



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 638ª E 639ª 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 638ª e 639ª séries da 1ª emissão da Securitizadora ("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 **6 de março de 2024**, às 14h00min, **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) Foi aprovada pela maioria dos Titulares de CRI, em 02 de maio de 2023, a exigência da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários;
- b) Parte dos Titulares dos CRI, em 18 de outubro de 2023, se reuniram a pedido do Agente Fiduciário ("Reunião de Investidores"). Não obstante, a convocação continha vícios formais que impossibilitavam a caracterização da Reunião de Investidores como uma Assembleia de Titulares dos CRI, dentre eles, o fato de que somente a Securitizadora pode convocar Assembleias de Titulares dos CRI;
- c) Da ordem do dia da Reunião de Investidores mencionada *supra*, constava ilicitamente a deliberação pela destituição da Securitizadora da posição de administradora do Patrimônio Separado vinculado aos CRI, apesar da não ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Art. 39 da Resolução CVM 60 que permitiriam tal substituição;
- d) Diante: **(a)** da impossibilidade de sua destituição sem a comprovada materialização de qualquer das hipóteses previstas no Art. 39 da Resolução CVM 60; **(b)** da ausência de nomeação de entidade alternativa à Securitizadora para exercer a administração do Patrimônio Separado; e **(c)** da insustentabilidade de eventual situação em que nenhuma entidade o administre, **a Securitizadora nunca foi afastada da administração do Patrimônio Separado vinculado aos CRI;**
- e) O Agente Fiduciário publicou, em 30 de novembro de 2023, edital tentando realizar nova convocação dos Titulares dos CRI para deliberar matérias em sede de Assembleia, apesar de não possuir tal prerrogativa, nos termos da legislação em vigor, e a referida reunião realizada em 21 de dezembro de 2023 permanece suspensa pelos representantes do Agente Fiduciário, sem que se tenha deliberado sobre as ordens do dia ali previstas;



f) A Securitizadora constatou, conforme notificações encaminhadas à Cedente em 09 e 14 de fevereiro de 2024 ("Notificações à Cedente"): **(a)** a insuficiência de recebimentos dos Créditos Imobiliários Totais no Mês de Competência para cumprimento da Ordem de Pagamentos a ser operacionalizada em 20 de fevereiro de 2024, levando a necessidade de aporte de recursos diretamente pela Cedente e pelos Fiadores nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão e a constatação de uma **redução repentina dos repasses da Cedente das receitas que seriam oriundas do Empreendimento Imobiliário, de aproximadamente 52%** em relação aos meses anteriores; e **(b)** a ocorrência de numerosas transferências bancárias injustificadas pela Cedente a outras empresas integrantes do seu grupo econômico, incluindo Sociedades de Propósito Específico vinculadas a empreendimentos imobiliários sem qualquer relação com o Golden Gramado Resort Laghetto; e

g) A Cedente, ao receber as Notificações à Cedente, não cumpriu com a integralidade de suas obrigações junto ao Patrimônio Separado e não apresentou quaisquer justificativas para as circunstâncias constatadas conforme consideração "e" acima;

h) A Securitizadora recebeu solicitação de Titular(es) de CRI com posição superior a 10% dos CRI em Circulação para que convocasse nova Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, de modo a levar a conclave, entre outras matérias, a adoção das medidas necessárias para apurar os fatos novos narrados nas Notificações à Cedente;

Ficam os Titulares de CRI convocados para deliberar sobre os assuntos que compõem a seguinte **Ordem do Dia**:

- (i) o reconhecimento expresso da impossibilidade de produção de efeitos de quaisquer decisões tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito da Reunião de Investidores, com a consequente revogação e o reconhecimento da nulidade e ineficácia de quaisquer atos tomados em cumprimento ou implementação ao quanto deliberado pelos presentes na Reunião de Investidores, incluindo, sem limitação, a nulidade e ineficácia da sustação dos efeitos da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários e da destituição e substituição da Securitizadora;
- (ii) ratificar a manutenção da Securitizadora na posição de administradora do Patrimônio Separado vinculado aos CRI desde a sua emissão, considerando a impossibilidade da sua destituição pela não ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Art. 39 da Resolução CVM 60;
- (iii) A aprovação, ou não, do reconhecimento e ratificação da manutenção da exigência da Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários aprovada em 02 de maio de 2023 pelos Titulares dos CRI, observada a ocorrência superveniente das Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários previstas nas Cláusulas: **(a) 6.4 (b)** do Contrato de Cessão, em razão do descumprimento das obrigações pecuniárias previstas na cláusula **3.3 caput** (repasso de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais depositados em conta diversa da Conta Centralizadora) do Contrato de Cessão; e **(b) 6.4 (s)** do Contrato de Cessão, ao permanecer inerte quanto aos pedidos de regularização da boletagem do Empreendimento Imobiliário para a Conta Centralizadora;
- (iv) A contratação **(a)** de assessor legal com notórios conhecimentos e experiência para eventuais pleitos de natureza criminal para apuração e responsabilização criminal da



Cedente e outros terceiros por atos ilícitos eventualmente cometidos, caso verificados; e **(b)** de empresa especializada em serviços de investigação patrimonial e de eventuais não-conformidades; relacionadas à Cedente com notória experiência, para apurar o paradeiro dos Créditos Imobiliários totais recebidos pela Cedente e não transferidos à Conta Centralizadora (se houver);

- (v)** Em atenção à ordem do dia proposta pelo Agente Fiduciário para deliberação na reunião realizada em 21 de dezembro de 2023 e que permanece suspensa pelos representantes do Agente Fiduciário, deliberar sobre a revogação ou não do item (v) das deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 02 de maio de 2023, cancelando de maneira imediata a outorga de poderes de representação concedida ao Escritório de Advocacia **Ferro, Castro Neves, Daltro & Gomide Sociedade de Advogados** na qualidade de representante da Antiga Securitizadora na prática dos atos indicados na referida Assembleia Geral;
- (vi)** Em atenção à ordem do dia proposta pelo Agente Fiduciário para deliberação na reunião realizada em 21 de dezembro de 2023 e que permanece suspensa pelos representantes do Agente Fiduciário, se aprovado o item (iv) acima, aprovar ou não a contratação do escritório **Demarest Advogados** para defesa dos interesses dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário na qualidade de **representante dos Titulares de CRI, e/ou da Securitizadora**, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado em qualquer processo em que os serviços jurídicos sejam necessários para defesa do Patrimônio Separado e dos direitos dos Titulares de CRI;
- (vii)** Em atenção à ordem do dia proposta pelo Agente Fiduciário para deliberação na reunião realizada em 21 de dezembro de 2023 e que permanece suspensa pelos representantes do Agente Fiduciário, deliberar sobre a ratificação ou não da contratação do escritório **Demarest Advogados** para **representação do Agente Fiduciário** na qualidade de representante dos Titulares dos CRI em procedimento arbitral decorrente de Requerimento de Arbitragem proposto pela Securitizadora, assim como seus eventuais desdobramentos;
- (viii)** a aprovação, ou não, da destituição da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi ("Oliveira Trust") enquanto Agente Fiduciário e Custodiante das CCI e da eleição e imediata contratação da **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**. CNPJ 34.829.992/0001-86, Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, andar 17 conj. 1702, jardim paulistano, CEP 01.452-000 ("Novo Agente Fiduciário e Custodiante" ou "REAG"), para assunção dos deveres, atribuições e responsabilidades constantes das normas legais e regulatórias aplicáveis, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação aplicáveis atualmente à Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e de Custodiante, a partir da data da Assembleia Geral; e
- (ix)** A aprovação, ou não, da autorização para que a Oliveira Trust, o Novo Agente Fiduciário e Custodiante 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 e medidas adotadas 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 da Oliveira Trust (www.oliveiratrust.com.br) aos Titulares de CRI, para suporte às discussões e deliberações acima descritas.

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 a Oliveira Trust, no endereço eletrônico af.assembleias@oliveiratrust.com.br, com assunto "Doc Representação | CRI das 638ª e 639ª séries da 1ª emissão da FORTE SECURITIZADORA S.A." preferencialmente até 2 (dois) dias antes da data de realização da Assembleia, 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 a Oliveira Trust, no e-mail: af.assembleias@oliveiratrust.com.br, com assunto "Doc Representação | CRI das 638ª e 639ª séries da 1ª emissão da da Forte Securitizadora S.A." 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 pela Oliveira Trust, 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, após o contato com a Emissora e a Oliveira Trust nos moldes acima mencionados, 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 a Oliveira Trust pelo *e-mail* af.assembleias@oliveiratrust.com.br ou pelo telefone (21) 2507-1949 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 à Oliveira Trust, 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.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2024

FORTE SECURITIZADORA S.A.