



Forte Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 413ª Série - Código IF 20I0622245

414ª Série - Código IF 20I0622322 415ª Série - Código IF 20I0622323 416ª Série - Código IF 20I0622269

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2023 com o Relatório do Auditor Independente

Demonstrações Financeiras

30 de junho de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 8

Demonstrações do resultado 10

Demonstrações dos fluxos de caixa 11

Notas explicativas às demonstrações financeiras 12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À

Administradora e aos investidores do

Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 413ª Série - Código IF 20I0622245, 414ª Série - Código IF 20I0622322, 415ª Série - Código IF 20I0622323 e 416ª Série - Código IF 20I0622269

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 413ª Série - Código IF 20I0622245, 414ª Série - Código IF 20I0622322, 415ª Série - Código IF 20I0622323 e 416ª Série - Código IF 20I0622269 (Patrimônio Separado)**, administrado pela **Forte Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2023, 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 04 de agosto de 2022, e 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 29 de setembro de 2022, sem modificação.

Ênfases

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, a qual descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022 e do Art. 50 da Resolução CVM nº 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 acerca deste assunto.

Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6, os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária que foram originados a partir de créditos imobiliários de loteamento assumidos pela devedora e cedida para a emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Devido à natureza desses créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 30 de junho de 2023. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*'impairment'*) e existência dos direitos creditórios (Notas Explicativas nº 3 e nº 6)

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como por exemplo, histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios, bem como no cálculo do valor recuperável.

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos técnicos, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação das garantias;
- Avaliação quanto ao incremento de provisão constituído para o exercício;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o nível de provisionamento de perdas por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 6)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 30 de junho de 2023 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Entendimento do processo de constituição do Patrimônio Separado realizado pela Administração da Emissora;
- Obtenção da composição analítica dos direitos creditórios e confronto das informações com os registros contábeis;
- Teste de detalhe por amostragem dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023.

Responsabilidade da Administração e da governança 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 04 de agosto de 2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 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 nº 60/2021, pela avaliação da capacidade de o 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 detectam 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

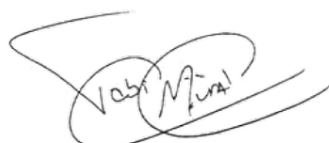
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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; e
- 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 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 identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de setembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Ativo			
Circulante		11.953	11.054
Caixa e equivalentes de caixa	4	129	143
Títulos em valores mobiliários	5	2.294	2.520
Direitos creditórios	6	9.530	8.391
Recebíveis imobiliários		16.669	18.086
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(7.139)	(9.695)
Não circulante	6	49.941	55.299
Direitos creditórios		49.940	55.299
Recebíveis imobiliários		87.349	96.404
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(37.409)	(41.105)
Outros créditos		1	-
Total do Ativo		61.894	66.353

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Passivo			
Circulante		7.688	6.652
Captação de recursos	7	7.685	6.643
Obrigações por emissão de CRI		7.685	6.643
Outras obrigações		3	9
Não circulante		54.206	59.701
Captação de recursos	7	36.718	39.467
Obrigações por emissão de CRI		36.718	39.467
Participação residual do cedente	9	17.488	20.234
Total do Passivo		61.894	66.353

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração de resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário		7.898	10.428
Despesas da intermediação financeira			
Juros e atualizações de CRI		(7.518)	(10.022)
Outros custos da operação	10	(583)	(669)
Total das despesas da intermediação financeira		(8.101)	(10.691)
Resultado bruto na intermediação financeira		(8.101)	(10.691)
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(96)	(74)
Total outras operacionais		(96)	(74)
Resultado financeiro			
Receita financeira		343	385
Despesa financeira		(44)	(48)
Total resultado financeiro		299	337
Resultado líquido do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais)

	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	10.014	9.224
Pagamento à cedente referente subscrição de CRI	-	(2.818)
Liberação de fundo de Obra à cedente	-	(2.832)
Liberação de recursos à tomadora	(579)	(360)
Pagamento a fornecedores	(576)	(624)
Pagamento de despesas diversas	(115)	(114)
Pagamento de impostos	(33)	(45)
Aplicação (resgate) de reserva	226	(2.520)
Outras entradas	275	309
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	9.213	220
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Subscrição de CRI	-	3.000
Pagamento de amortização de CRI	(4.110)	(3.104)
Pagamento de juros de CRI	(5.116)	(4.972)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(9.226)	(5.076)
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(14)	(4.856)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	143	4.999
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	129	143
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(14)	(4.856)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 Lei nº 14.430, de 04 de agosto 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 na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2023.

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 14/09/2020 com vencimento para 20/11/2032.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários de loteamento localizado nas cidades de Itabuna - BA, Alagoinhas - BA, Lapa - BA e Luís Eduardo Magalhães -BA.
- 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 e *covenants* atrelados às operações são: Fundo de Reserva, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção), 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, cessão fiduciária, 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 22 de setembro 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 apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

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

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

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo.

Mudança na estimativa de perda de crédito

Em junho de 2023, 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 em um incremento da provisão no montante abaixo demonstrado. Vale ressaltar que em virtude da natureza da estimativa contábil, as mudanças ocorridas impactam apenas o exercício atual.

Descrição	(a)	(b)	(c)
Provisão para Perda de Crédito Esperada	37.590	44.548	6.958

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

As premissas contábeis da informação divulgada acima estão apresentadas na Nota Explicativa nº 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 a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

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

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

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

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

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

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 darealização 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 de 12 meses 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. As perdas de crédito 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 problemas 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.

e.1) Ativos financeiros com dificuldades de recuperação

Em cada data de balanço, é avaliado 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 em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira;
- 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.

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 junho de 2023 e 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 econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados aos riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesas de intermediação financeira

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

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

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

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

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

i) Imposto de renda e contribuição social

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2023	30/06/2022
Disponibilidade em moeda nacional	129	43
Aplicações financeiras (i)	-	100
Total	129	143

- (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

	30/06/2023	30/06/2022
FIDD Adm. de Recursos - Renda Fixa (a)	2.294	2.520
Total	2.294	2.520

- (a) O saldo de títulos e valores mobiliários é representado por: (i) fundos de investimentos que possui sua remuneração indexada à variação da CDI; e (ii) investimentos em títulos privados com uma taxa de remuneração indexada à inflação + 10,82% (média ponderada) ao ano com vencimentos entre 2025 a 2034. Considerando suas características, o valor justo é basicamente o valor do principal acrescido dos juros originalmente estabelecidos nesses títulos.

5.1. 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	30/06/2023		30/06/2022	
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Títulos e Valores mobiliários	Valor justo	4.718	4.718	2.520	2.520
		4.718	4.718	2.520	2.520

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 junho de 2023				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e valores mobiliários	-	4.718	-	4.718
	-	4.718	-	4.718
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
30 de junho de 2022				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e valores mobiliários	-	2.520	-	2.520
	-	2.520	-	2.520

Critérios 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 outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 30 de junho de 2023 e de 2022.

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 junho de 2023 e de 2022, 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.

6. 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 e com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. 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 pela Loteamento Top Park São Francisco SPE Ltda., Loteamento Novo Horizonte SPE Ltda., Loteamento Nova Itabuna SPE Ltda. e Loteamento Top Park SPE Ltda. ("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 junho de 2023 e de 2022 está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer

por prazo de vencimento

	30/06/2023	30/06/2022
Até 30 dias	1.069	1.095
De 31 a 60 dias	1.086	1.122
De 61 a 90 dias	1.089	1.119
De 91 a 120 dias	1.085	1.116
De 121 a 150 dias	1.085	1.114
De 151 a 180 dias	1.080	1.112
De 181 a 360 dias	6.138	6.577
Acima de 360 dias	83.552	91.287
	96.184	104.542

Direitos creditórios vencidos ou inadimplentes

por prazo de vencimento

	30/06/2023	30/06/2022
Até 30 dias	573	627
De 31 a 60 dias	472	553
De 61 a 90 dias	414	482
De 91 a 120 dias	369	466
De 121 a 150 dias	329	456
De 151 a 180 dias	305	380
De 181 a 360 dias	1.575	1.867
Acima de 360 dias	3.797	5.117
	7.834	9.948

Total de adimplente e inadimplentes

	104.018	114.490
Ativo circulante	16.669	18.086
Ativo não circulante	87.349	96.404

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

<u>Perda de Crédito Esperada</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Saldo Inicial	50.800	44.575
Constituição	8.136	41.783
Baixa / Reversão	(14.388)	(35.558)
Resultado das movimentações	(6.252)	(6.225)
Saldo Final	44.548	50.800

A Emissão teve constituição de provisão para perda de crédito esperada na realização de créditos que são lastro para os certificados, cujo valor foi de R\$ 44.548 (R\$ 50.800 em 2022) apresentado como conta retificadora do ativo que a Administração entende ser suficiente para cobertura do risco.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Regime Fiduciário, Coobrigação, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança das Pessoas Jurídicas sócias do empreendimento, Fundo de Reserva, no valor das 02 (duas) próximas PMTs, Razão de Garantia de Saldo Devedor, Garantia de Fluxo Mensal e Fundo de Obras, no valor remanescente das obras.

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 exercício e o impacto sobre o resultado e 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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, não aconteceram eventos de pré-pagamento decorrentes de amortização extraordinária.

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.

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

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

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

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

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

<u>Série 413ª – Sênior</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	28.350
Prazo de vencimento	4.450 dias
Taxa de juros efetiva	9,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 414ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	12.150
Prazo de vencimento	4.450 dias
Taxa de juros efetiva	17,83% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 415ª – Sênior</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	2.100
Prazo de vencimento	4.450 dias
Taxa de juros efetiva	9,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 416ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	900
Prazo de vencimento	4.450 dias
Taxa de juros efetiva	17,83% 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 exercício de 12 (doze) meses a partir da data-base de 30 de junho de 2023 e os exercícios subsequentes até o prazo de vencimento.

Ano	Séries 413 à 416ª fluxo de pagamento trazido a valor presente
jul/23-jun/24	7.685
jul/24-jun/25	6.868
jul/25-jun/26	6.184
jul/26-jun/27	5.376
jul/27-jun/28	4.836
jul/28-jun/29	4.070
jul/29-jun/30	3.393
jul/30-jun/31	3.032
jul/31-jun/32	2.247
jul/32-jun/32	712
Total	44.403

A operação de securitização possui *covenants* financeiros associados ao monitoramento do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Razão de Garantia. Para o exercício findo em 30 de junho de 2023, não foram observadas evidências de descumprimento destas cláusulas.

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

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

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

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam 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.

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não foi realizada assembleia de investidores, consequentemente não ocorreram deliberações.

9. Participação residual do cedente

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

Em 30 de junho de 2023 e de 2022 a participação residual do cedente apresentava os seguintes valores:

	30/06/2023	30/06/2022
Caixa e equivalentes de caixa	129	143
Demais ativos atualizados	61.765	66.210
Passivos atualizados	(44.406)	(46.119)
	17.488	20.234

10. Outros custos da operação

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

Natureza do serviço	Empresa	Função	Forma de Remuneração	30/06/2023	30/06/2022
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(152)	(147)
Monitoramento de Recebíveis	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda (i)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(223)	(209)
Monitoramento de Recebíveis	Fenix Serviços De Cobrança Ltda (ii)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(166)	(188)
Rating	Austin Rating Serviços Financeiros Ltda	Classificação de risco	Anual	(27)	-
Estruturação da operação	Forte Securitização e Participações Ltda	Estruturação	-	-	(101)
Agente fiduciário	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(2)	(20)
Agente custodiante	Simplific Pavarini DTVM Ltda	Custódia	Anual	(13)	(4)
				(583)	(669)

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

(ii) Refere-se à serviços prestados pela Fenix (parte relacionada da Emissora) na cobrança, emissão de boletos e gerenciamento dos mesmos.

11. 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.

12. Classificação de risco da emissão

Em 09 de maio de 2023, ocorreu a renovação da classificação de risco da emissão (emitida anteriormente em 05 de maio de 2022), conduzida pela empresa Austin Rating Serviços Financeiros Ltda., com a afirmação do grau de risco 'brBBB-(sf)' para as 413ª e 415ª Séries Seniores e 'brBB(sf)' para as 414ª e 416ª Séries Subordinadas.

13. 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 Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.