

Demonstrações Financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das Séries 370ª - IF 20C0921841 e 371ª - IF 20C0921786

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Período de 1º de julho de 2021 a 07 de novembro de 2022
(encerramento das atividades)
com o Relatório do Auditor Independente

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das Séries 370ª - IF 20C0921841 e 371ª - IF 20C0921786

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações financeiras

Período de 1º de julho de 2021 a 07 de novembro de 2022 (encerramento das atividades)

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Demonstração do resultado	4
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....	5
Notas explicativas às demonstrações financeiras	6

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado das Séries 370ª e 371ª da primeira emissão - Códigos IF 20C0921841 e IF 20C0921786

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 197ª e 204ª da primeira emissão identificadas com os Códigos IF 20C0921841 e IF 20C0921786

("Patrimônio Separado"), administrado pela Forte Securitizadora S.A., que compreendem as demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2021 a 07 de novembro de 2022 (encerramento das atividades do Patrimônio Separado), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 1º de julho de 2021 a 07 de novembro 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 9.514/1997, e também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018 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, 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.

Ênfases

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 preparadas em base de liquidação considerando o pressuposto de encerramento das atividades, e que também foram elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM n.º 480/2018, 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.

Recompra dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme mencionado na nota explicativa Nº 4(f), por meio da notificação formal da realização de evento de Resgate Antecipado Total e Pagamento de Juros da Oferta Público de Certificados de Recebíveis Imobiliários, realizada em 20 de outubro de 2022, foi aprovado o pagamento antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo sua liquidação efetivada em 07 de novembro de 2022 e através do Termo de Quitação datado, em 28 de novembro de 2022, quando a emissora deliberou pelo encerramento da operação de securitização. 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 período 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. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora 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 n.º 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM n.º 480/2018, 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.

O responsável pela governança do Patrimônio Separado é a Securitizadora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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.

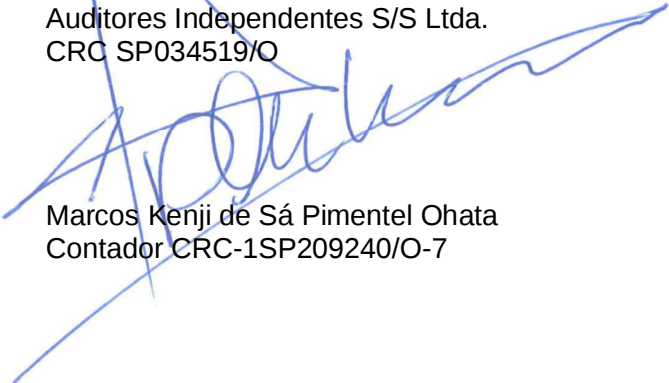
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Securitizadora.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 08 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Forte Securitizadora S.A.**Vinculado ao patrimônio Separado da 1ª Emissão das Série 370ª - IF 20C0921841 Série 371ª - IF 20C0921786**

Demonstração de resultado

Período de 1º de julho de 2021 a 07 de novembro de 2022 (encerramento das atividades)

(Em milhares de reais)

	Notas	De 01/07/2021 a 07/11/2022
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	8	523
Despesas da intermediação financeira		
Juros e atualizações de CRI		(422)
Outros custos da operação	7	(99)
Total das despesas da intermediação financeira		(521)
Resultado bruto da intermediação financeira		(521)
Outras despesas operacionais		
Despesas administrativas		(13)
Total outras operacionais		(13)
Resultado financeiro		
Receita financeira		12
Despesa financeira		(1)
Total resultado financeiro		11
Resultado líquido do exercício		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.**Vinculado ao patrimônio Separado da 1ª Emissão das Série 370ª - IF 20C0921841 Série 371ª - IF 20C0921786**

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 1º de julho de 2021 a 07 de novembro de 2022 (encerramento das atividades)

(Em milhares de reais)

	De 01/07/2021 a 07/11/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de carteira	518
Recebimento da cedente para quitação do saldo de CRI	10.560
Liberação de excedente à tomadora	(199)
Pagamento a fornecedores	(99)
Pagamento de despesas diversas	(16)
Pagamento de impostos	(5)
Transferência de disponibilidades para a Forte Securitizadora	(41)
Outras entradas	11
Caixa líquido proveniente/aplicado nas atividades operacionais	10.729
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Subscrição de CRI	-
Pagamento de amortização de CRI	(10.508)
Pagamento de juros de CRI	(460)
Caixa líquido proveniente/aplicado nas atividades de financiamento	(10.968)
Diminuição (aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(239)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	239
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	-
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(239)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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 à 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 07 de novembro de 2022.

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

- (a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 17/03/2020 com vencimento em 20/03/2023.
- (b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários de Student Housing, localizado na cidade São Paulo-SP.
- (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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

- (e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: 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 período: 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 08 de março de 2023.

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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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 até o encerramento do patrimônio separado estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente no período 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 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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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 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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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:

- O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras;
- Probabilidade que o devedor e/ou cedente entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira;
- Dificuldades financeiras significativas do devedor;
- Inadimplência ou atraso de mais de 120 dias;
- Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial; ou
- 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 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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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 07 de novembro de 2022, 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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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.

j) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

4. 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 Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos por Land Hectare Participações e Empreendimentos Ltda.

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

Não há valores vencidos e a vencer, a operação foi liquidada em 07 de novembro de 2022.

c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Era esperada a constituição das seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Créditos, Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Quotas e Fundo de Reserva.

d) 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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

e) 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.

Em 07 de novembro de 2022, foi efetivada a liquidação financeira da operação mediante ao resgate antecipado total e pagamento de juros do Certificado de Recebíveis Imobiliários. A quitação seguiu o que já está previsto nas escrituras do contrato - através de notificação formal de realização da recompra facultativa realizada em 20 de outubro de 2022, ou seja, sem necessidade de aprovação adicional junto aos investidores.

Em 11 de novembro de 2022 o Agente Fiduciário concedeu a quitação da operação e, em 28 de novembro de 2022, a Forte Securitizadora S.A. liberou as garantias prestadas diretamente no âmbito da operação e deu à Devedora e aos Garantidores a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação das obrigações assumidas no âmbito da emissão.

f) 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.

5. 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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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 370 ^a - Sênior I	07/11/2022
Quantidade de cotas emitidas	6.409
Prazo de vencimento	1.098 dias
Taxa de juros efetiva	10,20% a.a.
Indexador	IPCA/IBGE
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
Série 371 ^a - Subordinado I	07/11/2022
Quantidade de cotas emitidas	2.748
Prazo de vencimento	1.098 dias
Taxa de juros efetiva	16,20% a.a.
Indexador	IPCA/IBGE
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

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.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

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:

- (i) Competência da assembleia: Deliberações que competem privativamente à assembleia especial de investidores;
- (ii) Convocação e instalação da assembleia especial de investidores;
- (iii) Deliberações da assembleia especial de investidores.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o período:

Assembleia realizada em 11 de outubro de 2022 Deliberar sobre: (i) a aprovação, ou não, da não declaração de vencimento antecipado da Emissão em razão da não observância dos prazos previstos nas Cláusulas 5.3.1 e 5.4.1 do Contrato de Cessão, para a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, respectivamente (“Não Declaração de Vencimento Antecipado”) (ii) caso seja aprovada a Não Declaração de Vencimento Antecipado, aprovar ou não a concessão de prazo adicional a se encerrar em 31 de dezembro de 2022, para a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e constituição das respectivas garantias (“Extensão do Prazo para Constituição de Garantias”) (iii) a aprovação, ou não, da alteração da forma de cálculo da atualização monetária dos CRI e das CCB, mediante alteração da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e da Cláusula 1.2 das CCB conforme Anexo II e Anexo III à presente ata, respectivamente; (iv) a aprovação, ou não, da ratificação dos atos da Emissora vinculados aos pagamentos realizados aos Titulares dos CRI até a data desta Assembleia Geral, inclusive, mas sem limitação, aqueles relacionados à atualização monetária das CCB e dos CRI praticada até a Página 2 de 12 presente data em linha com a forma de cálculo prevista no Anexo II e no Anexo III à presente ata (“Ratificação”); (v) a aprovação, ou não, da destituição da Vórtx enquanto Agente Fiduciário e Custodiante das CCI e da eleição e imediata contratação da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi (“Novo Agente Fiduciário e Custodiante” ou “Oliveira Trust”)), para assunção dos deveres, atribuições e responsabilidades constantes das normas legais e regulatórias aplicáveis, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação aplicáveis atualmente à Vórtx, na qualidade de Agente Fiduciário e de Custodiante, a partir da data da presente Assembleia Geral (vi) a aprovação, ou não, da autorização para que a Vórtx, o Novo Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

Assembleia realizada em 19 de outubro de 2022 Deliberar sobre: (i) a aprovação, ou não, da retificação da deliberação constante do item (v) da ata da Assembleia Geral realizada em 11 de outubro de 2022 ("AGT de 11.10.22"), deliberação essa que deveria ter se dado no seguinte sentido: "Por 100% (cem por cento) de Titulares dos CRI Presentes, ou seja, 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação a favor, nenhum contra e nenhuma abstenção, considerando que os itens anteriores restaram aprovados: aprovar a destituição da Vórtx enquanto Agente Fiduciário e a nomeação da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi, para assunção dos deveres, atribuições e responsabilidades constantes das normas legais e regulatórias aplicáveis, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação aplicáveis atualmente à Vórtx, na qualidade de Agente Fiduciário" (ii) a aprovação, ou não, da prorrogação do prazo para celebração do aditamento ao Termo Securitização e formalização da destituição da Vórtx e nomeação da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi ("Oliveira Trust") na qualidade de agente fiduciário por um prazo adicional de 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura da presente ata; (iii) a aprovação, ou não, da ratificação das demais deliberações tomadas na AGT de 11.10.22; e (iv) a aprovação, ou não, da autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

Assembleia realizada em 20 de outubro de 2022 Deliberar sobre: (i) a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização e das CCB para que passem a prever, com efeitos retroativos a 3 de abril de 2020: (a) a alteração da destinação dos recursos da Emissão e das CCB mediante a inclusão de novos imóveis destinatários dos recursos oriundos da Emissão, bem como a destinação dos recursos diretamente pela Devedora e/ou por sociedade(s) sob controle comum ao da Devedora e/ou pertencente ao mesmo grupo econômico; e (b) os novos imóveis destinatários dos recursos da Emissão constantes do Anexo II à presente ata e, consequentemente, a proporção de destinação em relação aos imóveis destinatários totais, observados que foram comprovados à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, antigo agente fiduciário da presente Emissão, até 11 de outubro de 2022, o valor total de R\$6.799.157,48, correspondente a 74,25% do valor total da Emissão, a título de destinação ao imóvel previsto no item 1 da tabela constante do Anexo II à presente e às unidades dele decorrentes, previstos originalmente nos Documentos da Operação; (ii) caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a aprovação ou não a alteração das CCB e do Termo de Securitização, incluindo os respectivos anexos de destinação, para que sejam refletidas as alterações acima nos termos das minutas dos aditamentos aos referidos instrumentos constantes do Anexo III à presente ata; (iii) caso aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia acima, aprovar que as obrigações do Agente Fiduciário inerentes às funções, obrigações e a assunção dos deveres, atribuições e responsabilidades constantes das normas legais e regulatórias aplicáveis, e aquelas previstas no Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, iniciam-se a partir da data da presente Assembleia Geral, incluindo a verificação do saldo da destinação dos recursos no valor de R\$2.357.842,52, correspondente a 25,75% do valor total da Emissão, a ser aplicada na forma acima prevista; (iv) a aprovação, ou não, da dispensa da observância do prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos da efetiva data da recompra pretendida para fins do envio de requerimento necessário ao exercício do Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB, previsto na Cláusula 3.1 das CCB, para todo e qualquer Pagamento Antecipado Voluntário Integral das CCB realizado até 31 de dezembro de 2022 - em seu lugar, o referido prazo mínimo poderá ser aquele aceito pela Emissora, ao seu exclusivo critério; (v) a aprovação, ou não, da ratificação dos preços unitários dos CRI, os quais correspondem, nesta data, a: (a) R\$1.155,94845285, para os CRI Seniores; e (b) R\$1.164,25819102, para os CRI Subordinados, conforme curva de pagamentos originalmente prevista no Anexo II ao Termo de Securitização; (vi) a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 30 de junho de 2022 ("Demonstrações Financeiras"), emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis; e (vii) a aprovação, ou não, da autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

7. 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	De 01/07/2021 a 07/11/2022
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(20)
	Conveste Audfiles			
Monitoramento de Recebíveis	Serviços Financeiros Ltda (i)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(7)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Serviços Financeiros Ltda (i)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(13)
	Austin Rating Serviços			
Classificação de Risco	Financeiros Ltda	Rating	Anual	(27)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	Fidúcia	-	(22)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Mensal	(9)
Agente Custodiante	Vórtx DTVM Ltda	Custódia	Mensal	(1)
				(99)

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

8. 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.

9. Classificação de risco da emissão

Em 01 de setembro de 2022 a empresa Austin Rating Serviços financeiros Ltda. reafirmou o grau de risco da operação com brBBB-(sf) para a Série 370^o sênior e brBB(sf) para a Série 371^o subordinada.

Forte Securitizadora S.A.

Série 370^a - IF 20C0921841 Série 371^a - IF 20C0921786

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de julho até 07 de novembro 2022 (Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais - R\$)

10. 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 Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

11. Eventos subsequentes

Em 18 de novembro de 2022, a Empresa Austin Rating classificou a operação com brBBB- para a série 370^a e brBB para a série 371^a.

12. Outras Informações

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