

Forte Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão:

485ª Série - Código IF 20L0483144

486ª Série - Código IF 20L0483145

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Referentes ao Exercício Findo em

30 de Junho de 2022 e

Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Demonstrações Financeiras

30 de junho de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações Financeiras

Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado das Séries 485ª - IF 20L0483144, 486ª - IF 20L0483145 da 1ª Emissão –
Administrado por Forte Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 485ª e 486ª da primeira emissão identificadas com os códigos IF 20L0483144 e IF 20L0483145 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Forte Securitizadora S.A. (“Emissora”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2021, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outro auditor independente, que emitiu relatório datado em 7 de outubro de 2021, sem modificação.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022 e do Art. 50 da Resolução CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência dos direitos creditórios

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2022, o saldo de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado totalizava R\$109.447 mil, referente à sua emissão de certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”). Devido à relevância no contexto das demonstrações financeiras e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a existência dos direitos creditórios, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo de constituição do Patrimônio Separado realizado pela Administração da Emissora; (ii) obtenção da composição detalhada dos direitos creditórios e comparação com os seus respectivos registros contábeis; (iii) teste de detalhe, em base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administração da Emissora são apropriados com relação à existência dos direitos creditórios, no contexto das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administração da Emissora pelas demonstrações financeiras

A Administração da Emissora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração da Emissora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM 60/2021, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando, conforme o Termo de Securitização dos Créditos, e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração da Emissora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração da Emissora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração da Emissora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de setembro de 2022

Deloitte Touche Tohmatsu
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Victor V. Z. Zavagli
Victor Vinicius Zanetini Zavagli
Contador
CRC nº 1 SP 289692/O-4

Balanço patrimonial
30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Ativo			
Circulante		19.927	21.738
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.371	4.302
 Direitos creditórios		15.556	17.436
Recebíveis imobiliários	5	22.232	24.329
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada	5	(6.676)	(6.893)
 Não circulante		66.352	78.780
Direitos creditórios		66.352	78.773
Recebíveis imobiliários	5	87.215	99.075
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada	5	(20.863)	(20.302)
 Outros créditos		-	7
 Total do Ativo		86.279	100.518

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanço patrimonial
30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2022	30/06/2021
Passivo			
Circulante		6.745	5.576
Captação de recursos		6.727	5.574
Obrigações por emissão de CRI	6	6.727	5.574
Impostos e contribuições a recolher		2	2
Fornecedores a pagar		16	-
Não circulante		79.534	94.942
Captação de recursos		73.276	75.840
Obrigações por emissão de CRI	6	73.276	75.840
Provisão para risco	13	126	-
Participação residual do cedente	8	6.132	19.102
Total do Passivo		86.279	100.518

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração de resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2022	30/06/2021
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	16.859	10.863
Despesas da intermediação financeira			
Juros e atualizações de CRI		(16.532)	(7.522)
Outros custos da operação	9	(453)	(3.136)
Total das despesas da intermediação financeira		(16.985)	(10.658)
Resultado bruto da intermediação financeira		(16.985)	(10.658)
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(40)	(269)
Provisão para risco	13	(126)	-
Total outras operacionais		(166)	(269)
Resultado financeiro			
Receita financeira		354	64
Despesa financeira		(62)	-
Resultado financeiro líquido		292	64
Resultado líquido do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	30.030	16.650
Pagamento à cedente de subscrição de CRI	-	(7.585)
Devolução de partes não cedidas	(8.103)	(3.655)
Liberação de excedente à cedente	(3.666)	(3.833)
Pagamento a fornecedores	(413)	(2.932)
Pagamento de despesas diversas	(96)	(803)
Pagamento de impostos	(27)	(197)
Outras entradas/(saídas)	287	44
Recebimento de disponibilidades das Séries 66ª à 77ª	-	987
Liquidação do saldo de CRI das Séries 66ª à 77ª	-	(68.266)
Caixa líquido proveniente/aplicado das atividades operacionais	18.012	(69.590)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Subscrição de CRI	-	82.270
Pagamento de amortização de CRI	(10.579)	(4.739)
Pagamento de juros de CRI	(7.364)	(3.639)
Caixa líquido proveniente/aplicado das atividades de financiamento	(17.943)	73.892
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	69	4.302
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.302	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.371	4.302
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	69	4.302

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Forte Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Fidêncio Ramos, 213 - Conjunto 41 - Vila Olímpia.

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de direitos creditórios, especialmente à securitização de Certificado de Recebíveis, nos termos da Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de Certificado de Recebíveis.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), ao qual se refere à demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022 e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 08/12/2020 com vencimento para 20/11/2033.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários oriundos dos contratos de compra e venda dos loteamentos residenciais denominados: Jardim Piazza Itália, em Piracicaba (SP); Residencial Vila Lobos, em São José do Rio Preto (SP); Parque BellaVille, em Hortolândia (SP); Jardim Girassol, em Mirassol (SP); Jardim Pau Brasil, em Americana (SP); e Jardim dos Pinheiros, em Americana (SP).
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: As principais garantias e *covenants* atrelados às operações são: Cessão Fiduciária de Créditos, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Reserva, e Razões de Garantia (de Saldo Devedor e de Fluxo Mensal), entre outras criadas caso a caso e descritas no Termo de Securitização e/ou Contrato de Cessão de Créditos de cada operação.
- f) Mecanismo de retenção de risco utilização na estrutura da securitização, tais como garantia reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício: i) *Due Diligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiro; vi) monitoramento da carteira por relatórios do servicer; e vii) monitoramento recorrente de dívidas, protestos e ações.

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 15 de setembro de 2022.

Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que impactam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos até a data do balanço que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Ativos financeiros não derivativos

São classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado, e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

b.1) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados com VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer provisão para perda de crédito esperada.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Redução ao valor recuperável (“impairment”)**e.1) Ativos financeiros**

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As provisões para perdas de créditos esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas esperadas são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor da provisão para perda de crédito esperada do ativo é determinado.

e.2) Ativos financeiros com dificuldades de recuperação

Em cada data de balanço, avalia-se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado estão com dificuldades de recuperação. Um ativo financeiro possui dificuldades financeiras quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros apresentam dificuldade de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Dificuldades financeiras significativas do devedor;
- Inadimplência ou atraso de mais de 120 dias;
- Probabilidade que o devedor e/ou cedente entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira; ou
- o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras;
- Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial;
- A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

f.1) Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

f.2) Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

f.3) Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

g) Resultado***Receita de intermediação financeira***

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesas de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é alocado à remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no exercício, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor, caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

i) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

4. Caixa e equivalência de caixa

	30/06/2022	30/06/2021
Disponibilidade em moeda nacional	931	97
Aplicação financeiras (i)	3.440	4.205
Total	4.371	4.302

(i) As aplicações financeiras estão compostas por fundos de investimentos DI de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas ao insignificante risco de alteração de valor.

5. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Medida Provisória nº 1.103, de 2022 que foi convertida na Lei 14.430/22, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como custo amortizado. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos por Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Cosmos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Nova Gamma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Cedentes").

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de junho de 2022 e 2021 está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer

por prazo de vencimento (a vencer)	30/06/2022	30/06/2021
Até 30 dias	1.586	1.737
De 31 a 60 dias	1.605	1.709
De 61 a 90 dias	1.676	2.031
De 91 a 120 dias	1.532	1.965
De 121 a 150 dias	1.579	1.744
De 151 a 180 dias	1.487	1.701
Acima de 180 dias	94.562	107.861
	104.027	118.748

Direitos creditórios vencidos ou inadimplentes

por prazo de vencimento (vencidos)	30/06/2022	30/06/2021
Até 30 dias	710	835
De 31 a 60 dias	562	610
De 61 a 90 dias	427	472
De 91 a 120 dias	739	373
De 121 a 150 dias	291	296
De 151 a 180 dias	563	242
Acima de 180 dias	2.128	1.828
	5.420	4.656
Total de adimplente e inadimplentes	109.447	123.404
Ativo Circulante	22.232	24.329
Ativo Não Circulante	87.215	99.075

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

<u>Perda de Crédito Esperada</u>	30/06/2022	30/06/2022
Saldo Inicial -	27.195	27.195
Constituição	5.548	-
Baixa / Reversão	(5.204)	-
Resultado das movimentações	344	27.195
Saldo Final -	27.539	27.195

A Emissão teve constituição de provisão para perda de crédito esperada na realização de créditos que são lastro para os certificados, no montante de R\$ 27.539 (R\$ 27.195 em 2021) apresentado como conta retificadora do ativo que a Administração entende ser suficiente para cobertura do risco

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias na emissão: Cessão Fiduciária de Créditos, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo de Reserva no valor das 02 (duas) próximas PMTs e Razões de Garantia.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplentes, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios, durante a vigência da operação são feitos pela própria cedente. No entanto, fica contratualmente resguardada a faculdade da Emissora em assumir o dia a dia das cobranças de crédito, por si própria ou por via de terceiros, a seu exclusivo critério e/ou sempre que detectada a ineficiência das equipes de cobrança do cedente.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, ou ainda, nas hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado previstas no termo de securitização de cada operação.

Em qualquer dos casos, eventos de pré-pagamento deverão ser realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os certificados de recebíveis imobiliários integralizados, observada a ordem de pagamento prevista no termo de securitização, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado na data do evento.

Não ocorreu evento de pré-pagamento da operação no exercício.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores.

6. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com as seguintes características: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Características da(s) série(s) da presente Emissão:

Série 485ª – Sênior	30/06/2022
Quantidade de cotas emitidas	57.400
Prazo de vencimento	4.720 dias
Taxa de juros efetiva	8.25% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

<u>Série 486ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2022</u>
Quantidade de cotas emitidas	24.600
Prazo de vencimento	4.730 dias
Taxa de juros efetiva	12.42% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

O cronograma abaixo demonstra o fluxo de amortização dos próximos 12 (doze) meses a partir da data base de 30 de junho de 2022.

Ano	Séries 485ª e 486ª Amortização
jul/22-jun/23	6.727
jul/23-jun/24	6.788
jul/24-jun/25	6.397
jul/25-jun/26	6.896
jul/26-jun/27	7.440
jul/27-jun/28	7.425
jul/28-jun/29	7.647
jul/29-jun/30	8.220
jul/30-jun/31	8.571
jul/31-jun/32	7.434
jul/32-jun/33	5.085
jul/33-nov/33	1.373
Total	80.003

A operação de securitização possui *covenants* financeiros associados ao monitoramento dos Fundos de Reservas. Para o exercício findo em 30 de junho de 2022, não foram observadas evidências de descumprimento destas cláusulas.

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados:

As assembleias gerais deliberam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada Certificado devidamente subscrito e integralizado corresponde a um voto. São aplicáveis o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Além disso, os CRI são classificados conforme sua subordinação, que é a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos.

As deliberações em assembleias gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos CRI presentes na assembleia, exceto nas deliberações em assembleias gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da data de vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da emissão, (v) alterações das razões de garantia e das hipóteses de recompra compulsória, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis da totalidade dos titulares dos CRI em circulação que tenham direito de voto.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM nº 60, que dispõe sobre as Companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 480, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018. Dentre as principais disposições desta resolução estão os seguintes tópicos, referente à Assembleia especial de investidores:

- a) Competência da assembleia: Deliberações que competem privativamente à assembleia especial de investidores;
- b) Convocação e instalação da assembleia especial de investidores;
- c) Deliberações da assembleia especial de investidores.

7. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Não houve assembleia de investidores no exercício.

8. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 30 de junho de 2022 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	30/06/2022	30/06/2021
Caixa e equivalentes de caixa	4.371	4.302
Demais ativos atualizados	81.976	96.216
Passivos atualizados	(80.215)	(81.416)
	6.132	18.887

9. Outros custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado contava com os serviços relacionados a seguir:

Natureza do serviço	Empresa	Função	Forma de Remuneração	30/06/2022	30/06/2021
Gestão de Operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(164)	(74)
Estruturação da Operação	Forte Securitização e Participações Ltda	Estruturador	-	-	(2.732)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda (i)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(263)	(189)
Coordenação	Terra Investimentos DTVM Ltda	Coordenador Líder	-	-	(26)
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(22)	(20)
Agente Custodiante	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Custódia	Anual	(4)	(4)
Agente Registrador	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Registro	-	-	(64)
Rating	Austin Rating Serviços Financeiros Ltda	Classificação de risco	Anual	-	(27)
				(453)	(3.136)

- (i) Refere-se à serviços prestados pela Conveste (parte relacionada da Emissora) no monitoramento de carteira dos recebíveis do Patrimônio Separado

10. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício Circular nº2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do cedente, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu cedente.

11. Classificação de risco da emissão

Em 24 de maio de 2022 ocorreu a renovação da classificação de risco da emissão, conduzida pela Austin Rating, com a afirmação das notas de crédito brBBB(sf) para a série sênior e brBB(sf) para a série subordinada (brBBB(sf) para a série sênior e brBB(sf) para a série subordinada em 07 de abril de 2021.

12. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

13. Provisão para risco

Os consultores jurídicos da Emissora identificaram a existência de riscos cíveis que tenham prognóstico de perda provável totalizando o montante de R\$ 126 (sem valores comparativos para o exercício de 2021), para divulgação nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022. Foram identificadas existência de riscos cíveis de prognóstico de perda possível de riscos cíveis, no montante de R\$ 21 (sem valores comparativos para o exercício de 2021).

14. Outras Informações

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.

15. Eventos subsequentes

No dia 4 de agosto de 2022, foi publicada a Lei nº 14.430 ("Lei 14.430/22"), conversão da Medida Provisória nº 1.103, de 16 de março de 2022 ("MP 1.103/22") em lei, que institui o Marco Legal da Securitização no País.