



Forte Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 515ª Série - Código IF 21C0678164 516ª Série - Código IF 21C0678189 517ª Série - Código IF 21C0678190 518ª Série - Código IF 21C0678191 (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: 515ª Série - Código IF 21C0678164, 516ª Série - Código IF 21C0678189, 517ª Série - Código IF 21C0678190 e 518ª Série - Código IF 21C0678191

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 515ª Série - Código IF 21C0678164, 516ª Série - Código IF 21C0678189, 517ª Série - Código IF 21C0678190 e 518ª Série - Código IF 21C0678191 (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:

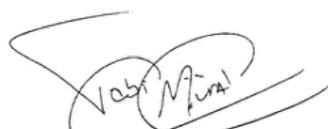
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar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



Fabio 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		3.530	4.177
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	61
Títulos em valores mobiliários	5	443	803
 Direitos creditórios	6	 3.071	 3.313
Recebíveis imobiliários		4.059	4.622
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(988)	(1.309)
 Não circulante	6	 16.006	 20.751
Direitos creditórios		16.006	20.751
Recebíveis imobiliários		21.157	23.935
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(5.151)	(3.184)
 Total do Ativo		 19.536	 24.928

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		2.002	2.500
Captação de recursos	7	2.001	2.495
Obrigações por emissão de CRI		2.001	2.495
Outras obrigações		1	5
 Não circulante		17.534	22.428
Captação de recursos	7	6.265	7.534
Obrigações por emissão de CRI		6.265	7.534
Participação residual do cedente	9	11.269	14.894
 Total do Passivo		19.536	24.928

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)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário		<u>1.628</u>	<u>2.389</u>
Despesas da intermediação financeira			
Juros e atualizações de CRI		(1.456)	(2.256)
Outros custos da operação	10	<u>(215)</u>	<u>(164)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(1.671)</u>	<u>(2.420)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(1.671)</u>	<u>(2.420)</u>
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(35)	(37)
Total outras operacionais		<u>(35)</u>	<u>(37)</u>
Resultado financeiro			
Receita financeira		102	95
Despesa financeira		(24)	(27)
Total resultado financeiro		<u>78</u>	<u>68</u>
Resultado líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>

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	3.008	3.168
Liberação de recursos à tomadora	-	(368)
Pagamento a fornecedores	(205)	(150)
Pagamento de despesas diversas	(53)	(60)
Pagamento de impostos	(14)	(11)
Outras entradas (saídas)	77	(77)
Aplicação (resgate) de reserva	360	(803)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	3.173	1.853
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização de CRI	(2.240)	(1.635)
Pagamento de juros de CRI	(978)	(1.085)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(3.218)	(2.720)
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(45)	(867)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	61	928
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	16	61
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(45)	(867)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de direitos creditórios, especialmente à securitização de Certificado de Recebíveis, nos termos da 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 23/03/2021 com vencimento para 20/04/2031.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários de loteamentos localizados nas cidades de Vazante - MG e Unaí - MG.
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: As principais garantias e *covenants* atrelados às operações são: 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 30 de 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)
Perda de Crédito Esperada	2.715	6.139	3.424

- (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 o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

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

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

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

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

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

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

As perdas de crédito esperadas para 12 meses são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro 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 dosacado;
- 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 nopolpassivo.

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	16	7
Aplicações financeiras (i)	-	54
Total	16	61

(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)	443	803
Total	443	803

(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	443	443	803	803
		443	443	803	803

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	-	443	-	443
	-	443	-	443
30 de junho de 2022				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e valores mobiliários	-	803	-	803
	-	803	-	803

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 e Cédulas de Crédito Bancário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos pela Balcão Empreendimentos Eireli e Empreendimentos Jardim 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	340	323
De 31 a 60 dias	337	312
De 61 a 90 dias	361	339
De 91 a 120 dias	294	337
De 121 a 150 dias	279	334
De 151 a 180 dias	270	338
De 181 a 360 dias	1.441	1.631
Acima de 360 dias	21.013	23.935
	24.335	27.549

Direitos creditórios vencidos ou inadimplentes

por prazo de vencimento	30/06/2023	30/06/2022
Até 30 dias	167	117
De 31 a 60 dias	136	83
De 61 a 90 dias	120	69
De 91 a 120 dias	106	55
De 121 a 150 dias	50	49
De 151 a 180 dias	43	47
De 181 a 360 dias	115	588
Acima de 360 dias	144	-
	881	1.008
Total de adimplente e inadimplentes	25.216	28.557
Ativo circulante	4.059	4.622
Ativo não circulante	21.157	23.935

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	4.493	5.564
Constituição	4.736	2.109
Baixa / Reversão	(3.090)	(3.180)
Resultado das movimentações	1.646	(1.071)
Saldo Final	6.139	4.493

A Emissão constituiu provisão para perda de crédito esperada na realização de créditos que são lastro para os certificados, cujo valor de R\$ 6.139 (R\$ 4.493 em 2022) apresentado como conta retificadora do ativo a Administração entende ser suficiente para cobertura do risco.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

São esperadas as constituições das seguintes garantias: Regime Fiduciário, Coobrigação, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança das Pessoas Físicas sócias do empreendimento, Fundo de Reserva, no valor das 02 (duas) próximas PMTs 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 515ª – Sênior</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	7.280
Prazo de vencimento	3.680 dias
Taxa de juros efetiva	9,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 516ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	3.120
Prazo de vencimento	3.680 dias
Taxa de juros efetiva	15,67% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 517ª – Sênior</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	910
Prazo de vencimento	3.680 dias
Taxa de juros efetiva	9,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 518ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	390
Prazo de vencimento	3.680 dias
Taxa de juros efetiva	15,67% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

O cronograma abaixo demonstra o fluxo de pagamentos original trazido a valor presente pela taxa média ponderada do CRI para um período de 12 (doze) meses a partir da data base de 30 de junho de 2023 e os exercícios/períodos subsequentes até o prazo de vencimento:

Ano	Séries 515ª à 518ª fluxo de pagamento trazido a valor presente
jul/23-jun/24	2.001
jul/24-jun/25	1.318
jul/25-jun/26	1.130
jul/26-jun/27	987
jul/27-jun/28	883
jul/28-jun/29	763
jul/29-jun/30	675
jul/30-abr/31	509
Total	8.266

A operação de securitização possui *covenants* financeiros associados ao monitoramento do Fundo de Reserva 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 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.

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 edos 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	16	61
Demais ativos atualizados	19.520	24.867
Passivos atualizados	(8.267)	(10.034)
	11.269	14.894

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	(49)	(52)
Monitoramento de Recebíveis	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda (i)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(110)	(106)
Rating	SR Rating Prestação de Serviços Ltda	Classificação de risco	Anual	(27)	-
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	-	(6)
Agente custodiante	Simplific Pavarini DTVM	Custódia	Anual	(3)	-
Agente fiduciário	Simplific Pavarini DTVM	Fidúcia	Mensal	(26)	-
				(215)	(164)

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

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 regimefiduciário 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, a empresa Austin Rating Serviços Financeiros Ltda., afirmou os ratings de crédito de longo prazo 'brBB+(sf)' para as 515ª e 517ª Séries seniores e 'brBB-(sf)' para as 516ª e 518ª Séries Subordinadas. Em 03 de maio de 2022, a mesma empresa citada anteriormente, afirmou os ratings de crédito de longo prazo 'brBB+(sf)' para as 515ª e 517ª Séries seniores e 'brBB-(sf)' para as 516ª e 518ª 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, diretaou indiretamente.