



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 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª E 344ª 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 335ª, 336ª, 337ª, 338ª, 339ª, 340ª, 341ª, 342ª, 343ª e 344ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), **CONSIDERANDO**:

- i) O Patrimônio Separado acumula passivos de responsabilidade direta da Cedente, que apesar de notificações da Securitizadora para adimplir com as obrigações pecuniárias pendentes, permanece inerte;
- ii) A proximidade da Data de Vencimento Final dos CRI com saldo devedor remanescente superior a R\$ 140.000.000,00 sem indício de tentativas, pela Cedente dos Créditos Imobiliários ou de qualquer dos Garantidores, de regularizar a estabilidade financeira do Patrimônio Separado ou viabilizar a renegociação da dívida;
- iii) A Cedente acumula descumprimentos contratuais pecuniários e não pecuniários dos Documentos da Operação que, embora notificados pela Securitizadora, permanecem materializados e causando riscos ao Patrimônio Separado;

CONVOCA os titulares dos CRI ("Titulares de CRI") para participarem de Assembleia Geral ("AGTCRI" ou "Assembleia"), a ser realizada, em 1ª convocação, em **05 de novembro de 2025, 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 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, para deliberar sobre os assuntos que compõem a seguinte **Ordem do Dia**:

- (i) a aprovação da exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora nos termos da Cláusula 6.5 do Contrato de Cessão, em virtude da ocorrência das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários previstas nas seguintes cláusulas do Contrato de Cessão:



- (a) **Cláusula 6.4(b)**, devido ao fato de a Cedente não ter sanado, no prazo de 10 dias a partir do recebimento de Notificação Extrajudicial enviada pela Fortesec em 25/04/2024, 03/02/2025, 14/03/2025 e 20/06/2025, o descumprimento de obrigações: **(1) pecuniárias**, inclusive, mas sem limitação: (i) a obrigação prevista na Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, tendo em vista que os Cedentes e Fiadores deixaram de recompor o Fundo de Reserva no prazo devido; (ii) a obrigação prevista na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, ante a ausência de repasse para a Conta Centralizadora dos valores que a Cedente recebeu, indevida e ilegalmente, diretamente dos Devedores dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente; (iii) a obrigação prevista na Cláusula 3.6.1(a) do Contrato de Cessão, em razão da não concessão à Fortesec e ao *Servicer* de acesso às contas de livre movimentação da SPE WGSa; e (iv) de forma geral, a obrigação de recompor o Fundo de Reserva mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora e a obrigação de reenquadramento da Razão de Garantia de Fluxo Mensal e da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, mediante amortização extraordinária dos CRI; e **(2) não-pecuniárias**, inclusive, mas sem limitação: (i) a obrigação prevista nas Cláusulas 3.3.3 e 6.4(y) do Contrato de Cessão, devido ao fato de a Cedente não ter repassado recursos recebidos diretamente dos Devedores em pagamento de Créditos Imobiliários Totais representativos de mais de 3% (três por cento) dos recursos pagos pelos Devedores nos meses de março de 2022 (inclusive) até agosto de 2025 (inclusive), por mais de 30 (trinta) dias a contar da data do respectivo depósito;
- (b) **Cláusula 6.4(f)**, tendo em vista que uma das Controladoras da Cedente adquiriu ações representativas do capital social da Cedente de um dos fiduciários da Alienação Fiduciária de Ações, com a respectiva aprovação da reorganização societária em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Cedente em descumprimento ao impedimento estabelecido na Cláusula 5.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- (c) **Cláusula 6.4(x)**, tendo em vista que a Cedente celebrou contratos financeiros em violação às limitações impostas pelo Contrato de Cessão; e
- (d) **Item (xii.c) da Ordem do Dia da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 14 de abril de 2021**, em razão do pagamento de dívidas contraídas pela Cedente perante instituições financeiras e garantidas pela cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos do Empreendimento, sem o devido repasse destes direitos creditórios ao Patrimônio Separado;
- (ii) a aprovação, ou não, da contratação do **Salusse, Marangoni, Parente e Jabur 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 no link <https://fortesec.com.br/relacao-investidor/>;

- (iii) caso aprovado o item (i) acima, 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;
- (iv) a aprovação, ou não, da contratação do **Tardelli Giacon Advogados Criminalistas**, na qualidade de assessor legal que representará a Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado em eventuais pleitos de natureza criminal que se façam necessários, com teto de valor dos honorários destes profissionais contratados em R\$ 50.000,00, com recursos integrantes do Patrimônio Separado;
- (v) a aprovação de autorização prévia para eventual contratação, a exclusivo critério da Securitizadora, **(a)** de empresa especializada em serviços de investigação patrimonial e de eventuais não-conformidades relacionadas à Cedente e aos Fiadores com notória experiência; e **(b)** de profissional especializado em contabilidade e/ou economia, caso necessária a elaboração de trabalhos técnicos para amparar medidas judiciais e/ou arbitrais, com teto de valor agregado dos honorários destes profissionais contratados em R\$ 500.000,00, com recursos integrantes do Patrimônio Separado;
- (vi) 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\$ 2.400.000,00, será constituído com recursos recebidos e retidos na Conta Centralizadora e oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, até um limite de R\$ 200.000,00 por mês 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 a critério da Securitizadora de acordo com os pagamentos já arcados pelo Patrimônio Separado;

- (vii) a aprovação, ou não, de ratificação expressa, para fins da Cláusula 12.12 do Termo de Securitização, de todos os atos praticados pela Securitizadora no âmbito das solicitações de cumprimento das obrigações contraídas pela Cedente nos Documentos da operação, o que inclui, mas não se limita às exigências de aporte para enquadramento das Razões de Garantia e cumprimento de passivos mensais no Patrimônio Separado até a presente data;
- (viii) 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:

"12.12. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, a Securitizadora poderá convocar Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação."

- (ix) a autorização expressa para que a Securitizadora adote quaisquer medidas para assegurar o depósito dos Créditos Imobiliários Totais na Conta Centralizadora, o que inclui, mas não se limita, à contratação de empresa especializada para efetuar a cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários Totais; e
- (x) a aprovação, ou não, da autorização para que o Agente Fiduciário, a Terra 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, inclusive, mas sem limitação, o ajuizamento de ação de execução de qualquer dos Documentos da Operação, e/ou a excussão de qualquer das Garantias.

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.forteseccom.br) e do Agente Fiduciário (custodia@reag.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, 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 dar-se-á 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, 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 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 à 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, 14 de outubro de 2025.



FORTE SECURITIZADORA S.A.