

FORTE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70
NIRE 35300512944

EDITAL DE PRIMEIRA CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 417ª, 418ª, 419ª e 420ª 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"), observado o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 417ª, 418ª, 419ª e 420ª 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 da Assembleia Especial ("Assembleia") a ser realizada, 1ª (primeira) convocação, em **20/08/2025, às 14h00min, de modo exclusivamente digital**, por meio de videoconferência via 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") e Resolução CVM 81, de 29 de abril de 2022 ("Resolução CVM 81"), cujo acesso deve ser feito por meio de *link* a ser encaminhado aos Titulares de CRI Credenciados (conforme definido abaixo), sem prejuízo da possibilidade de preenchimento e envio de instrução de voto a distância previamente à realização do conclave,

CONSIDERANDO QUE:

- a) Desde fevereiro de 2024, a Cedente e os Fiadores, embora notificados pela Securitizadora, permanecem em mora quanto ao cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nas Cláusulas 4.5 e 4.8 do Contrato de Cessão, não havendo aportes de recursos necessários ao restabelecimento dos índices de saúde financeira da Operação;
- b) Desde 29 de maio de 2025, não há atualizações nos sistemas da Cedente referentes aos recebimentos dos créditos imobiliários, o que tem prejudicado o adequado acompanhamento da carteira lastro da operação;
- c) No mesmo período, foi identificada a ausência de boletagem dos clientes do empreendimento, o que resultou em uma queda abrupta nos recebimentos no mês de junho, comprometendo o andamento da operação e inviabilizando o cumprimento de suas obrigações, como a remuneração aos investidores;
- d) Diante desse cenário, a Securitizadora e o Servicer tentaram contato com a Cedente por diversos meios — incluindo e-mail, WhatsApp e ligações telefônicas —, porém todas as tentativas foram infrutíferas;
- e) Desde 03 de julho de 2025, o Servicer assumiu a responsabilidade pela gestão da cobrança e emissão de boletos do empreendimento, com o objetivo de restabelecer o nível de recebimentos da operação;

- f) Ressalta-se que, nas últimas semanas, a Securitizadora tem recebido diversas comunicações de clientes relatando que os sócios da Cedente encerraram informalmente as atividades da loteadora e deixaram de responder a qualquer tipo de contato. Além disso, circularam matérias em veículos de imprensa relatando o desaparecimento de Cezar Jacinto — fiador da operação e principal sócio da A&C Lima — e a possível prática de golpes; e
- g) Em 17 de julho de 2025, a Securitizadora foi procurada pelo advogado de Andréa Jacinto (também fiadora da operação e irmã de Cezar Jacinto), ocasião em que foi confirmado o desaparecimento de Cezar, o abandono da Companhia e a aplicação de golpes contra os clientes.

para deliberar sobre o assunto que compõe a seguinte **Ordem do Dia**:

- (i) a aprovação da exigência, pela Securitizadora, da Recompra Total dos Créditos Imobiliários pelo Valor da Recompra Total em face da Cedente e dos Fiadores, conforme previsto na **Cláusula 6.4, alínea (b) do Contrato de Cessão**, em razão do descumprimento, não sanado no respectivo prazo de cura, das seguintes obrigações: **(a) 4.5 do Contrato de Cessão**, ao não aportar os recursos necessários ao cumprimento das obrigações pecuniárias do Patrimônio Separado desde janeiro de 2025 (inclusive); **(b) 4.8 do Contrato de Cessão**, ao não aportar os recursos necessários ao reenquadramento das Razões de Garantia desde fevereiro de 2024; **(c) 3.5 do Contrato de Cessão**, ao interromper, de ofício, o cumprimento das suas atribuições referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários ("Exigência de Recompra Compulsória");
- (ii) a aprovação, ou não, da contratação do **Sacramone, Orleans e Bragança Advogados**, na qualidade de assessor legal que representará a Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, na Exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, na consequente cobrança extrajudicial e judicial dos valores devidos pela Cedente e pelos Fiadores, conforme proposta de honorários disponibilizada aos Titulares dos CRI ("Contratação de Assessor Legal");
- (iii) a aprovação: **(a)** do ajuizamento de ação de execução de título executivo extrajudicial e eventuais outras medidas jurisdicionais conexas contra a Cedente e/ou os Fiadores, com o objetivo de exigir o cumprimento da obrigação de pagar o Valor da Recompra Total, fundamentada nos títulos executivos extrajudiciais celebrados entre as partes; **(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 Cedente e/ou da Fiadora, bem como em eventual ação cautelar preparatória de recuperação judicial, negociação de plano de recuperação extrajudicial e/ou mediações/conciliações instauradas pela Cedente e/ou Fiadores para a renegociação coletiva de suas dívidas; **(d)** da defesa da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, no âmbito de eventual procedimento arbitral requerido pela Cedente e/ou pela Fiadora ou pela Securitizadora; e **(e)** caso seja identificada qualquer conduta criminosa por parte de qualquer dos sócios e/ou membros da administração da Cedente e/ou pela Fiadora 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 ("Excussão de Garantias");

- (iv) a aprovação, ou não, de autorização prévia para eventual contratação, a exclusivo critério da Securitizadora, e ciência do Agente Fiduciário: **(a)** de assessor legal com notórios conhecimento e experiência para eventuais pleitos de natureza criminal que se façam necessários; **(b)** de empresa especializada em serviços de investigação patrimonial e de eventuais não-conformidades relacionadas à Cedente e aos Fiadores com notória experiência; e **(c)** de profissional especializado em contabilidade e/ou economia, caso necessária a elaboração de trabalhos técnicos para amparar medidas judiciais e/ou arbitrais ("Contratação de Assessoria de Investigação");
- (v) a aprovação, ou não, da constituição de um fundo especial de despesas, a ser constituído com recursos presentes na Conta Centralizadora com destinação exclusiva ao pagamento de despesas relacionadas à excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de profissionais contratados para representar a Securitizadora enquanto administradora do Patrimônio Separado e apuração de conduta da Cedente e dos Fiadores na gestão do Empreendimento ("Fundo Especial"). O Fundo Especial terá o valor de R\$ 200.000,00, será constituído com recursos recebidos e retidos na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, e deverá ser recomposto com os recursos que sobejaram do pagamento de Despesas do Patrimônio Separado na Ordem de Pagamentos prevista nos Documentos da Operação. O valor máximo do Fundo Especial poderá ser revisto a critério da Securitizadora de acordo com os pagamentos já arcados pelo Patrimônio Separado;
- (vi) a aprovação, ou não, da exclusão dos subitens 12.12.1 e 12.12.2 e alteração da Cláusula 12.12 do Termo de Securitização para que passe a vigorar com a seguinte nova redação, observada a produção de efeitos imediata da presente alteração, independentemente da data de celebração de eventual aditamento ao Termo de Securitização ("Alteração de redação – Cláusula XII do TS"):
- "12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, a Securitizadora poderá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação."*
- (vii) a aprovação da destituição 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 ("REAG") enquanto **Instituição Custodiante das CCI** e da eleição e imediata contratação da **QORE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. CNPJ 62.264.924/0001-52, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, conjunto 101, Vila Olímpia, CEP 04551-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 REAG, na qualidade de Instituição Custodiante, na data da Assembleia Geral e a partir de seu encerramento ("Substituição do Custodiante") e;
- (viii) a autorização ou não para que a Securitizadora e a QORE 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 da Operação, bem como a ratificação de todos os atos praticados pela Securitizadora na administração do Patrimônio Separado 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 (<https://fortesec.com.br/relacao-investidor/>) 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, em 1ª (primeira) 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 contato@qoredtvm.com.br em 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 Especial 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*: contato@qoredtvm.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, após o contato com a Emissora e o Agente Fiduciário 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 com o Agente Fiduciário pelo *e-mail* contato@goredtvm.com.br 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 (**<https://fortesec.com.br/relacao-investidor/>**) 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, 31/07/2025

FORTE SECURITIZADORA S.A.