

Forte Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras do
Patrimônio Separado da 1ª Emissão:
523ª Série - Código IF 21D0503168
524ª Série - Código IF 21D0503169
525ª Série - Código IF 21D0503170
526ª Série - Código IF 21D0503171
(Administrado pela Forte Securitizadora S.A.)
Referentes ao Exercício Findo em
30 de Setembro de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Demonstrações Financeiras

30 de setembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações Financeiras	
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado das Séries 523ª - IF 21D0503168, 524ª - IF 21D0503169, 525ª - IF 21D0503170 e 526ª
- IF 21D0503171 da 1ª Emissão -
Administrado pela Forte Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 523ª à 526ª da primeira emissão identificadas com os códigos IF 21D0503168, IF 21D0503169, IF 21D0503170 e IF 21D0503171 ("Patrimônio Separado"), administrado pela Forte Securitizadora S.A. ("Emissora") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430 de 3 de agosto 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 às demonstrações financeiras.

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.

Ênfase

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

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras que descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430 de 3 de agosto 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.

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.

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 7 às demonstrações financeiras, em 30 de setembro de 2022, o saldo de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado totalizava R\$44.258 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; (iv) teste de detalhe, em base amostral, para avaliação da cessão desses direitos creditórios ao Patrimônio Separado; e (v) 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes ao período de 16 de abril de 2021 a 30 de setembro de 2021 apresentados em conjunto, foram examinados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 15 de dezembro de 2021, sem modificação.

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 Lei nº 14.430 de 3 de agosto 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 financeiras 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.

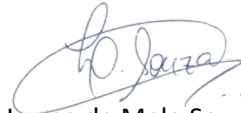
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração da Emissora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

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, 30 de dezembro 2022



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



Luana de Melo Souza
Contadora
CRC nº 1 SP 292386/O-2

Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das

Série 523ª Série - IF 21D0503168 Série 524ª Série - IF 21D0503169

Série 525ª Série - IF 21D0503170 Série 526ª Série - IF 21D0503171

Balanco patrimonial

Em 30 de setembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Ativo			
Circulante		<u>12.831</u>	<u>9.860</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	52	2.605
Títulos em valores mobiliários	5	1.697	-
Direitos creditórios		<u>11.082</u>	<u>7.255</u>
Recebíveis imobiliários	7	11.082	9.227
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada	7	-	(1.972)
Não circulante		<u>33.176</u>	<u>15.557</u>
Direitos creditórios		<u>33.176</u>	<u>15.547</u>
Recebíveis imobiliários	7	33.176	18.138
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada	7	-	(2.591)
Outros créditos		-	10
Total do Ativo		<u>46.007</u>	<u>25.417</u>

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Passivo			
Circulante		<u>4.020</u>	<u>2.525</u>
Captação de recursos		<u>4.018</u>	<u>2.524</u>
Obrigações por emissão de CRI	8	4.018	2.524
Outras obrigações		2	1
Não circulante		<u>41.987</u>	<u>22.892</u>
Captação de recursos		<u>10.495</u>	<u>12.390</u>
Obrigações por emissão de CRI	8	10.495	12.390
Participação residual do cedente	10	31.492	10.502
Total do Passivo		<u>46.007</u>	<u>25.417</u>

Forte Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Série 523ª Série - IF 21D0503168 Série 524ª Série - IF 21D0503169
Série 525ª Série - IF 21D0503170 Série 526ª Série - IF 21D0503171

Demonstração de resultado

Exercício findo em 31 de setembro de 2022 e Período de 16 de abril de 2021 a 30 de setembro de 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>de 16/04/2021 a 30/09/2021</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	12	3.157	2.017
Despesas da intermediação financeira			
Juros e atualizações de CRI		(2.944)	(1.199)
Outros custos da operação	11	(332)	(748)
Total das despesas da intermediação financeira		(3.276)	(1.947)
Resultado bruto da intermediação financeira		(3.276)	(1.947)
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(47)	(126)
Total outras operacionais		(47)	(126)
Resultado financeiro			
Receita financeira		193	56
Despesa financeira		(27)	-
Total resultado financeiro		166	56
Resultado líquido do exercício/período		-	-

Forte Securitizadora S.A.**Patrimônio Separado da 1ª Emissão das****Série 523ª Série - IF 21D0503168 Série 524ª Série - IF 21D0503169****Série 525ª Série - IF 21D0503170 Série 526ª Série - IF 21D0503171**

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de setembro de 2022 e Período de 16 de abril de 2021 a 30 de setembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2022	de 16/04/2021 a 30/09/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de carteira		11.433	6.432
Pagamento à cedente de subscrição de CRI		(3.655)	(1.240)
Liberação de Fundo de Obra à cedente		-	(1.170)
Liberação de Fundo de Reserva à cedente		-	(756)
Liberação de excedente à tomadora		(3.373)	(1.735)
Devolução à tomadora de partes não cedidas		(1.670)	(344)
Pagamento a fornecedores		(329)	(740)
Pagamento de despesas diversas		(31)	(54)
Pagamento de impostos		(19)	(76)
Transferência de disponibilidades das Séries 226ª à 235ª	15	-	1.636
Pagamento de juros referente às Séries 226ª à 235ª	15	-	(19)
Pagamento de recompra referente às Séries 226ª à 235ª	15	-	(12.830)
Multa referente liquidação antecipada das Séries 226ª à 235ª	15	-	(257)
Aplicação LODGE FIRF CP		(1.697)	-
Outras entradas		132	42
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades operacionais		791	(11.111)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Subscrição de CRI		4.003	17.310
Pagamento de amortização de CRI		(5.919)	(2.961)
Pagamento de juros de CRI		(1.428)	(633)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamento		(3.344)	13.716
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(2.553)	2.605
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		2.605	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício/período		52	2.605
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(2.553)	2.605

1. Contexto operacional

A Forte Securitizadora S.A. (“Emissora” e/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 a demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2022.

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 16/04/2021 com vencimento em 20/04/2028.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários de loteamentos localizados na cidade de Santa Maria - RS.
- c) Critérios 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 atreladas às operações são: Fundo de Reserva, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção). Os principais *covenants* são: Razão de Garantia de Saldo Devedor e Razão de Garantia 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. Outras garantias em geral utilizadas nas operações da Emissora são: coobrigação, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias.
- 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 Dilligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiros; 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 29 de dezembro 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 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 período 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 período apresentado

Mudança na estimativa de perda de crédito

Em setembro de 2022, advindo de maior experiência observada na carteira atrelada ao Patrimônio Separado, a Emissora realizou a revisão da estimativa contábil de provisionamento de perdas de crédito esperadas, com base nesta análise identificou-se a oportunidade de realizar a avaliação por observação de comportamento da carteira por meio de *agings* de safra, diferente do inicialmente determinado o qual previa a observação de contratos inelegíveis (vencidos a mais de 120 dias) como melhor estimativa. A revisão de metodologia resultou no montante abaixo demonstrado. Pela natureza da estimativa, a mudança traz impactos apenas no período atual.

Em milhares de reais	(a)	(b)	(c)
Perda de Crédito Esperada	(4.614)	-	4.614

- (a) Considerando o critério antigo de inadimplência ou atraso de mais de 120 dias
- (b) Considerando o novo critério por aging de safra
- (c) Montante de incremento ou redução do valor de provisionamento da perda de crédito esperada

As premissas contábeis da informação divulgada acima estão apresentadas na nota 3.e.

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 o 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 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 pagas.

d) Outros ativos e passivos

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”)

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Emissora considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Emissora na avaliação de crédito.

A Emissora presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso. Sendo considerado um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o Sacado pague integralmente suas obrigações de crédito atreladas ao Patrimônio Separado, com base nas observações de comportamento da realização dos ativos durante o período de observação da carteira.

As perdas de crédito esperadas para 12 meses são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro deste período ou após a data do balanço (ou em um período de longo prazo, caso a vida esperada do instrumento seja maior do que 12 meses).

I. Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito, das quais são mensuradas a valor presente pela taxa do contrato do sacado, e/ou a taxa do CRI caso não seja atribuída no contrato.

Um ativo financeiro possui “dificuldade de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram dificuldades de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso por parte do Sacado;
- Reestruturação de um valor devido ao Patrimônio Separado em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Probabilidade de o devedor entrar em falência ou passar por outro tipo de reorganização financeira; ou
- o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

II. 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. O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Emissora não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ser revendidos a novos compradores, uma vez que voltam para unidades disponíveis em estoque.

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 efetuadas 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.

Em 30 de setembro de 2022 e 2021, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.

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 econômico-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 a 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 período, 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 equivalentes de caixa

	30/09/2022	30/09/2021
Disponibilidade em moeda nacional	2	965
Aplicações financeiras (i)	50	1.640
Total	52	2.685

- (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. Títulos e valores mobiliários

	30/09/2022	30/09/2021
LODGE FIRF CP (a)	1.697	-
Total	1.697	-

(a) O saldo de títulos e valores mobiliários é representado por: (i) fundos de investimentos que possui sua remuneração indexada à variação do CDI; e (ii) investimentos em títulos privados com uma taxa de remuneração indexada à inflação + 10,01% (média ponderada) ao ano com vencimentos entre 2025 e 2034. Considerando suas características, o valor justo é basicamente o valor do principal acrescido dos juros originalmente estabelecidos nesses títulos.

6. Determinação do valor justo

A administração considera que ativos e passivos financeiros apresentam valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Instrumentos	Classificações dos instrumentos financeiros	30/09/2022		30/09/2021	
		Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil
Títulos e Valores mobiliários	Valor justo	1.697	1.697	-	-
		1.697	1.697	-	-

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
30 de setembro de 2022				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e Valores mobiliários	-	1.697	-	1.697
		1.697		1.697
	-	-	-	

Crítérios e premissas utilizadas no cálculo do valor justo

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos do Patrimônio Separado foram apurados conforme descrito abaixo. O Patrimônio Separado não atua no mercado de derivativos, assim como não há instrumentos financeiros derivativos registrados em 30 de setembro de 2022 e 30 de setembro de 2021.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e
Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 30 de setembro de 2022 e 30 de setembro de 2021 o Patrimônio Separado não possui instrumentos financeiros de nível 1 e 3 e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

O valor justo foi estimado na data do balanço, baseado em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem impactar as estimativas apresentadas.

7. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, 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 Bancário e Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos pela Urbanes Empreendimentos EIRELI. ("Cedente").

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 classificada como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de setembro de 2022 e 2021 está representado abaixo:

Direitos creditórios a vencer

por prazo de vencimento (a vencer)	30/09/2022	30/09/2021
Até 30 dias	819	784
De 31 a 60 dias	751	570
De 61 a 90 dias	1.940	1.161
De 91 a 120 dias	931	659
De 121 a 150 dias	609	935
De 151 a 180 dias	550	621
Acima de 180 dias	36.437	20.633
	42,037	25.363
por prazo de vencimento (vencidos)	30/09/2022	30/09/2021
Até 30 dias	208	220
De 31 a 60 dias	170	51
De 61 a 90 dias	355	109
De 91 a 120 dias	104	84
De 121 a 150 dias	75	42
De 151 a 180 dias	67	29
Acima de 180 dias	1.242	1.467
	2.221	2.002
Total de adimplente e inadimplentes	44.258	27.365

Ativo Circulante	11.081	9.227
Ativo Não Circulante	33.176	18.138

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

<u>Perda de Crédito Esperada</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Saldo Inicial	4.563	-
Constituição	1.813	4.563
Baixa / Reversão	(6.376)	-
Resultado das movimentações	<u>(4.563)</u>	<u>4.563</u>
Saldo Final	<u>-</u>	<u>4.563</u>

A Emissão não teve constituição de provisão para perda de crédito esperada na realização de créditos que são lastro para os certificados em 2022, em 2021 existia uma provisão de R\$4.563 apresentado como conta retificadora do ativo.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

São esperadas as constituições das seguintes garantias: Alienação fiduciária dos imóveis, fiança, cessão fiduciária de direitos creditórios, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança das Pessoas Físicas sócias do empreendimento, Fundo de Obra, Fundo de Reserva, no valor das 02 (duas) próximas PMTs.

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 foram 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 tomador.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período 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.

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.

8. 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:

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

<u>Série 523ª - Sênior</u>	<u>30/09/2022</u>
Quantidade de cotas emitidas	12.900
Prazo de vencimento	2.561 dias
Taxa de juros efetiva	9,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 524ª - Subordinada</u>	 <u>30/09/2022</u>
Quantidade de cotas emitidas	4.300
Prazo de vencimento	2.561 dias
Taxa de juros efetiva	11,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 525ª - Sênior</u>	 <u>30/09/2022</u>
Quantidade de cotas emitidas	12.900
Prazo de vencimento	2.561 dias
Taxa de juros efetiva	9,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 526ª - Subordinada</u>	 <u>30/09/2022</u>
Quantidade de cotas emitidas	4.300
Prazo de vencimento	2.561 dias
Taxa de juros efetiva	11,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

O cronograma abaixo demonstra o fluxo de pagamentos original trazido a valor presente pela taxa média ponderada do CRI para um período de 12 (doze) meses a partir da data base de 30 de setembro de 2022 e os períodos subsequentes até o prazo de vencimento.

Ano	Série 523 à 526	
	fluxo de pagamento trazido	valor presente
out/22-set/23		4.018
out/23-set/24		3.550
out/24-set/25		3.319
out/25-set/26		2.427
out/26-set/27		987
out/27-abr/28		212
Total		14.513

a) 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:

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

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

Não foi realizada assembleia de investidores no exercício.

10. 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 setembro de 2022 e de 2021 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	30/09/2022	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	52	2.605
Demais ativos atualizados	45.955	22.812
Passivos atualizados	(14.515)	(14.915)
	31.492	10.502

11. 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	30/09/2022	30/09/2021
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(90)	(44)
Estruturação da operação	Forte Securitização e Participações Ltda	Estruturação	-	(136)	(584)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda (i)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(58)	(34)
Rating	SR Rating Prestação De Serviços Ltda	Classificação de risco	Anual	(20)	(22)
Coordenação	Terra Investimentos DTVM Ltda	Coordenador líder	-	-	(15)
Emissão de CCB	Cia Hipotecária Piratini	Emissor	-	-	(11)
Agente fiduciário	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(22)	(20)
Agente custodiante	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Custódia	-	(4)	(4)
Agente registrador	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Registro	Anual	(2)	(14)
				(332)	(748)

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

12. 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 tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

13. Classificação de risco da emissão

Em 08 de setembro de 2022 a empresa SR Rating Prestação de Serviços Ltda. classificou a operação com brA- para as séries 523ª e 525ª, e brBB+ para as séries 524ª e 526ª (em 22 de junho de 2021 brA- para as séries 523ª e 525ª, e brBB+ para as séries 524ª e 526ª.)

14. 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.

15. Outras Informações

Para fins de reestruturação do endividamento da Urbanes Empreendimentos EIRELI., esta contratou uma nova operação de securitização destinada à quitação da primeira, que ocorreu em 26 de abril de 2021. No âmbito da nova operação de securitização, a Urbanes Empreendimentos EIRELI. emitiu uma dívida em favor da Securitizadora (CCBs) e cedeu novos créditos oriundos da comercialização de unidades em estoque, garantida pela cessão fiduciária de créditos que viessem a ser liberados da primeira operação de securitização anterior por ocasião de sua quitação.
