

Forte Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão:

588ª Série - IF 21H0853779

589ª Série - IF 21H0853780

590ª Série - IF 21H0853781

591ª Série - IF 21H0853789

592ª Série - IF 21H0853790

593ª Série - IF 21H0853791

594ª Série - IF 21H0853792

595ª Série - IF 21H0853796

596ª Série - IF 21H0853798

597ª Série - IF 21H0853799

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

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

Demonstrações Financeiras

30 de setembro de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos 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: 588ª Série - IF 21H0853779, 589ª Série - IF 21H0853780, 590ª Série - IF 21H0853781, 591ª Série - IF 21H0853789, 592ª Série - IF 21H0853790, 593ª Série - IF 21H0853791, 594ª Série - IF 21H0853792, 595ª Série - IF 21H0853796, 596ª Série - IF 21H0853798 e 597ª Série - IF 21H0853799

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 588ª Série - IF 21H0853779, 589ª Série - IF 21H0853780, 590ª Série - IF 21H0853781, 591ª Série - IF 21H0853789, 592ª Série - IF 21H0853790, 593ª Série - IF 21H0853791, 594ª Série - IF 21H0853792, 595ª Série - IF 21H0853796, 596ª Série - IF 21H0853798 e 597ª Série - IF 21H0853799 (Patrimônio Separado)**, administrado pela **Forte Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 setembro 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 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023) 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.

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 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), 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 assumidos pela devedora e cedidos 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 setembro 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.

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.

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)--Continuação

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 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 setembro 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 setembro 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.

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 setembro de 2023.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 03 de julho de 2023, sem modificação.

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 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), 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 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), 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.

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:

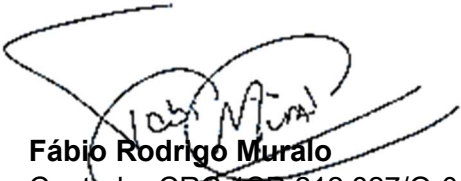
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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, 08 de dezembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Balanços patrimoniais
Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022
(em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Ativo			
Circulante		20.052	18.577
Caixa e equivalentes de caixa	4	4	6
Títulos e valores mobiliários	5	2.295	2.514
Direitos creditórios	6	17.753	16.057
Recebíveis imobiliários		23.660	23.142
(-) Provisão para perda de crédito esperada		(5.907)	(7.085)
Não circulante	6	153.608	140.072
Direitos creditórios		153.608	140.072
Recebíveis imobiliários		204.719	201.875
(-) Provisão para perda de crédito esperada		(51.111)	(61.803)
Total do ativo		173.660	158.649

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais
Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022
(em milhares de reais)

	Notas	30/09/2023	30/09/2022
Passivo			
Circulante		4.272	5.552
Captação de recursos	7	4.237	5.548
Obrigações por emissão de CRI		4.237	5.548
Outras obrigações		35	4
 Não circulante		169.388	153.097
Captação de recursos	7	25.972	37.244
Obrigações por emissão de CRI		25.972	37.244
Participação residual do cedente	9	143.416	115.853
 Total do passivo		173.660	158.649

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022
(em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário		<u>5.111</u>	<u>8.683</u>
Despesas da intermediação financeira			
Juros e atualizações de CRI		(4.843)	(8.338)
Outros custos da operação	10	<u>(398)</u>	<u>(1.062)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(5.241)</u>	<u>(9.400)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(5.241)</u>	<u>(9.400)</u>
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(131)	(84)
Total outras despesas operacionais		<u>(131)</u>	<u>(84)</u>
Resultado financeiro			
Receita financeira		416	879
Despesa financeira		(155)	(78)
Total resultado financeiro		<u>261</u>	<u>801</u>
Resultado líquido dos exercícios		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022
(em milhares de reais)

	30/09/2023	30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	17.519	14.601
Liberação de recursos à tomadora	-	(37.999)
Pagamento a fornecedores	(349)	(996)
Pagamento de despesas diversas	(248)	(63)
Pagamento de impostos	(47)	(287)
Aplicação em (regaste de) reserva	219	(2.514)
Outras entradas (saídas)	332	(5.074)
		-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	17.426	(32.332)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização de CRI	(14.371)	(11.829)
Pagamento de juros de CRI	(3.057)	(3.782)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(17.428)	(15.611)
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)	(47.943)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	31.699
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	6
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)	(31.693)

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 a demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2023.

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 20/08/2021 com vencimento em 20/08/2036.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários de loteamentos localizados nas Cidades de Araguaína – TO e Balsas – MA.
- 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. Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: As principais garantias atreladas às operações são: Fundo de Reserva, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção). Os principais *covenants* são: Razão de Garantia de Saldo Devedor e Razão de Garantia de Fluxo Mensal, entre outras criadas caso a caso e descritas no Termo de Securitização e/ou Contrato de Cessão de Créditos de cada operação. Outras garantias em geral utilizadas nas operações da Emissora são: coobrigação, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias.
- e) Mecanismo de retenção de risco utilização na estrutura da securitização, tais como garantia reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o período: i) *Due Dilligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiros; vi) monitoramento da carteira por relatórios do *servicer*; e vii) monitoramento recorrente de dívidas, protestos e ações.

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 08 de dezembro de 2023.

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

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

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

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente no exercício para elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo.

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

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

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



b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

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

d) Outros ativos e passivos

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

e) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

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

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

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

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

II. Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

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



Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram 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.

III. Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

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

f) Provisões

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

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

f.1) Ativos contingentes

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

f.2) Provisões para risco

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

f.3) Passivos contingentes

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

Em 30 de setembro de 2023 e de 2022, o patrimônio separado não possui processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.



g) Resultado

Receita de intermediação financeira

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

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

Despesas de intermediação financeira

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

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

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

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

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

i) Imposto de renda e contribuição social

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

3.1 Norma emitida, mas ainda não vigente

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023 que altera a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, entrará em vigor em 01 de dezembro de 2023. A Administração avaliou os potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma tenha impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2023.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2023	30/09/2022
Disponibilidade em moeda nacional	4	2
Aplicações financeiras (a)	-	4
Total	4	6

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

5. Títulos e valores mobiliários

	30/09/2023	30/09/2022
FIDD Adm. de Recursos - Renda fixa (a)	2.295	2.514
Total	2.295	2.514

(a) O saldo de títulos e valores mobiliários é representado por: (i) fundos de investimentos que possui sua remuneração indexada à variação do CDI; e (ii) investimentos em títulos privados com uma taxa de remuneração indexada à inflação +11,01% (média ponderada) ao ano com vencimentos entre 2025 e 2034. Considerando suas características, o valor justo é basicamente o valor do principal acrescido dos juros originalmente estabelecidos nesses títulos.

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	30/09/2023		30/09/2022	
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Títulos e valores mobiliários	Valor justo	2.295	2.295	2.514	2.514
		2.295	2.295	2.514	2.514

Hierarquia de valor justo

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

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
30 de setembro de 2023				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e valores mobiliários	-	2.295	-	2.295
	-	2.295	-	2.295
30 de setembro de 2022				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e valores mobiliários	-	2.514	-	2.514
	-	2.514	-	2.514

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 setembro 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 setembro 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. 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 SPE Loteamento Cidade Nova Ltda. e Loteamento Lago Sul 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 setembro de 2023 e de 2022 está representada abaixo:

Direitos creditórios

por prazo de vencimento (a vencer)	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Até 30 dias	1.723	1.667
De 31 a 60 dias	1.745	1.651
De 61 a 90 dias	1.809	1.761
De 91 a 120 dias	1.766	1.657
De 121 a 150 dias	1.748	1.651
De 151 a 180 dias	1.777	1.666
De 181 a 360 dias	10.093	10.025
Acima de 360 dias	203.497	201.400
	224.158	221.478
por prazo de vencimento (vencidos)	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Até 30 dias	684	660
De 31 a 60 dias	446	432
De 61 a 90 dias	317	345
De 91 a 120 dias	254	290
De 121 a 150 dias	209	215
De 151 a 180 dias	249	175
De 181 a 360 dias	840	947
Acima de 360 dias	1.222	475
	4.221	3.539
Total de adimplente e inadimplentes	228.379	225.017
Ativo circulante	23.660	23.142
Ativo não circulante	204.719	201.875

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

Provisão para perda de crédito esperada	30/09/2023	30/09/2022
Saldo Inicial	68.888	20.966
Constituição	17.843	98.369
Baixa/Reversão	(29.713)	(50.447)
Resultado das movimentações	(11.870)	47.922
Saldo Final	57.018	68.888
Ativo circulante	5.907	7.085
Ativo não circulante	51.111	61.803

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\$57.018 (R\$68.888 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: Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança das Pessoas Jurídicas sócias do empreendimento, Fundo de Reserva, no valor das 02 (duas) próximas PMTs e, Fundo de Obras, no valor remanescente das obras e razões de garantia.

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

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

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de setembro de 2023 e de 2022, não ocorreu evento de pré-pagamento da operação.

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

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

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 588ª – Sênior</u>	<u>30/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	25.125
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 589ª – Subordinada</u>	 <u>30/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	8.375
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	11,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 590ª – Sênior</u>	 <u>30/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	24.375
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal



Série 591ª – Subordinada

30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	8.125
Prazo de vencimento	2.446 dias
Taxa de juros efetiva	12.50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 592ª – Sênior

30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	24.375
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 593ª – Subordinada

30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	8.125
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	11,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 594ª – Sênior

30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	24.375
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 595ª – Subordinada

30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	8.125
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	11,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 596ª - Sênior
30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	10.500
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 597ª - Subordinada
30/09/2023

Quantidade de cotas emitidas	3.500
Prazo de vencimento	5.479 dias
Taxa de juros efetiva	11,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

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

Ano	Série 588ª e 597ª fluxo de pagamento trazido valor presente
out/23-set/24	4.237
out/24-set/25	4.351
out/25-set/26	3.797
out/26-set/27	3.189
out/27-set/28	2.745
out/28-set/29	2.422
out/29-set/30	2.146
out/30-set/31	1.889
out/31-set/32	1.600
out/32-set/33	1.285
out/33-set/34	1.075
out/34-set/35	862
out/35-set/36	611
Total	30.209

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

As assembleias gerais deliberam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termode 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 do agronegócio que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam detida por 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

Não foi realizada assembleia de investidores nos exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

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 setembro de 2023 e de 2022 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	30/09/2023	30/09/2022
Caixa e equivalentes de caixa	4	6
Demais ativos atualizados	173.656	158.643
Passivos atualizados	(30.244)	(42.796)
	143.416	115.853

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	30/09/2023	30/09/2022
Gestão de Operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(154)	(138)
Estruturação da Operação	Forte Securitização e Participações Ltda.	Estruturador	-	-	(293)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda. (a)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(215)	(243)
Originação	Dfim Desenvolvimento Financeiro Imobiliário Ltda.	Coordenador Líder	-	-	(243)
Coordenação	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Originador	-	-	(145)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	Fiduciário	Mensal	(22)	-
Agente Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A.	Custódia	-	(4)	-
Taxa de encerramento da oferta	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Taxa de registro	-	(3)	-
				(398)	(1.062)

(a) Refere-se à serviços prestados pela Conveste (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 nº 2/2019/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. 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.