

Forte Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 640ª Série - Código IF 21I0887723

641ª Série - Código IF 21I0888511

642ª Série - Código IF 21I0888512

643ª Série - Código IF 21I0888513

644ª Série - Código IF 21I0888514

645ª Série - Código IF 21I0888515

646ª Série - Código IF 21I0888520

647ª Série - Código IF 21I0888521

(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Referente ao período de 1 de outubro de 2022
a 15 de setembro de 2023 (data de encerramento das
atividades do Patrimônio Separado)

Relatório do Auditor Independente

Demonstrações Financeiras

Período de 1 de outubro de 2022 a 15 de setembro de 2023 (data de encerramento das atividades do Patrimônio Separado).

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações do resultado	6
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À

Administradora e aos investidores dos

Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 640ª Série - Código IF 21I0887723, 641ª Série - Código IF 21I0888511, 642ª Série - Código IF 21I0888512, 643ª Série - Código IF 21I0888513, 644ª Série - Código IF 21I0888514, 645ª Série - Código IF 21I0888515, 646ª Série - Código IF 21I0888520 e 647ª Série - Código IF 21I0888521

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 1ª Emissão: 640ª Série - Código IF 21I0887723, 641ª Série - Código IF 21I0888511, 642ª Série - Código IF 21I0888512, 643ª Série - Código IF 21I0888513, 644ª Série - Código IF 21I0888514, 645ª Série - Código IF 21I0888515, 646ª Série - Código IF 21I0888520 e 647ª Série - Código IF 21I0888521** (“**Patrimônio Separado**”), administrados pela **Forte Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Companhia”)**, que compreendem as demonstração do resultado e do fluxo de caixa para o período de 01 de outubro de 2022 a 15 de setembro de 2023 (data de encerramento das atividades do Patrimônio Separado), assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 01 de outubro de 2022 a 15 de setembro de 2023 (data de encerramento das atividades do Patrimônio Separado) 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.

Ênfase

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.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Liquidação do Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI)

Conforme comentado na nota explicativa nº 4, em 15 de setembro de 2023 se deu a integral liquidação do CRI e consequentemente o encerramento do Patrimônio Separado, com amortização no montante de R\$ 12.360 mil. Devido a relevância desse montante, consideramos como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise dos cálculos matemáticos inerentes a apuração da dívida do CRI, para efeito de amortização;
- Avaliação do termo de quitação datado de 15 de setembro de 2023, caracterizando imediata, plena, geral e rasa quitação, das obrigações da Emissora dispostas no Termo de Securitização do CRI;
- Análise das movimentações financeiras mediante extrato bancário quanto a amortização do CRI; e
- Avaliação quanto a adequada divulgação sobre o assunto incluído nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias e procedimentos utilizados para a amortização e efetiva liquidação do CRI no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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:

- 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;

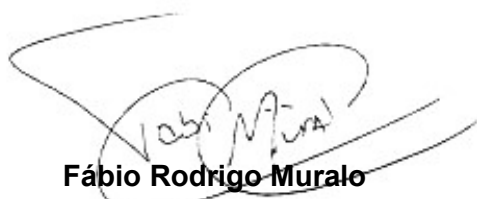
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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 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

Demonstração do resultado

Período de 1 de outubro de 2022 a 15 de setembro de 2023

(Encerramento das atividades)

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>De 01/10/2022 a 15/09/2023</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário		<u>2.074</u>
Despesas da intermediação financeira		
Juros e atualizações de CRI		(1.830)
Outros custos da operação	7	<u>(174)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(2.004)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(2.004)</u>
Outras despesas operacionais		
Despesas administrativas		(95)
Total outras despesas operacionais		<u>(95)</u>
Resultado financeiro		
Receita financeira		27
Despesa financeira		(2)
Total resultado financeiro		<u>25</u>
Resultado líquido do período		<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto
Período de 1 de outubro de 2022 a 15 de setembro de 2023
(Encerramento das atividades)
(Em milhares de reais)

	De 01/10/2022 a 15/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de carteira	744
Recebimento da cedente para quitação do saldo de CRI	12.360
Pagamento a fornecedores	(170)
Pagamento de despesas diversas	(94)
Rendimentos sobre aplicações financeiras	16
Resgate de reserva	702
Outras entradas	2
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	13.560
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de amortização de CRI	(12.304)
Pagamento de juros de CRI	(1.304)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(13.608)
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(48)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	56
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	8
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(48)

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 Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023) e outras disposições legais aplicáveis; e (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 referia a demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), relativa ao período de 1 de outubro de 2022 a 15 de setembro de 2023 (data de encerramento do Patrimônio Separado).

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 30/09/2021 com vencimento em 20/03/2025.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários oriundos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias do empreendimento comercial Heritage Tower, localizado na cidade de Rondonópolis – MT.
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não possuía previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não contava 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 período: As principais garantias atreladas às operações eram: Fundo de Reserva, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção). Os principais *covenants* eram: 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 eram: coobrigação, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias.
- f) Mecanismo de retenção de risco utilização na estrutura da securitização, tais como garantia reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se fosse o caso, a utilização desses mecanismos durante o período: i) Due *Diligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiro; 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 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 22 de dezembro de 2023.

Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram 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, eram revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis eram reconhecidas no período em que as estimativas eram 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.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluía 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

Eram classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação dependia da finalidade para a qual eles eram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais eram 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 baixava um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se fosse o caso, quando tinha 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, eram reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos eram classificados com VJR se não atendessem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

Eram representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identificava o Patrimônio Separado e tornava uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos e sua baixa ocorria quando tivesse suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos eram 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 considerava informações razoáveis e passíveis de suporte que eram relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso incluía informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Emissora na avaliação de crédito.

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

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

As perdas de crédito esperadas para 12 meses eram perdas de crédito que resultavam 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 fosse maior do que 12 meses).

1. Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

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

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

- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso por parte do sacado;
- Reestruturação de um valor devido ao Patrimônio Separado em condições que não seriam aceitas em condições normais;

- Probabilidade de o devedor entrar em falência ou passar por outro tipo de reorganização financeira; ou
- O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

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

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado era deduzida do valor contábil bruto dos ativos. O valor contábil bruto de um ativo financeiro era baixado quando a Emissora não tinha expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. No entanto, os ativos financeiros baixados podiam 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, era avaliado se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado estavam com dificuldades de recuperação. Um ativo financeiro possuía dificuldades financeiras quando ocorria um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros apresentavam dificuldade de recuperação incluía os seguintes dados observáveis:

- O desaparecimento de mercado ativo para o título em falência ou passou por outro tipo de reorganização financeira;
- Probabilidade que o devedor e/ou cedente entrou em falência ou passou 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 era deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

f) Provisões

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

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

f.1) Ativos contingentes

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

f.2) Provisões para risco

Eram 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 sugiriam potenciais perdas futuras relacionadas à emissão, que poderia gerar uma saída de recursos e que fosse mensurável com suficiente segurança. Eram constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

f.3) Passivos contingentes

Eram incertos e dependiam de eventos futuros para determinar se existia probabilidade de saída de recursos. Não eram provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 15 de setembro de 2023, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.

g) Resultado***Receita de intermediação financeira***

Era 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 eram reconhecidas quando existia evidência convincente: (i) de que era provável que os benefícios econômicos financeiros poderiam 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 pudesse ser mensurado de maneira confiável.

Despesas de intermediação financeira

Era 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 eram reconhecidas quando existisse evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos pudesse ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional pudesse ser mensurado de maneira confiável.

Caso fosse provável que ganhos adicionais fossem oferecidos aos investidores e o valor pudesse ser mensurado de maneira confiável, o ganho era alocado à remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

Era formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacavam 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 viessem 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 era realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não eram 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. Informações sobre os direitos creditórios - Recebíveis Imobiliários

Representavam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, que dispunham sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023). Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizavam-se como custo amortizado. Esse fato implicava na apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituíam o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficavam 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 por Heritage Office Construtora e Incorporadora SPE LTDA. ("Cedente").

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considerava o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito

Não haviam valores vencidos e a vencer. A operação foi liquidada em 15 de setembro de 2023.

c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Eram esperadas as constituições das seguintes garantias: Coobrigação, Fiança das Pessoas Físicas e Jurídicas sócias do empreendimento, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Seguro Riscos de Engenharia e Responsabilidade Civi I(Obras), Fundo de obras, Fundo de Reserva, no valor das 03 (três) próximas PMTs e Razão de Garantia do saldo devedor.

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

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios, durante a vigência da operação foram feitos pela própria cedente. No entanto, ficava 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 cedente.

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

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

Em 15 de setembro de 2023, foi efetivada a liquidação financeira da operação no montante total de R\$ 12.360 mediante o resgate antecipado total do CRI. O encerramento da operação já foi formalizado junto ao agente, que emitiu o Termo de Quitação em 20 de setembro de 2023, e à Securitizadora, que emitiu o Termo de Quitação em 25 de setembro de 2023.

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

A Emissora não assumiu a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

5. Informações sobre o passivo da emissão - Recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Referiam-se as 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 estavam lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficavam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

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

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

<u>Série 640ª – Sênior</u>	<u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	7.800
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	10,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

<u>Série 641ª – Subordinada</u>	<u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	5.200
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	14,38% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 642ª – Sênior</u>	 <u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	5.700
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	10,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 643ª – Subordinada</u>	 <u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	3.800
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	14,38% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 644ª – Sênior</u>	 <u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	5.400
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	10,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 645ª – Subordinada</u>	 <u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	3.600
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	14,38% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

<u>Série 646ª – Sênior</u>	<u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	3.600
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	10,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

<u>Série 647ª – Subordinada</u>	<u>15/09/2023</u>
Quantidade de cotas emitidas	2.400
Prazo de vencimento	1.267 dias
Taxa de juros efetiva	14,38% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

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

As assembleias gerais deliberavam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada Certificado devidamente subscrito e integralizado correspondia a um voto. Eram aplicáveis o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se referisse aos representantes dos titulares dos CRI, que poderiam 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 eram classificados conforme sua subordinação, que era a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros eram pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos.

As deliberações em assembleias gerais eram 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 impliassem (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 dependeriam de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis da totalidade dos titulares dos CRI em circulação que tivesse direito de voto.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, eram excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que eventualmente possuísem em tesouraria; os que fossem de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que fossem subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que estivessem em situação de conflito de interesses.

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

Em 10 de julho de 2023 os titulares dos CRIs deliberaram por: (i) aprovação da concessão de waiver à Heritage e aos Fiadores no sentido de a Securitizadora abster-se de exigir a Recompra Total dos Créditos Imobiliários A bem como decretar o Vencimento Antecipado das CCB em razão do descumprimento, pela Heritage, das obrigações pecuniárias devidas em junho de 2023, bem como dos respectivos encargos moratórios, no âmbito do Contrato de Cessão e das CCB (“Concessão de Waiver”); (ii) a aprovação da dispensa da obrigação da Heritage de pagar a multa compensatória prevista na cláusula 6.2 do Contrato de Cessão e na cláusula 3.1 das CCB, na hipótese em que seja realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários A e o Pagamento Antecipado Voluntário das CCB, respectivamente, conforme o procedimento descrito nos Documentos da Operação (“Dispensa da Multa de Pré-Pagamento”); (iii) a aprovação do pagamento realizado em 04/07/2023 dos CRI realizado fora do prazo de cura previsto na operação, qual seja, 05 (cinco) dias úteis data em que deveria ter sido realizado o pagamento, 20 de junho de 2023; e (iv) a aprovação da autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI.

7. Outros custos da operação

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

Natureza do serviço	Empresa	Função	Forma de Remuneração	De 01/10/2022 a 15/09/2023
Gestão de Operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(70)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda (a)	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(58)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	Fidúcia	Anual	(23)
Agente Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A.	Custódia	Semestral	(4)
Rating	SR Rating Prestação de Serviços Ltda	Classificação de risco	Anual	(19)
				(174)

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

8. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício Circular nº2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do cedente, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu cedente.

9. 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.