

Forte Securitizadora S.A.

Série 218^a - IF 19D1329258 e

Série 219^a - IF 19D1329451 da 1^a Emissão

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

Ref.: Relatório nº 259M9-029-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 junho de 2025	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 da
Série 218ª - IF 19D1329258 e Série 219ª - IF 19D1329451 da 1ª Emissão - Forte Securitizadora S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 218ª - IF 19D1329258 e Série 219ª - IF 19D1329451 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2025 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 nos 1f e 6a, descrevem que em 30 de junho de 2025, patrimônio separado apresentou capital circulante líquido negativo em R\$ 833 mil. Essa insuficiência decorre da reclassificação de parte do passivo não circulante para o circulante em razão do não atendimento do covenants financeiros estabelecidos no termo de securitização. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvidas significativas quanto à continuidade operacional do patrimônio separado.

Nossa opinião não está modificada 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 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 opinião não contém modificação com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor de R\$ 10.439 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRIs) e R\$ 545 mil, de provisão para créditos de liquidação duvidosa, emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da carteira. A valorização e existência dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRIs) 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 dos contratos por amostragem; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios por amostragem; **(v)** avaliação e análise da provisão para perdas esperadas conforme política estabelecida pela Securitizadora; e **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras que 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.

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 detecta 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;
- Concluímos 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

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



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>1.512</u>	<u>1.877</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	25	213
Direitos creditórios	5	<u>1.487</u>	<u>1.664</u>
Recebíveis imobiliários		1.550	1.862
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(63)	(198)
Não circulante		<u>8.407</u>	<u>6.479</u>
Direitos creditórios	5	<u>8.407</u>	<u>6.479</u>
Recebíveis imobiliários		8.889	7.379
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(482)	(900)
Total do Ativo		<u>9.918</u>	<u>8.356</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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		2.345	1.489
Captação de recursos	6	2.339	1.489
Obrigações por emissão de CRI		2.339	1.489
Outras obrigações		6	-
 Não circulante		7.573	6.867
Captação de recursos	6	-	1.721
Obrigações por emissão de CRI		-	1.721
 Participação residual do cedente	8	7.573	5.146
 Total do Passivo		<u>9.918</u>	<u>8.356</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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>689</u>	<u>812</u>
Despesas da intermediação financeira			
Juros, multas e atualizações de CRI		(491)	(616)
Outros custos da operação	9	<u>(187)</u>	<u>(208)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(678)</u>	<u>(824)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(678)</u>	<u>(824)</u>
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(22)	(20)
Total outras operacionais		<u>(22)</u>	<u>(20)</u>
Resultado financeiro			
Receita financeira		16	39
Despesa financeira		(5)	(7)
Total resultado financeiro		<u>11</u>	<u>32</u>
Resultado líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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	1.370	1.918
Liberação de recursos à tomadora	-	(161)
Pagamento a fornecedores	(182)	(202)
Pagamento de despesas diversas	(20)	(33)
Resgate de reserva	-	400
Outras entradas	7	22
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.175	1.944
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização de CRI	(1.025)	(1.311)
Pagamento de juros de CRI	(338)	(487)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(1.363)	(1.798)
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(188)	146
		-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	213	67
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	25	213
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(188)	146

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



1. Contexto operacional

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

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de direitos creditórios, especialmente à securitização de Certificado de Recebíveis, nos termos da Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de Certificado de Recebíveis.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), ao qual se refere à demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022 e na Resolução CVM nº 60 e nº 194, 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 26/04/2019 com vencimento para 20/11/2026.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários de loteamento localizado na cidade de Caruaru – PE.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.
- 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) 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 Diligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiro; vi) monitoramento da carteira por relatórios do *servicer*; e vii) monitoramento recorrente de dívidas, protestos e ações.



- g) Plano da Emissora de Liquidez e Fluxo de Caixa da Operação: A administração avaliou a capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando durante a elaboração destas demonstrações financeiras. Entre o último trimestre de 2024 e o primeiro trimestre de 2025, foi observada uma inadimplência generalizada na carteira, ocasionando o descumprimento dos *covenants* financeiros relativos à Razão de Garantia de Saldo Devedor e à constituição do Fundo de Reserva. Para mitigar esses efeitos, a gestão adotou as seguintes ações para recuperação de créditos: i) Implementação de estratégias de cobrança intensiva, buscando renegociar os fluxos de pagamento dos contratos e explorar opções de quitação antecipada; ii) Execução de cobranças e distratos de clientes inadimplentes, cujas tentativas de renegociação fracassaram, resultando na reintegração das unidades ao estoque para nova comercialização. Atualmente, 119 unidades possuem inadimplência superior a 120 dias. Essas unidades serão alvo de uma ação de cobrança mais incisiva. Caso não haja acordo, serão distratadas. Com isso, espera-se que a Cedente intensifique os esforços de venda, permitindo a conversão dessas unidades em receita e gerando um novo fluxo de caixa para a operação. Todos os recursos provenientes dessas vendas serão destinados exclusivamente ao patrimônio separado do CRI, contribuindo para a amortização da dívida, o reenquadramento na Razão de Garantia de Saldo Devedor e a recomposição do Fundo de Reserva, o que trará maior segurança aos credores e potencializará a recuperação de capital. As iniciativas mencionadas, somadas à comercialização das unidades em estoque, são consideradas suficientes para manter o fluxo de pagamentos estabelecido no Termo de Securitização. Contudo, conforme exigido pelo CPC 26, as incertezas divulgadas levantam dúvidas significativas sobre a continuidade operacional do Patrimônio Separado.

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 abaixo.

a) Caixa e equivalentes de caixa

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



b) Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

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

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

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

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

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 efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

f.1) Ativos contingentes

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



f.2) Provisões para risco

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

f.3) Passivos contingentes

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

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.

g) Resultado

Receita de intermediação financeira

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

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios 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 remunerações da obrigação por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (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	3	8
Aplicações financeiras (i)	22	205
Total	25	213

- (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 Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e com a Resolução CVM 60/2021. 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 A&C Lima Incorporadora 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 classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de junho de 2025 e de 2024 está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer por prazo de vencimento (a vencer)	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Até 30 dias	102	133
De 31 a 60 dias	94	125
De 61 a 90 dias	113	142
De 91 a 120 dias	116	146
De 121 a 150 dias	116	137
De 151 a 180 dias	115	141
De 181 a 360 dias	679	803
Acima de 360 dias	8.889	7.379
	10.224	9.006

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

	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	97	75
De 31 a 60 dias	43	32
De 61 a 90 dias	37	39
De 91 a 120 dias	21	36
De 121 a 150 dias	13	29
De 151 a 180 dias	4	24
	215	235
Total de adimplente e inadimplentes	10.439	9.241
Ativo Circulante	1.550	1.862
Ativo Não Circulante	8.889	7.379

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

<u>Perda de Crédito Esperada</u>	30/06/2025	30/06/2024
Saldo Inicial	1.098	2.766
Constituição	741	2.672
Baixa / Reversão	(1.294)	(4.340)
Resultado das movimentações	(553)	(1.668)
Saldo Final	545	1.098
Ativo Circulante	63	198
Ativo Não Circulante	482	900

A Emissão teve constituição de provisão para perda de crédito esperada na realização de créditos que são lastro para os certificados, cujo valor é de R\$ 545 (R\$ 1.098 em 2024), apresentado como conta retificadora do ativo. A administração entende ser suficiente para cobertura do risco.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Cessão Fiduciária dos recebíveis das unidades (atuais e em estoque), Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação e Fiança dos Fiadores, Fundo de Reserva e Fundo de Obra e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

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 são 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 cedente.

**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 218ª – Sênior</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	3.050
Prazo de vencimento	2.768 dias
Taxa de juros efetiva	11,50% a.a.
Indexador	IGPM até 27/07/2021 IPCA – a partir de 27/07/2021
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 219ª – Subordinada</u>	 <u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	2.450
Prazo de vencimento	2.768 dias
Taxa de juros efetiva	16% a.a.
Indexador	IGPM até 27/07/2021 IPCA – a partir de 27/07/2021
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal



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

Série 218ª a 219ª	
Ano	fluxo de pagamento trazido valor presente
jul/25 - jun/26	2.339
Total	2.339
Passivo Circulante	2.339

A operação de securitização inclui *covenants* financeiros associados ao monitoramento da Razão de Garantia de Saldo Devedor e ao Fundo de Reserva. Foi constatado que a Razão de Garantia de Saldo Devedor não atingiu o mínimo de 130% estabelecido no Termo de Securitização. Além disso, o Fundo de Reserva, que deve ser composto pelo valor das duas próximas parcelas (PMT), também não foi atendido. Para o exercício encerrado em 30 de junho de 2025, observou-se o não cumprimento desses requisitos, portanto, as obrigações decorrentes da emissão do CRI foram reclassificadas para o passivo circulante, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, conforme estipulado no 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 possuam 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 exercício**

Em 13 de novembro de 2024, foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares de CRIs para deliberar os seguintes itens: i) a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 30 de junho de 2024 ("Demonstrações Financeiras"), emitidas e apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu Website (www.fortesec.com.br) sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis; ii) a aprovação, ou não, da 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) Com o objetivo de redução de despesas de manutenção do Patrimônio Separado, diante da dispensa regulatória de obrigatoriedade do procedimento, a aprovação, ou não, da 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, com a consequente dispensa retroativa de apresentação e atualização trimestral do relatório de classificação de risco atualmente prevista na Cláusula XVIII, item 18.3 do Termo de Securitização, a partir de Outubro de 2024; iv) a autorização ou não para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos Documentos da Operação. Os itens i, ii, iii, iv foram aprovados pela maioria dos Titulares de CRI presentes.

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 apresentava os seguintes valores:

	30/06/2025	30/06/2024
Caixa e equivalentes de caixa	25	213
Demais ativos atualizados	9.893	8.143
Passivos atualizados	(2.344)	(3.210)
	7.573	5.146

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	(84)	(82)
Monitoramento de Recebíveis	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de recebíveis	Mensal	(77)	(77)
Agente fiduciário	VX Pavarini DTVM	Fidúcia	Mensal	(21)	(18)
Agente custodiante	VX Pavarini DTVM	Custódia	Mensal	(5)	(4)
Rating	Austing Rating Serviços Financeiros	Classificação de Risco	-	-	(27)
				(187)	(208)



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 cedente, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu cedente.

11. 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.

12. Eventos subsequentes:

Desde 3 de julho de 2025, o Servicer assumiu a responsabilidade pela gestão da cobrança e pela emissão de boletos do empreendimento. Em 20 de agosto de 2025, foi aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRIs a seguinte ordem do dia; a aprovação da exigência, pela Securitizadora, da Recompra Total dos Créditos Imobiliários pelo Valor da Recompra Total em face da Cedente e dos Fiadores, conforme previsto na Cláusula 6.4, alínea (b) do Contrato de Cessão, em razão do descumprimento, não sanado no respectivo prazo de cura, das seguintes obrigações: (a) 4.5 do Contrato de Cessão, ao não aportar os recursos necessários ao cumprimento das obrigações pecuniárias do Patrimônio Separado desde janeiro de 2025 (inclusive); (b) 4.8 do Contrato de Cessão, ao não aportar os recursos necessários ao reenquadramento das Razões de Garantia desde fevereiro de 2024; (c) 3.5 do Contrato de Cessão, ao interromper, de ofício, o cumprimento das suas atribuições referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários ("Exigência de Recompra Compulsória").

* * *