

Forte Securitizadora S.A. 606^a e 607^a Séries da 1^a Emissão IF 21H0042096 e 21H0042097

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações
financeiras em 30 de setembro de 2024

Ref.: Relatório nº 24CBG-020-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de setembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado das
606ª e 607ª Séries da 1ª Emissão
IF 21H0042096 e 21H0042097
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 606ª e 607ª Séries da 1ª Emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Forte Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de setembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1.f e 7.a, que indica que em 30 de setembro de 2024 o Patrimônio Separado apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 104.508, resultante do descumprimento de “covenants” financeiros estabelecidos no Termo de Securitização e consequente vencimento antecipado. Esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Ênfase

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/2022 e do Artigo 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 contém ressalva com relação a esse 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.

Integridade, valorização e alocação dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRLs)

(Conforme Nota Explicativa nº 6)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 202.448 referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRLs), R\$ 212.098 mil, líquido da provisão para créditos de liquidação duvidosa de R\$ 9.650 mil, emitidos com regime fiduciário.

A integridade, valorização, a alocação dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRLs) é fundamental para suportar os valores que serão registrados a títulos de valores a receber e as obrigações a pagar com os investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade; **(iii)** validação da existência por meio da verificação do contrato por amostragem; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios por amostragem; **(v)** acompanhamento dos níveis de inadimplência; e **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, são razoáveis para atendimento da Lei nº 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes à 30 de setembro de 2023

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2023, foram auditadas sob a responsabilidade de outro auditor, cujo relatório de auditoria foi emitido em 15 de dezembro de 2023 sem modificação de opinião e com parágrafo de incerteza de continuidade operacional, sobre o mesmo assunto acima.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 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 Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Os responsáveis pela governança da Securitizadora são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional; 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas

São Paulo, 13 de dezembro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

Balanços patrimoniais
Exercício findo em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2024	30/09/2023
Ativo			
Circulante		32.755	40.495
Caixa e equivalentes de caixa	4	77	71
Títulos e valores mobiliários	5	6.013	11.517
Direitos creditórios	6	26.665	28.907
Recebíveis imobiliários		27.936	34.192
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(1.271)	(5.285)
Não circulante	6	175.783	117.801
Direitos creditórios		175.783	117.801
Recebíveis imobiliários		184.162	139.338
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(8.379)	(21.537)
Total do Ativo		208.538	158.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais
Exercício findo em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2024	30/09/2023
Passivo			
Circulante		137.283	139.891
Captação de recursos	7	137.276	139.887
Obrigações por emissão de CRI		137.276	139.887
Outras obrigações		7	4
 Não circulante		 71.255	 18.405
Captação de recursos	7	-	-
Obrigações por emissão de CRI		-	-
Provisão para risco	12	60	-
Participação residual do cedente	9	71.195	18.405
 Total do Passivo		 208.538	 158.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2024	30/09/2023
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	20.171	21.313
Despesas da intermediação financeira			
Juros, multas e atualizações de CRI		(20.680)	(20.951)
Outros custos da operação	10	(733)	(781)
Total das despesas da intermediação financeira		(21.412)	(21.732)
Resultado bruto na intermediação financeira		(21.412)	(21.732)
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(246)	(51)
Provisão para risco		(60)	-
Total outras operacionais		(306)	(51)
Resultado financeiro			
Receita financeira		1.733	743
Despesa financeira		(185)	(273)
Total resultado financeiro		1.548	470
Resultado líquido do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais)

	30/09/2024	30/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	26.562	31.338
Liberação de recursos à tomadora	(8.976)	-
Pagamento a fornecedores	(718)	(740)
Pagamento de despesas diversas	(395)	(271)
Pagamento de impostos	(37)	(43)
(Aplicação) Resgate de reserva	6.863	(8.987)
Outras entradas	(2)	589
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	23.297	21.886
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização de CRI	(5.301)	(7.679)
Pagamento de amortização extraordinária de CRI	(3.290)	-
Pagamento de juros de CRI	(14.700)	(14.353)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(23.291)	(22.032)
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	6	(146)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	71	217
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	77	71
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	6	(146)

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, 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 da Resolução CVM nº 60 e nº 194, de 23 de dezembro de 2021 e de 17 de dezembro de 2023, respectivamente, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2024.

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 04/08/2021 com vencimento em 22/12/2031.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários oriundos dos contratos de compra e venda de frações imobiliárias do empreendimento de Praias do Lago Eco Resort, localizado na cidade Caldas Novas – GO
- 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 atreladas às operações são: Fundo de Reserva, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção). Os principais covenants são: Razão de Garantia de Saldo Devedor e Razão de Garantia de Fluxo Mensal, entre outras criadas caso a caso e descritas no Termo de Securitização e/ou Contrato de Cessão de Créditos de cada operação. Outras garantias em geral utilizadas nas operações da Emissora são: coobrigação, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias.



- f) Plano da Emissora de Liquidez e Fluxo de Caixa da Operação: A administração efetuou a avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando durante a elaboração dessas demonstrações financeiras. Em 30 de setembro de 2024, o Patrimônio Separado apresenta capital circulante líquido negativo de R\$104.508. Esse fato ocorre devido à reclassificação da parcela do passivo não circulante das obrigações por emissão de CRI para o passivo circulante em razão do desenquadramento de covenants (NE 7.a). Apesar do descompasso no curto prazo, a emissão possui ativo em montante suficiente para adimplir com as obrigações financeiras do CRI. Essas incertezas divulgadas, de acordo com o requerido no CPC 26, podem levantar dúvidas significativas acerca da capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado.
- g) 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 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 13 de dezembro de 2024.

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

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

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 setembro de 2024, 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 que os créditos após o período de 180 dias vencidos eram distratados e voltam para carteira para serem revendidos, portanto deveriam incrementar o saldo a vencer acima de 360 dias. A revisão de metodologia resultou em uma redução 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	63.067	9.650	(53.417)

- (a) Considerando o critério antigo;
- (b) Considerando o novo critério; e
- (c) Montante de redução 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 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 após a data do balanço (ou em um período de longo prazo, caso a vida esperada do instrumento seja maior do que 12 meses).

I. Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

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

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



- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso por parte do sacado;
- Reestruturação de um valor devido ao Patrimônio Separado em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Probabilidade de o devedor entrar em falência ou passar por outro tipo de reorganização financeira; ou
- o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

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

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

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.

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 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.

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, entrou 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 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2024	30/09/2023
Disponibilidade em moeda nacional	77	49
Aplicações financeiras (a)	-	22
Total	77	71

(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

	30/09/2024	30/09/2023
FIDD Adm. de Recursos - Renda Fixa (a)	6.012	11.517
Total	6.012	11.517

(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 + 10,82% (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	30/09/2024		30/09/2023	
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Títulos e valores mobiliários	Valor justo	6.012	6.012	11.517	11.517
		6.012	6.012	11.517	11.517

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 2024				
Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado				
Títulos e valores mobiliários	-	6.012	-	6.012
	-	6.012	-	6.012

	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	-	11.517	-	11.517
	-	11.517	-	11.517

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 2024 e de 2023.

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 2024 e de 2023 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 NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A ("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 2024 e de 2023 está representada abaixo:

Direitos creditórios***por prazo de vencimento (a vencer)***

	30/09/2024	30/09/2023
Até 30 dias	2.183	2.548
De 31 a 60 dias	2.237	2.604
De 61 a 90 dias	2.311	2.827
De 91 a 120 dias	2.295	2.639
De 121 a 150 dias	2.237	2.639
De 151 a 180 dias	2.197	2.636
De 181 a 360 dias	12.629	15.169
Acima de 360 dias	184.162	138.542
Total	210.251	169.604

por prazo de vencimento (vencidos)

	30/09/2024	30/09/2023
Até 30 dias	634	535
De 31 a 60 dias	456	327
De 61 a 90 dias	186	255
De 91 a 120 dias	146	157
De 121 a 150 dias	200	162
De 151 a 180 dias	225	164
De 181 a 360 dias	-	1.530
Acima de 360 dias	-	796
Total	1.847	3.926

Total de adimplente e inadimplentes

	212.098	173.530
--	----------------	----------------

Ativo circulante	27.936	34.192
Ativo não circulante	184.162	139.338

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

Perda de Crédito Esperada	30/09/2024	30/09/2023
Saldo Inicial	26.822	25.714
Constituição	47.890	30.299
Baixa / Reversão	(65.062)	(29.191)
Resultado das movimentações	(17.172)	1.108
Saldo Final	9.650	26.822
Ativo Circulante	1.271	5.285
Ativo Não Circulante	8.379	21.537

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\$ 9.650 (R\$26.822 em 2023) 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, Disposições Comuns às Garantias, Fiança das Pessoas Jurídicas sócias do empreendimento, Fundo de Reserva, no valor das 02 (duas) próximas PMTs.

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 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 30 de setembro de 2024, ocorreram eventos de amortização extraordinária decorrentes da antecipação do pagamento de créditos imobiliários pelos devedores, conforme Demonstração de Fluxo de Caixa das presentes demonstrações financeiras. Não houve amortizações extraordinárias decorrentes de eventos de pré-pagamento durante esse exercício.



- 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 606ª - Sênior</u>	<u>30/09/2024</u>
Quantidade de cotas emitidas	100.450
Prazo de vencimento	3.792 dias
Taxa de juros efetiva	9,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

<u>Série 607ª - Subordinada</u>	<u>30/09/2024</u>
Quantidade de cotas emitidas	43.050
Prazo de vencimento	3.792 dias
Taxa de juros efetiva	14,50% 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 2024.

Ano	fluxo de pagamento trazido valor presente
Out/24-Set/25	137.276
Total	137.276
Passivo Circulante	137.276
Passivo Não Circulante	

A operação de securitização possui covenants financeiros associados ao monitoramento dos Razões de Garantias. Para o exercício findo em 30 de setembro de 2024, as razões de garantias associadas ao saldo devedor das Séries 606ª e 607ª não estavam compostas na razão de 120% estabelecida no Termo de Securitização. Tendo em vista o não atendimento ao correspondente covenant financeiro, as obrigações por emissão do CRI foram reclassificadas para o passivo circulante quando da elaboração das demonstrações financeiras em atendimento ao que preconiza o item 74 do pronunciamento técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações financeiras.

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:

Em 26 de janeiro de 2024, foram aprovados os seguintes itens: (i) Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 30 de setembro de 2023; (ii) a alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias Gerais possam ocorrer, a critério da Emissora: (a) mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias; ou (b) por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias Gerais; (iii) a alteração da cláusula 12.6 do Termo de Securitização; (iv) a destituição da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. enquanto Agente Fiduciário e Custodiante das CCI e da eleição e imediata contratação da REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A; e (v) a alteração dos Documentos da Operação para extinguir a obrigação de contratação de classificação de risco e sua atualização periódica para a Emissão, bem como as obrigações acessórias dela originadas.

Em 22 de fevereiro de 2024, foram aprovados os seguintes itens: (i) a alteração do anexo II do Termo de Securitização, que impacta em: (a) a alteração da Data de Vencimento Final dos CRI, que deixará de ser em 20 de julho de 2029 e passará a ser em 22 de dezembro de 2031; e (b) a alteração da curva de amortização dos CRI; (ii) a utilização dos recursos presentes na Conta Centralizadora após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos em fevereiro de 2024 e que seriam destinados à Devedora para constituição de um fundo de despesas; (iii) a modificação temporária da Ordem de Prioridade de Pagamentos; (iv) a concessão de waiver à Devedora no sentido de a Securitizadora abster-se de exigir a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários A e Créditos Imobiliários B e (v) a concessão de waiver à Devedora no sentido de a Securitizadora abster-se de exigir a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários em razão do inadimplemento, pela Devedora, das obrigações pecuniárias devidas.

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 2024 e de 2023 a participação residual do cedente apresentava o seguinte saldo:

	30/09/2024	30/09/2023
Caixa e equivalentes de caixa	77	71
Demais ativos atualizados	208.461	158.225
Passivos atualizados	(137.343)	(139.891)
Total	71.195	18.405

10. Outros custos da operação

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

Natureza do serviço	Empresas	Função	Forma de Remuneração	30/09/2024	30/09/2023
Gestão de Operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(154)	(164)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(543)	(591)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	Fidúcia	Anual	-	(22)
Agente Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A.	Custódia	Anual	(1)	(4)
Agente Fiduciário	Reag DTVM S.A.	Fidúcia	Mensal	(12)	-
Agente Custodiante	Reag DTVM S.A.	Custódia	Mensal	(3)	-
Estudo de Viabilidade	Eabf Planejamento Financeiro Empresarial LTDA.	Estudo de Viabilidade	Anual	(20)	-
Total				(733)	(781)

11. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

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

12. Provisão para risco

Em 30 de setembro de 2024 foram avaliadas ações com provável risco de saída de recursos do caixa do Patrimônio Separado no montante de R\$ 60 (sem comparativo para 2023). Adicionalmente, foram identificadas existência de riscos de prognóstico de perda possível no montante de R\$ 99 (sem comparativo para 2023).

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 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.