

Forte Securitizadora S.A.
CNPJ/ME nº 12.979.898/0001-70
NIRE 35300512944

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 218ª e 219ª 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 218ª e 219ª 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 16h00, 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"), cujo acesso deve ser feito por meio de *link* a ser encaminhado aos Titulares de CRI Credenciados (conforme definido abaixo).

CONSIDERANDO QUE:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;

- f) 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; e
- g) 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;

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, “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;
- (ii) a aprovação 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 escopo e honorários especificados na Proposta disponibilizada aos Titulares dos CRI na data da assembleia;
- (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 criminoso 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;

- (iv) a aprovação de autorização prévia para eventual contratação, a exclusivo critério da Securitizadora: **(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, a ser objeto de ratificação em assembleia pelos Titulares dos CRI;
- (v) a aprovação 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 máximo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser constituído com recursos recebidos e retidos na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, e deverá ser recomposto com os recursos que sobejarem 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 de acordo com os pagamentos já arcados pelo Patrimônio Separado;
- (vi) a aprovação 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:

"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 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 a ratificação dos 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 claims@vortex.com.br, em 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 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*: claims@vortex.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* claims@vortex.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.