/08/2020	20/08/2022
20/06/2016	20/09/2018	20/09/2020	20/09/2022
20/07/2016	20/10/2018	20/10/2020	20/10/2022
20/08/2016	20/11/2018	20/11/2020	20/11/2022
20/09/2016	20/12/2018	20/12/2020	20/12/2022
20/10/2016	20/01/2019	20/01/2021	20/01/2023
20/11/2016	20/02/2019	20/02/2021	20/02/2023
20/12/2016	20/03/2019	20/03/2021	20/03/2023
20/01/2017	20/04/2019	20/04/2021	20/04/2023
20/02/2017	20/05/2019	20/05/2021	20/05/2023
20/03/2017	20/06/2019	20/06/2021	20/06/2023
20/04/2017	20/07/2019	20/07/2021	20/07/2023
20/05/2017	20/08/2019	20/08/2021	20/08/2023
20/06/2017	20/09/2019	20/09/2021	20/09/2023
20/07/2017	20/10/2019	20/10/2021	
20/08/2017	20/11/2019	20/11/2021	
20/09/2017	20/12/2019	20/12/2021	
20/10/2017			
20/11/2017			
20/12/2017			

**Remuneração:**

15% a.a.

**Pagamento da Remuneração:**

Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização
20/09/2015	20/01/2018	20/01/2020	20/01/2022
20/10/2015	20/02/2018	20/02/2020	20/02/2022
20/11/2015	20/03/2018	20/03/2020	20/03/2022

20/12/2015	20/04/2018	20/04/2020	20/04/2022
20/01/2016	20/05/2018	20/05/2020	20/05/2022
20/02/2016	20/06/2018	20/06/2020	20/06/2022
20/03/2016	20/07/2018	20/07/2020	20/07/2022
20/04/2016	20/08/2018	20/08/2020	20/08/2022
20/05/2016	20/09/2018	20/09/2020	20/09/2022
20/06/2016	20/10/2018	20/10/2020	20/10/2022
20/07/2016	20/11/2018	20/11/2020	20/11/2022
20/08/2016	20/12/2018	20/12/2020	20/12/2022
20/09/2016	20/01/2019	20/01/2021	20/01/2023
20/10/2016	20/02/2019	20/02/2021	20/02/2023
20/11/2016	20/03/2019	20/03/2021	20/03/2023
20/12/2016	20/04/2019	20/04/2021	20/04/2023
20/01/2017	20/05/2019	20/05/2021	20/05/2023
20/02/2017	20/06/2019	20/06/2021	20/06/2023
20/03/2017	20/07/2019	20/07/2021	20/07/2023
20/04/2017	20/08/2019	20/08/2021	20/08/2023
20/05/2017	20/09/2019	20/09/2021	20/09/2023
20/06/2017	20/10/2019	20/10/2021	
20/07/2017	20/11/2019	20/11/2021	
20/08/2017	20/12/2019	20/12/2021	
20/09/2017			
20/10/2017			
20/11/2017			
20/12/2017			

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
20/10/2015	0,52%
20/11/2015	0,69%
20/12/2015	0,60%
20/01/2016	5,18%
20/02/2016	2,61%
20/03/2016	0,84%
20/04/2016	0,88%
20/05/2016	1,12%
20/06/2016	1,17%
20/07/2016	1,34%
20/08/2016	1,06%

20/09/2016	0,32%
20/10/2016	2,74%
20/11/2016	53,48%
20/12/2016	5,42%
20/01/2017	3,94%
20/02/2017	2,68%
20/03/2017	2,65%
20/04/2017	2,63%
20/05/2017	2,34%
20/06/2017	2,99%
20/07/2017	3,33%
20/08/2017	2,88%
20/09/2017	2,68%
20/10/2017	2,75%

## RELATÓRIO ANUAL 2019

20/11/2017	2,86%
20/12/2017	6,63%
20/01/2018	4,22%
20/02/2018	1,54%
20/03/2018	1,88%
20/04/2018	1,48%
20/05/2018	1,42%
20/06/2018	1,69%
20/07/2018	2,58%
20/08/2018	1,39%
20/09/2018	1,48%
20/10/2018	1,50%
20/11/2018	1,47%
20/12/2018	4,46%
20/01/2019	3,00%
20/02/2019	1,25%
20/03/2019	1,25%
20/04/2019	1,35%
20/05/2019	1,25%
20/06/2019	1,28%
20/07/2019	1,80%
20/08/2019	1,56%
20/09/2019	1,59%
20/10/2019	1,64%
20/11/2019	1,73%
20/12/2019	5,32%
20/01/2020	2,44%
20/02/2020	1,45%
20/03/2020	1,57%
20/04/2020	1,49%
20/05/2020	1,51%
20/06/2020	1,57%
20/07/2020	1,88%
20/08/2020	1,95%
20/09/2020	1,99%
20/10/2020	2,17%
20/11/2020	2,26%

20/12/2020	6,94%
20/01/2021	3,36%
20/02/2021	2,16%
20/03/2021	2,35%
20/04/2021	2,26%
20/05/2021	2,34%
20/06/2021	2,44%
20/07/2021	3,09%
20/08/2021	2,57%
20/09/2021	3,06%
20/10/2021	3,27%
20/11/2021	3,58%
20/12/2021	10,52%
20/01/2022	5,56%
20/02/2022	3,85%
20/03/2022	4,23%
20/04/2022	4,00%
20/05/2022	4,36%
20/06/2022	4,64%
20/07/2022	5,68%
20/08/2022	5,99%
20/09/2022	6,40%
20/10/2022	7,05%
20/11/2022	8,00%
20/12/2022	22,45%
20/01/2023	14,47%
20/02/2023	11,62%
20/03/2023	13,81%
20/04/2023	14,72%
20/05/2023	18,17%
20/06/2023	22,61%
20/07/2023	33,44%
20/08/2023	49,85%
20/09/2023	100,00%

## DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informação prestadas pela Emissora, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI foram utilizados exclusivamente pela Emissora conforme Termo de Securitização, sendo declarado a observação regular da aplicação dos recursos em estrito atendimento às cláusulas do Termo de Securitização, sendo aplicado integralmente para o desenvolvimento e conclusão das obras do Empreendimento denominado "Condomínio Belvedere II".

## ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em 07 de novembro de 2019 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em que restou deliberado e aprovado as matérias abaixo:

- 1) Não decretação do vencimento antecipado dos CRI, face a não recomposição do Fundo de Reserva, dando prazo de 180 dias corridos para sua recomposição, a partir da presente data;
- 2) Pela autorização da substituição da Securitizadora dos CRI, com a consequente transferência do patrimônio separado para a ISEC SECURITIZADORA S.A. ("Nova Securitizadora"), com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Forte Securitizadora S.A., nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, com efeito "ex nunc", ou seja, a partir desta aprovação, e autorização para que a Securitizadora possa proceder com a celebração de todos os documentos, aditamentos e procedimentos que se fizerem necessários, para os fins deliberados.

A Securitizadora consignou não poder acatar a deliberação do titular dos CRI da 4ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, em linha com discussões tidas no âmbito da ABSIA e junto a outras securitizadoras, dado que a substituição não encontra completo respaldo jurídico ou mesmo operacional. A Securitizadora ressaltou não ser contra o encerramento de sua relação com o investidor e, portanto, apresentou ainda outras duas opções para viabilizar os fins deliberados, a saber (a) a quitação da emissão com a dação em pagamento de seu lastro, para que o titular dos CRI possa ceder o lastro a uma nova securitizadora; ou (b) a retirada dos CRI do ambiente B3, e em sequência a cessão do lastro pela Securitizadora a uma nova securitizadora, com a integralização do novo CRI por meio da dação em pagamento do CRI antigo e consequente compensação geral de débitos e créditos entre as partes; no entanto, não houve consenso junto ao titular dos CRI da 4ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora em circulação.

Na qualidade de Agente Fiduciário consignamos que a substituição da Securitizadora trata-se de situação sui generis e sem qualquer respaldo normativo que permita ou proíba, observando-se que mesmo havendo precedentes no mercado, tais precedentes foram realizados com anuência de todas as partes envolvidas, ou seja, com anuência das respectivas securitizadoras, dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, dos devedores e do agente fiduciário.

Restou estabelecido, que o Investidor poderia realizar consulta formal à CVM dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da presente data, acerca da possibilidade de substituição de securitizadoras, uma vez que, conforme informação obtida, nesta assembleia, pelo Investidor por meio da Securitizadora, há posicionamento informal regulatório sobre a impossibilidade de tal substituição. Caso haja uma resposta favorável por parte da CVM, a Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que não se oporão à substituição e procederão com a celebração de todos os documentos, aditamentos e procedimentos que se fizerem necessários, para os fins deliberados. [Veja na íntegra.](#)

Em 15 de maio de 2020 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em que restou deliberado e aprovado as matérias abaixo:

Na hipótese de inadimplemento, ou seja, o não pagamento da multa ou do saldo devedor conjunto de todas as CCB, no tempo, lugar e forma convencionados, conforme acima ajustado, ficou deliberado que: (a) estará convencionado o vencimento antecipado dos CRI, acrescido dos encargos contratuais; (b) à exclusivo critério do credor, será por ele indicada banca de advocacia de sua extrema confiança para promover, de imediato, a execução dos CRI, bem como caberá à exclusivo critério do credor indicar empresa especializada na gestão dos créditos imobiliários; (c) as custas e despesas da Execução com as publicações de praxe, assim como o recolhimento de custas processuais e a contratação do escritório de advocacia, observado o disposto na letra antecedente, serão suportadas pelo patrimônio separado do CRI. Se o saldo do patrimônio em separado do CRI for insuficiente para suportar os honorários, despesas e custas da Execução, estas serão arcadas pelo titular do CRI e, na hipótese de haver qualquer impedimento, fica autorizado o pagamento pelos cotistas de fundo em conjunto ou separadamente, observado sempre o direito de regresso, na forma da lei.

O Agente Fiduciário ressaltou ao Titular dos CRI que não houve o pagamento dos Juros Remuneratórios e

Amortização do Valor Nominal Unitário devidos em 20 de abril de 2020 e que tal descumprimento está em período de cura, nos termos dos documentos da operação. O Titular dos CRI se declarou ciente do descumprimento acima ressaltado pelo Agente Fiduciário. [Veja na íntegra.](#)

**PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS<sup>1</sup>**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 348.092.969580070	R\$ 1.443.09012895	R\$ 349.906.41670493	R\$ 1.749.532,08
31/12/2018	R\$ 452.927.44652379	R\$ 1.875.70707550	R\$ 454.803.15359929	R\$ 2.274.015,77

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
5	-	-	5

**EVENTOS REALIZADOS 2019**

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2019	Remuneração	R\$ 5.306,007443046
20/01/2019	Amortização	R\$ 13.602,77000144
20/01/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 11.702,61797889
20/02/2019	Remuneração	R\$ 5.009,55692320
20/02/2019	Amortização	R\$ 5.376,06452000
20/02/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 2.766,55598550
20/03/2019	Remuneração	R\$ 4.914,49324792
20/03/2019	Amortização	R\$ 5.680,54840423
20/03/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 489,28801827
20/04/2019	Remuneração	R\$ 4.885,05217783
20/04/2019	Amortização	R\$ 5.240,78282168
20/04/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 1.119,84000950
20/05/2019	Remuneração	R\$ 4.870,92690578
20/05/2019	Amortização	R\$ 5.345,79179926
20/05/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 263,18400402
20/06/2019	Remuneração	R\$ 4.849,36034787
20/06/2019	Amortização	R\$ 7.457,26381731
20/06/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 9.336,54400000
20/07/2019	Remuneração	R\$ 4.673,34818008
20/07/2019	Amortização	R\$ 6.106,71112230
20/07/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 1.140,29601270
20/08/2019	Remuneração	R\$ 4.624,93997178
20/08/2019	Amortização	R\$ 6.165,051156526
20/08/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 1.781,11200839
20/09/2019	Remuneração	R\$ 4.549,80267273
20/09/2019	Amortização	R\$ 6.183,73635556
20/09/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 880,87001422
20/10/2019	Remuneração	R\$ 4.467,04139547
20/10/2019	Amortização	R\$ 6.404,90191435
20/11/2019	Remuneração	R\$ 4.392,00850115
20/11/2019	Amortização	R\$ 6.515,51485525
20/11/2019	Amortização Extraordinária	R\$ 1.382,28198326

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.



<b>20/12/2019</b>	Remuneração	R\$ 4.328,51122497
<b>20/12/2019</b>	Amortização	R\$ 19.688,12247008
<b>20/12/2019</b>	Amortização Extraordinária	R\$ 1.706,05198814

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate e conversão.

### **INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

No decorrer do exercício de 2019 cumpriu regularmente as obrigações previstas no Termo de Securitização.

### **EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	2ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 5.480.340,95 (cinco milhões, quatrocentos e oitenta mil, trezentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	05 (Cinco)
Prazo de Vencimento:	20 de agosto de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; b) Aval, nos termos da CCB c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
Remuneração:	14% (catorze por cento) a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	05 (cinco)
Prazo de Vencimento:	20 de setembro de 2023
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

	a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado;
	b) Alienação Fiduciária de Quotas Baru 21;
	c) Alienação Fiduciária de Quotas
	d) Aval prestado por Ginco Urbanismo, Sr. Júlio, Sr. André e o Sr. Osvaldo, junto a CCB; e
	e) Fundo de Reserva
Remuneração:	15% (quinze por cento) a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	5ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 41.417.102,84 (quarenta e um milhões e quatrocentos e dezessete mil, cento e dois reais e oitenta e quatro centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	41 (quarenta e um) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de outubro de 2025
Garantias:	a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária de Quotas; c) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário; d) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e) Aval de Belchior e Sousa Incorporação e Administração SPE Ltda, Aval S&J e SHEG nas CCBs; f) Fundo de Obras; g) Fundo de Reserva.
Remuneração:	15,25% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	6ª e 7ª Séries
Valor da Emissão:	R\$ 12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	6ª série - 1 (um) CRI e 7ª série - 7(sete) CRI
Prazo de Vencimento:	6ª série - 20 de agosto de 2019 20 de julho de 2020 e 7ª série - 20 de junho 2020

Garantias:	a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Fundo de Reserva.
Remuneração:	6ª série e 7ª série - 19,56% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	8ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	8 (oito) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de novembro de 2023
Garantias:	a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Aval de Gincó Urbanismo, a BRDU, o Sr. Julio, o Sr. André e o Sr. Osvaldo no âmbito da CCBs; e) Fundo de Reserva.
Remuneração:	16,00% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	FORTE SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	1ª Emissão
Série:	9ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 9.200.000,00 (nove milhões e duzentos mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	30 (trinta) CRI
Prazo de Vencimento:	20 de dezembro de 2023
Garantias:	a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; c) Alienação Fiduciária de Quotas; d) Aval da Sra. Cirera, de Ideia Propaganda, da Alfa Urbanismo, da Espaço Participações, do Sr. Pablo, Sr. Fernando, Sr. Darci, do Sr. José e Sr. Nielsen, no âmbito das CCBs. e) Fundo de Reserva.
Remuneração:	16,25% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Austin Rating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
1ª Emissão – 4ª série	BrB+	brBB+	31/07/2019 válido até 29/07/2019

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 18 de novembro de 2019 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária em que restou aprovado a alteração do Estatuto social para alterar a forma de nomeação de procuradores e do número de Diretores da Companhia.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019: [DFP 2019](#)

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

## EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Não foi possível destacarmos os eventos subsequentes, relacionados ao COVID – 19, tendo em vista a ausência de informações sobre o tema nas demonstrações financeiras da Emissora.

## GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

- Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Alienação Fiduciária de Quotas Baru 21
- Alienação Fiduciária de Quotas Devedora (Gincobaru Participações LTDA)
- Aval prestado por Genco Urbanismo, Sr. Júlio, Sr. André e o Sr. Osvaldo, junto a CCB
- Fundo de Reserva

## FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

## VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo I do Termo de Securitização e Anexo I do Contrato de Cessão de Créditos referente ao empreendimento imobiliário "Condomínio Belvedere II", são representados por contratos dos respectivos direitos creditórios Cedidos Fiduciariamente e servem de lastro à operação. Nos termos da Lei nº 10.931/2004 c/c as instruções normativas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM"), inclusive com as obrigações contidas na ICVM 583/2016, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Domus Companhia Hipotecária.

## REGIME FIDUCIÁRIO

Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias, bem como sobre o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

## PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários, Fundo de Reserva, Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, junho de 2020.



*"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"*

*"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 sob a forma de CRI"*

*"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2019 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"*