

Forte Securitizadora S.A.

Série 174^a - IF 18H0134527, Série 175^a - IF 18H0135364, Série 176^a - IF 18H0135388, Série 177^a - IF 18H0134528, Série 178^a - IF 18H0134529 e Série 179^a - IF 18H0134531 da 1^a Emissão

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras em 30 junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259J2-036-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas às da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025	9

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 da

Série 174ª - IF 18H0134527, Série 175ª - IF 18H0135364, Série 176ª - IF 18H0135388, Série 177ª - IF 18H0134528, Série 178ª - IF 18H0134529 e Série 179ª - IF 18H0134531 da 1ª Emissão - Forte Securitizadora S.A.

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 174ª - IF 18H0134527, Série 175ª - IF 18H0135364, Série 176ª - IF 18H0135388, Série 177ª - IF 18H0134528, Série 178ª - IF 18H0134529 e Série 179ª - IF 18H0134531 da 1ª Emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Forte Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Série 174ª - IF 18H0134527, Série 175ª - IF 18H0135364, Série 176ª - IF 18H0135388, Série 177ª - IF 18H0134528, Série 178ª - IF 18H0134529 e Série 179ª - IF 18H0134531 da 1ª Emissão, administrado pela Forte Securitizadora S.A., pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme nota explicativa nº 5, o patrimônio separado possui valores a receber decorrente de cédula de crédito imobiliário no montante de R\$ 15.944 mil. Até a data de emissão deste relatório não nos foram apresentadas documentações apropriadas e suficientes para verificar a existência e suficiência desses ativos. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se houver, nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Adicionalmente, conforme Nota Explicativa nº 13, está em curso ação de execução de título extrajudicial movida pela Emissora contra a Cedente e os garantidores, na qual foram determinando das medidas como penhora de 251 lotes vinculados à operação, bloqueio de ativos e valores em contas bancárias, e redirecionamento dos pagamentos à Conta Centralizadora do CRI. A continuidade do Patrimônio Separado está condicionada ao êxito dessa ação.

Ênfase

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 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 abstenção de opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado das Série 174ª - IF 18H0134527, Série 175ª - IF 18H0135364, Série 176ª - IF 18H0135388, Série 177ª - IF 18H0134528, Série 178ª - IF 18H0134529 e Série 179ª - IF 18H0134531 da 1ª Emissão ("Patrimônio Separado"), administrado pela Forte Securitizadora S.A., 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.

São Paulo, 26 de setembro de 2025

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



Bruna Campos Peagno
Contadora CRC 1SP-294.016/O-0



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Série 174ª - IF 18H0134527 Série 175ª - IF 18H0135364
Série 176ª - IF 18H0135388 Série 177ª - IF 18H0134528
Série 178ª - IF 18H0134529 Série 179ª - IF 18H0134531
Demonstrações financeiras para o exercício findo em
30 de junho de 2025 (Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Ativo			
Circulante		<u>1.681</u>	<u>1.865</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	292	322
Direitos creditórios	5	<u>1.389</u>	<u>1.543</u>
Recebíveis imobiliários		1.418	1.662
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(29)	(119)
Não circulante		<u>14.234</u>	<u>13.782</u>
Direitos creditórios	5	<u>14.234</u>	<u>13.782</u>
Recebíveis imobiliários		14.526	14.904
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(292)	(1.122)
Total do Ativo		<u>15.915</u>	<u>15.647</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Série 174ª - IF 18H0134527 Série 175ª - IF 18H0135364
Série 176ª - IF 18H0135388 Série 177ª - IF 18H0134528
Série 178ª - IF 18H0134529 Série 179ª - IF 18H0134531
Demonstrações financeiras para o exercício findo em
30 de junho de 2025 (Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Passivo			
Circulante		13.391	11.747
Captação de recursos	6	13.383	11.747
Obrigações por emissão de CRI		13.383	11.747
Outras obrigações		8	-
 Não circulante		 2.524	 3.900
Provisão para risco	11	-	118
Participação residual do cedente	8	2.524	3.782
 Total do Passivo		 <u>15.915</u>	 <u>15.647</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Série 174ª - IF 18H0134527 Série 175ª - IF 18H0135364
Série 176ª - IF 18H0135388 Série 177ª - IF 18H0134528
Série 178ª - IF 18H0134529 Série 179ª - IF 18H0134531
Demonstrações financeiras para o exercício findo em
30 de junho de 2025 (Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	<u>3.336</u>	<u>2.698</u>
Despesas da intermediação financeira			
Juros, multas e atualizações de CRI		(3.056)	(2.446)
Outros custos da operação	9	<u>(208)</u>	<u>(202)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(3.264)</u>	<u>(2.648)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(3.264)</u>	<u>(2.648)</u>
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(102)	(48)
Provisão para risco	11		(33)
Total outras operacionais		<u>(102)</u>	<u>(81)</u>
Receita financeira		37	39
Despesa financeira		(7)	(8)
Total resultado financeiro		<u>30</u>	<u>31</u>
Resultado líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Série 174ª - IF 18H0134527 Série 175ª - IF 18H0135364
Série 176ª - IF 18H0135388 Série 177ª - IF 18H0134528
Série 178ª - IF 18H0134529 Série 179ª - IF 18H0134531
Demonstrações financeiras para o exercício findo em
30 de junho de 2025 (Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	1.671	1.778
Pagamento a fornecedores	(202)	(199)
Pagamento de despesas diversas	(103)	(63)
Outras entradas	24	25
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.390	1.541
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização de CRI	(1.149)	(943)
Pagamento de juros de CRI	(271)	(305)
Pagamento de multa por atraso de CRI	-	(329)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(1.420)	(1.577)
Diminuição líquido de caixa e equivalentes de caixa	(30)	(36)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	322	358
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	292	322
Diminuição líquido de caixa e equivalentes de caixa	(30)	(36)

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 nº194, de 23 de dezembro de 2021 e de 17 de dezembro de 2023, respectivamente, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 20/08/2018 com vencimento para 20/07/2027.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários oriundos dos contratos de compra e venda de loteamento residencial denominado Jardim Novo Horizonte, localizado na cidade de São João Del Rei - MG.
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: As principais garantias 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 a 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 dos tomadores, 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 decorrência do descumprimento de determinadas disposições contratuais pelo Cedente em 04/07/2022, foi convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRIs, na qual foi aprovado o vencimento antecipado da operação. Diante desse cenário, a Emissora iniciou medidas judiciais e extrajudiciais (Nota Explicativa nº 13) com o objetivo de recompor o fluxo de caixa dos recebíveis imobiliários da operação e liquidar a dívida antecipadamente declarada vencida. Em 30 de junho de 2025, o Patrimônio Separado possuía, como ativo, direitos creditórios sobre fluxos de recebíveis imobiliários no valor total de R\$ 15.906 (Nota Explicativa nº 5.b), dos quais R\$ 15.623 são considerados como lastro para a liquidação dos fluxos contratuais assumidos pelas obrigações de emissão de CRI, cujo montante total devido é de R\$ 13.383 (Nota Explicativa nº 6.a). Os recursos em caixa e equivalentes de caixa, os recebimentos dos direitos creditórios e eventuais valores obtidos nas execuções judiciais serão destinados ao custeio das operações do Patrimônio Separado, às despesas relacionadas ao processo de execução em curso, e à amortização do saldo devedor. Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à 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), art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 26 de setembro de 2025.

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

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

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

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

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 a seguir.

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

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

d) Outros ativos e passivos circulantes

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

e) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

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

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

- É pouco provável que o Sacado pague integralmente suas obrigações de crédito atreladas ao Patrimônio Separado, com base nas observações de comportamento da realização dos ativos durante o período de observação da carteira.
- As perdas de crédito esperadas para 12 meses são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço (ou em um período de longo prazo, caso a vida esperada do instrumento seja maior do que 12 meses).



I. Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

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

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

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

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

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

e.2) Ativos financeiros com dificuldades de recuperação

Em cada data de balanço, é realizada a avaliação para identificar se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado estão com dificuldades de recuperação. Um ativo financeiro possui dificuldades financeiras quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros apresentam dificuldade de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- O desaparecimento de mercado ativo para o título em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira;
- Probabilidade que o devedor e/ou cedente entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira;
- Dificuldades financeiras significativas do devedor;
- Inadimplência ou atraso de mais de 120 dias;
- Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial; ou
- A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

f) Provisões

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



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

f.1) Ativos contingentes

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

f.2) Provisões para risco

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

f.3) Passivos contingentes

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

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 à remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

**h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário**

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

i) Imposto de renda e contribuição social

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Disponibilidade em moeda nacional	23	8
Aplicações financeiras (i)	269	314
Total	292	322

(i) As aplicações financeiras estão compostas por fundos de investimentos TRUST DI de alta liquidez (rentabilidade de 10,99% nos últimos 12 meses), que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas ao insignificante risco de alteração de valor.

5. Informações sobre os direitos creditórios - Recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como custo amortizado. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos por SPE Empreendimento Imobiliário Jardim Novo Horizonte Ltda. ("Cedente").

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

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificada como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de junho de 2025 e de 2024 está representada a seguir:

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

	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	123	140
De 31 a 60 dias	81	93
De 61 a 90 dias	123	141
De 91 a 120 dias	122	140
De 121 a 150 dias	120	136
De 151 a 180 dias	119	137
De 181 a 360 dias	692	797
Acima de 360 dias	14.526	14.904
	15.906	16.488

*Direitos creditórios vencidos ou inadimplentes***por prazo de vencimento (vencidos)**

	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	24	45
De 31 a 60 dias	9	16
De 61 a 90 dias	2	9
De 91 a 120 dias	1	7
De 121 a 150 dias	1	1
De 151 a 180 dias	1	-
	38	78

Total de adimplente e inadimplentes**15.944****16.566****Ativo Circulante****1.418****1.662****Ativo Não Circulante****14.526****14.904****c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício**

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 operação. O valor estimado para as perdas esperadas é provisionado em uma conta retificadora dos direitos creditórios em contrapartida à participação residual do cedente.

Perda de Crédito Esperada

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo Inicial	1.241	11.117
Constituição	850	2.972
Baixa / Reversão	(1.770)	(12.484)
Resultado das movimentações	(920)	(9.876)

Saldo Final**321****1.241****Ativo Circulante****29****119****Ativo Não Circulante****292****1.122**

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\$ 321 (R\$1.241 em 2024) apresentado como conta retificadora do ativo que a Administração entende ser suficiente para cobertura do risco.



d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária das Cotas, Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Obra.

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 junho de 2025 e de 2024, não aconteceram eventos de pré-pagamento decorrentes de amortização extraordinária.

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

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

6. 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 174ª – Sênior</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	35
Prazo de vencimento	3.256 dias
Taxa de juros efetiva	11,97% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 175ª – Sênior</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	25
Prazo de vencimento	3.256 dias
Taxa de juros efetiva	11,97% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 176ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	35
Prazo de vencimento	3.611 dias
Taxa de juros efetiva	13,35% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 177ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	25
Prazo de vencimento	3.526 dias
Taxa de juros efetiva	13,35% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 178ª – Sênior</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	544
Prazo de vencimento	3.256 dias
Taxa de juros efetiva	11,97% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 179ª – Subordinada</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	556
Prazo de vencimento	3.256 dias
Taxa de juros efetiva	13,35% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal



Cronograma de amortização: O cronograma a seguir demonstra o fluxo de amortização original dos próximos 12 (doze) meses a partir da data base de 30 de junho de 2025.

Ano	Série 174ª a 179ª
fluxo de pagamento trazido valor presente	
jul/25 - jun/26	13.383
Total	13.383
Passivo Circulante	13.383

Em razão dos reiterados descumprimentos das obrigações contratuais pelo Cedente, bem como do inadimplemento dos pagamentos da operação, foi realizada, em 04/07/2022, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na qual se deliberou pelo vencimento antecipado da operação, tornando-se exigível, de imediato, o pagamento integral do saldo devedor pelo devedor.

Portanto, em 30 de junho de 2025, as obrigações decorrentes da emissão do CRI foram mantidas no passivo circulante durante a elaboração das demonstrações financeiras, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações financeiras, conforme estipulado em seu parágrafo 74.

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.



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

Em 13 de novembro de 2024 devido à ausência de quórum para instalação da Assembleia, via Instrução de Voto a Distância ou acesso à vídeo conferência, ficou prejudicada a instalação da assembleia, em segunda convocação. Portanto, ficam aprovadas automaticamente apenas a ordem do dia (i) que delibera sobre as Demonstrações Financeiras, nos termos do artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60.

8. Participação residual do cedente

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

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, a participação residual do cedente apresenta os seguintes valores:

	30/06/2025	30/06/2024
Caixa e equivalentes de caixa	292	322
Demais ativos atualizados	15.623	15.325
Passivos atualizados	(13.391)	(11.865)
	2.524	3.782

9. Outros custos da operação

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

Natureza do serviço	Empresa	Função	Forma de Remuneração	30/06/2025	30/06/2024
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(105)	(101)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de recebíveis	Mensal	(76)	(73)
Agente fiduciário	VX Pavarini DTVM	Fidúcia	Mensal	(22)	(24)
Agende custodiante	VX Pavarini DTVM	Custódia	Mensal	(5)	(4)
				(208)	(202)

10. 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.

11. Provisão para risco

Diante dos avanços dos processos em andamento e da conclusão de algumas ações, em 30 de junho de 2025 foram avaliadas demandas com provável risco de saída de recursos do caixa do Patrimônio Separado no montante de R\$ 0 (R\$ 118 em 30 de junho de 2024). Entretanto, foram identificados riscos cíveis classificados como de perda possível, no montante de R\$ 807.



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

13. Outras Informações

No âmbito da execução movida em face da Tomadora, iniciada em 2022, foi proferida, em junho de 2025, decisão determinando a expedição de ofício aos adquirentes das unidades, para que efetuem todos os pagamentos na Conta Centralizadora do CRI, bem como a penhora de 251 lotes vinculados à operação. Ainda em junho de 2025, a Emissora requereu, em caráter de urgência, o bloqueio on-line de ativos dos Executados, além da expedição de decisão/ofício determinando a penhora de todos os valores, presentes e futuros, existentes em contas de titularidade destes. Pleiteou, ainda, a condenação dos Executados ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça, diante de novos indícios de desvio de recursos e de fraude à execução atribuídos à Cedente.

14. Eventos Subsequentes

Em 04 de setembro de 2025, diante das evidências de desvio de recursos e fraude à execução, os investidores reunidos em assembleia deliberaram pela contratação do assessor legal Donelli, Nicolai e Zeno Advogados, para atuação na esfera criminal em face dos sócios da Cedente.

* * *