

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024.

A

GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (“Golden Laghetto” ou “Cedente”)

At.: Sra. Lorena Soares

Via e-mail: lorena.soares@wpagestao.com.br;

E aos fiadores

WAM INCORPORAÇÃO S/A (“WAM Incorporação”)

At.: Sra. Lorena Soares

Via e-mail: lorena.soares@wpagestao.com.br;

ALPHAPART HOLDING E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Alphapart”)

At.: Sr. Luis Paulo Dyundi Yamaguchi

Via e-mail: planejamento@laghettohoteis.com.br;

ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Athiva”)

At.: Sr. Maiquel Dilly

Via e-mail: maiquel@athivabrasil.com.br;

CONSTRUTORA PRG LTDA. (“PRG”)

At.: Sr. Plínio Rafael Ghisleni

Via e-mail: financeiro@construtoraprg.com.br;

ABL GOLDEN PARTICIPAÇÕES LTDA. (“ABL Golden”)

At.: Sr. Fernando Fonseca

Via e-mail: fernando@ablprime.com.br;

WPA GESTÃO LTDA. (“WPA”)

At.: Sra. Lorena Soares

Via e-mail: lorena.soares@wpagestao.com.br;

G. G. IMÓVEIS LTDA. (“G.G. Imóveis”)

At.: Sr. Giovanni Ghisleni

Via e-mail: giovani@wertimoveis.com.br;

PLÍNIO RAFAEL GHISLENI / MICHELLE ROCHA WODARSKI (“Sr. Plínio” e “Sra. Michelle”)

Via e-mail: plinio@laghettohoteis.com.br; e

RONALD ONOFRIO SPIEKER (“Sr. Ronald” e, quando em conjunto do Sr. Plínio, G.G. Imóveis, WPA, ABL Golden, PRG, Athiva, Alphapart e WAM Incorporação, “Fiadores”)

Via e-mail: ronaldspieker@laghettohoteis.com.br.

Ref.: Notificação Extrajudicial – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 638ª e 639ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A (“CRI” e “Emissão” ou “Operação”, respectivamente)

Prezados Senhores,

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”), na condição de administradora

do Patrimônio Separado da Operação vem, por meio da presente, apresentar o que segue.

Os termos aqui utilizados e que não estejam aqui definidos terão as definições a eles atribuídas no Termo de Securitização¹ ou nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

1. Em 08 de setembro de 2021, a Securitizadora e a Cedente celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual, nos termos e condições lá previstos, a Cedente cedeu em favor da Securitizadora os Créditos Imobiliários, no âmbito e para fins da emissão de CRI, conforme descrito no Termo de Securitização (“Operação”).

2. No exercício das suas incumbências de administradora do Patrimônio Separado da Operação, e conforme já alertado anteriormente, a Fortesec constatou o que segue:

- (i) Até o presente momento, a Cedente não tornou a fornecer ao *Servicer* as informações necessárias ao cumprimento das funções deste último, impossibilitando o cálculo das Razões de Garantia e do recebimento dos Créditos Imobiliários Totais;
- (ii) A empresa responsável por coordenar os esforços de venda e gestão de carteira do Empreendimento Imobiliário foi alterada pela Cedente (“Troca de Comercializadora”) sem que esta prerrogativa pertença à Cedente. Tal circunstância tem a capacidade de afetar o fluxo de recebíveis responsáveis por manter a saúde financeira da Operação, de forma que o ato se enquadrar na Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários descrita na Cláusula 6.4 (q) do Contrato de Cessão; e
- (iii) Os Créditos Imobiliários Totais não vêm sendo depositados diretamente na Conta Centralizadora, colocando em risco o recebimento integral dos recursos pertencentes ao Patrimônio Separado e destinados a cumprir com suas obrigações. Muito embora os Documentos da Operação prevejam o repasse de quantias depositadas em contas diversas, esse mecanismo é tão somente um paliativo para situações atípicas, restando o descumprimento por parte da Cedente enquanto não houver a regularização da boletagem dos Créditos Imobiliários Totais, nos termos da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Cessão.

3. Todas as circunstâncias acima narradas perduram já há vários meses, gerando constante apreensão pela Securitizadora. Não bastassem as graves irregularidades reiteradas acima, ao verificar o fluxo de caixa do Patrimônio Separado em janeiro de 2024, se constatou, para desapontamento, mas não surpresa da securitizadora, a materialização do risco oriundo dos reiterados descumprimentos da Cedente; o fluxo mensal de recursos na Conta Centralizadora não é suficiente para cumprir com as obrigações do patrimônio Separado em 20 de fevereiro de 2024, gerando a necessidade de aporte, por parte da Cedente, da quantia de **R\$ 2.335.748,05** (Anexo I à presente), a fim de assegurar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado na próxima Data de Pagamento, nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão. Observe-se que a necessidade de aporte é uma consequência direta da falta de repasses à Conta Centralizadora de Créditos Imobiliários totais, que cessaram desde 15 de janeiro de 2024, acarretando uma redução de 52% na receita auferida pelo regime de caixa entre dezembro de 2023 e janeiro de 2024, de forma que se impõe a apresentação de esclarecimentos e evidências pela Cedente quanto à repentina e substancial deterioração da carteira de Créditos Imobiliários Totais, a fim de afastar

¹ “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 638ª e 639ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A.*”, datado de 08 de setembro de 2021, celebrado por entre a Fortesec, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário, conforme aditado.

eventuais suspeitas de fraude ou desvio de recursos pertencentes ao Patrimônio Separado pela Cedente.

4. Resta, por fim, reiterar que eventual cumprimento da solicitação de aporte da presente Notificação não extingue a obrigação de repasse da integralidade dos Créditos Imobiliários Totais na Conta Centralizadora. Considerando os descumprimentos da Cedente, a Securitizadora e o Servicer continuam impossibilitados de verificar a receita efetiva do Empreendimento Imobiliário no momento, de forma que não há como solicitar valor líquido a título de repasse da carteira, agravando a situação da Operação.

5. Desta forma, a Securitizadora vem, por meio da presente Notificação Extrajudicial, **exigir** à Cedente e aos Fiadores, que: **(i)** transfiram à Conta Centralizadora a quantia de **R\$ 2.335.748,05** com o fim de cumprir a obrigação prevista na Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, até o dia 16 de fevereiro de 2024, de modo a assegurar o pagamento tempestivo das obrigações mensais do Patrimônio Separado; **(ii)** transfiram à Conta Centralizadora todos e quaisquer valores depositados em contas diversas da Conta Centralizadora referentes ao pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, observada a impossibilidade de apuração da receita real do Empreendimento Imobiliário nas circunstâncias atuais), no prazo de 01 (um) Dia Útil após o recebimento da presente, em cumprimento à Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão; **(iii)** reestabeleçam imediatamente a boletagem e o depósito da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais diretamente na Conta Centralizadora e forneçam ao Servicer as informações necessárias ao cumprimento das suas funções; e **(iv)** apresentem esclarecimentos quanto ao declínio repentino, substancial e injustificado da receita do Patrimônio Separado entre dezembro de 2023 e janeiro de 2024, apresentando evidências das circunstâncias que deram causa à deterioração da carteira.

Sendo o que nos cabia para o momento, estamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Anselmo Lopes Clissa Junior
F37BB9FF2F92441...

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

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Anselmo Lopes Clissa Junior
Procurador

Rodrigo Luiz Camargo Ribeiro
Diretor de Securitização

ANEXO I

CÁLCULO DE APURAÇÃO DE CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO – MÊS DE COMPETÊNCIA FEVEREIRO DE 2024

(+) Receitas	1.962.959,51
Recebimentos	976.662,53
Repasse Golden	986.296,98
(-) PMT - mês corrente	(4.211.168,52)
Juros	(912.783,01)
Amortização	(3.279.239,51)
Amortização Extraordinária - antecipações	(19.146,01)
(-) Despesas do Patriônio Separado	(87.539,04)
Fee de Gestão	(10.628,12)
Servicer - Monitoramento	(47.889,20)
Liquidante e Escriturador	(689,13)
Lançamentos CETIP	(1.747,60)
Tarifas Bancárias	(26.066,66)
Contabilidade	(298,13)
Serasa	(220,20)
(=)	(2.335.748,05)

ANEXO II

HISTÓRICO DE RECEITA DA CONTA CENTRALIZADORA

Período	Receitas	var. MoM
jan/24	1.962.959,51	(2.131.235,18)
dez/23	4.094.194,69	83.113,52
nov/23	4.011.081,17	(402.479,47)
out/23	4.413.560,64	(86.904,97)
set/23	4.500.465,61	(510.853,33)
ago/23	5.011.318,94	(231.110,48)
jul/23	5.242.429,42	75.338,74
jun/23	5.167.090,68	(979.253,38)
mai/23	6.146.344,06	1.156.750,42
abr/23	4.989.593,64	(1.011.754,56)
mar/23	6.001.348,20	776.052,49
fev/23	5.225.295,71	-