

Forte Securitizadora S.A.

Série 598^a – IF 21H0769214, Série 599^a – IF 21H0769216, Série 600^a – IF 21H0769217, Série 601^a – IF 21H0769218, Série 602^a – IF 21H0769219, Série 603^a – IF 21H0769220, Série 604^a – IF 21H0769230 e Série 605^a – IF 21H0769231 da 1^a Emissão

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

Ref.: Relatório nº 259MB-036-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 Forte Securitizadora

Série 598ª – IF 21H0769214, Série 599ª – IF 21H0769216, Série 600ª – IF 21H0769217, Série 601ª – IF 21H0769218, Série 602ª – IF 21H0769219, Série 603ª – IF 21H0769220, Série 604ª – IF 21H0769230 e Série 605ª – IF 21H0769231 da 1ª Emissão

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 598ª – IF 21H0769214, Série 599ª – IF 21H0769216, Série 600ª – IF 21H0769217, Série 601ª – IF 21H0769218, Série 602ª – IF 21H0769219, Série 603ª – IF 21H0769220, Série 604ª – IF 21H0769230 e Série 605ª – IF 21H0769231 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 em 30 de junho de 2025, 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 6.c e 13, as quais informam que, 18 de abril de 2023, houve deferimento do pedido de Recuperação Judicial requerido pela Cedente, a qual resultou no provisionamento da totalidade dos recebíveis imobiliários em 30 de junho de 2023. Em função de decisão proferida em 25 de março de 2024, no âmbito da Recuperação Judicial, definindo os recebíveis como integrantes de patrimônio de afetação da Cedente, assim removendo-os dos créditos da Recuperação Judicial, foi realizada a reversão da provisão dos recebíveis imobiliários. Entretanto, dado o cenário de Recuperação Judicial e a incerteza de seus impactos futuros, esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza relevante que podem levantar dúvida significativa quanto à capacidade de 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 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 (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 6)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 370.230 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário. A valorização e a existência dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (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 do contrato 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.

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)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Ativo			
Circulante		315.808	209.101
Caixa e equivalentes de caixa	4	87	48
Direitos creditórios	5	315.721	209.053
Recebíveis imobiliários		315.721	209.053
Não circulante		54.509	110.143
Direitos creditórios	5	54.509	110.143
Recebíveis imobiliários		54.509	110.143
Total do ativo		370.317	319.244

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		315.540	144.204
Captação de recursos	6	315.404	144.194
Obrigações por emissão de CRIs		315.404	144.194
Outras obrigações		136	10
Não circulante		54.777	175.040
Captação de recursos	6	54.454	174.628
Obrigações por emissão de CRIs		54.454	174.628
Participação residual do cedente	8	323	412
Total do passivo		<u>370.317</u>	<u>319.244</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)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	52.446	32.568
Despesas da intermediação financeira			
Juros, multas e atualizações de CRIs		(51.036)	(31.488)
Outros custos da operação	9	(959)	(863)
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(51.995)</u>	<u>(32.350)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(51.995)</u>	<u>(32.350)</u>
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(450)	(218)
Total outras operacionais		<u>(450)</u>	<u>(218)</u>
Resultado financeiro			
Receita financeira		-	1
Despesa financeira		(1)	(1)
Total resultado financeiro		<u>(1)</u>	<u>-</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		
Aporte do tomador	1.323	1.125
Pagamento a fornecedores	(813)	(852)
Pagamento de despesas diversas	(416)	(221)
Resgate de reserva	-	37
Outras saídas	(55)	(43)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	39	47
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	39	47
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	48	1
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	87	48
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	39	47

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, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando à cobertura de riscos nasua 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 a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022 e 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 19 de agosto de 2021 com vencimento em 20 de agosto de 2026.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em oito Debêntures emitidas pela Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A – Em Recuperação Judicial.
- 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 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 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 adata 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 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 medidos pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer provisão para perda de crédito esperada.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRIs, 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).

1. 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 dos CRIs 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 dosacado;
- 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.

a.1) Ativos financeiros com dificuldades de recuperação

Em cada data de balanço, avalia-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 organização 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 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 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 à remuneração da obrigação por emissão de CRIs 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 CRIs 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

	30/06/2025	30/06/2024
Disponibilidade em moeda nacional	87	48
Total	87	48

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, 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 na apresentação dos seus saldos a valor presente apurados 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 oito Debêntures emitidas pela Brasil Parques Temáticos e de Diversão S.A. – Em Recuperação Judicial (“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
De 31 a 60 dias	29.873	21.344
De 61 a 90 dias	29.613	14.109
De 91 a 120 dias	29.390	13.998
De 121 a 150 dias	29.135	27.572
De 151 a 180 dias	28.809	13.668
De 181 a 360 dias	168.900	118.363
Acima de 360 dias	54.509	110.143
Total	370.230	319.197
Total de adimplente	370.230	319.197
Ativo circulante	315.721	209.054
Ativo não circulante	54.509	110.143



Em junho de 2023, diante do cenário de início das discussões sobre a Recuperação Judicial da Cedente, a Administração considerou prudente constituir uma nova provisão que cobria a totalidade da carteira. Essa medida visava proteger a Companhia frente às incertezas do momento.

No entanto, com o encerramento do exercício em 30 de junho de 2024, após negociações entre a Cedente, os investidores dos CRIs e a Administração, a Emissora decidiu reverter a provisão estabelecida em 2023. Essa reversão reflete os impactos positivos das ações estratégicas implementadas pela Companhia ao longo dos últimos meses, que resultaram em melhorias na situação financeira da Cedente. A expectativa é de que a Cedente siga no caminho da recuperação sustentável.

c. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

São esperadas as constituições das seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo de Juros, Garantias Imobiliárias, Alienação Fiduciária de Bens Móveis da Roda Gigante Rio Star e Razões de Garantia do Fluxo Mensal e Saldo Devedor.

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

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios, durante a vigência da operação 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 tomador.

e. 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.

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

A Emissora não 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 (CRIs)**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com as seguintes características: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs 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 598ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	32.800
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	9,25% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 599ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	49.200
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 600ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	55.200
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	9,25% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 601ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	82.800
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das Série 598ª – IF 21H0769214
Série 599ª – IF 21H0769216 Série 600ª – IF 21H0769217
Série 601ª – IF 21H0769218 Série 602ª – IF 21H0769219
Série 603ª – IF 21H0769220 Série 604ª – IF 21H0769230
Série 605ª – IF 21H0769231

Demonstrações financeiras para o exercício findo
em 30 de junho de 2025 (Administrado por Forte Securitizadora S.A.)
(Em milhares de reais)

<u>Série 602ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	37.200
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	9,25% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 603ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	55.800
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 604ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	14.800
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	9,25% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
<u>Série 605ª</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	22.200
Prazo de vencimento	1.827 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

O cronograma a seguir 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 junho de 2025:

Ano	Série de 598ª a 605ª fluxo de pagamento trazido valor presente
jul/25 - jun/26	315.404
jul/26 - jun/27	54.454
Total	369.858
Passivo circulante	315.404
Passivo Não circulante	54.454

A operação de securitização possui “covenants” financeiros associados ao monitoramento das Razões de Garantia. Para o exercício findo em 30 de junho de 2025, não foram observadas evidências de descumprimento destas cláusulas.



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 nº 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 CRIs, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRIs ou não, devidamente constituídos há menos de 01 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Além disso, os CRIs são classificados conforme sua subordinação, que é a espécie de preferência garantida aos CRIs Seniores em relação aos CRIs 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 CRIs em circulação que representem a maioria dos CRIs presentes na assembleia, exceto nas deliberações em assembleias gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRIs e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRIs, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da data de vencimento dos CRIs, (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 CRIs 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 19 de agosto de 2024 os Titulares dos CRIs Presentes na assembleia geral de titulares aprovaram os seguintes pontos:

- (i) Concessão de carência à Devedora, no pagamento das obrigações pecuniárias relacionadas à amortização programada e remuneração dos CRI e das Debêntures, devidas entre os meses de agosto de 2024 (inclusive) e julho de 2025 (inclusive);
- (ii) Reconhecimento do Lodge Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, administrado fiduciariamente pela Reag, inscrito no CNPJ sob o nº 44.603.433/0001-07 ("Fundo Lodge"), como uma opção de Aplicação Financeira Permitida e, ratificação e aprovação expressas da aplicação e/ou manutenção de aplicação de quaisquer recursos do Patrimônio Separado no Fundo Lodge, na qualidade de Aplicação Financeira Permitida, até que haja necessidade de resgate de referidos para cumprimento de Obrigações Garantidas, observado o disposto nos Documentos da Operação Ratificação de Aplicação Financeira Permitida");
- (iii) Ratificação das movimentações financeiras e liberações realizadas pela Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, diante da demonstração, pela Devedora, da necessidade dos recursos liberados para a continuidade da sua atividade empresarial e adimplência das Obrigações Garantidas Ratificação de Liberações");
- (iv) Autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias aprovadas na Ordem do Dia, nos documentos relacionados aos CRI, bem como ratificação dos atos praticados e das medidas adotadas pela Securitizadora na administração do Patrimônio Separado até a presente data.



Em 24 de outubro de 2024 os Titulares dos CRIs Presentes na assembleia geral de titulares aprovaram os seguintes pontos:

- (i) A aprovação das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 30 de junho de 2024 (“Demonstrações Financeiras”).
- (ii) A autorização 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.

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	87	48
Demais ativos atualizados	370.230	319.196
Passivos atualizados	(369.994)	(318.832)
Total	323	412

9. 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	Empresa	Função	Forma de remuneração	30/06/2025	30/06/2024
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(322)	(310)
Monitoramento de recebíveis	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de recebíveis	Mensal	(612)	(513)
Agente custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A.	Custódia	Mensal	-	(5)
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	Fidúcia	Mensal	-	(25)
Agente fiduciário	Reag Trust DTVM	Fidúcia	Mensal	(20)	(8)
Agente custodiante	Reag Trust DTVM	Custódia	Mensal	(5)	(2)
Total				(959)	(863)

10. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.



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. Outras Informações

Em 14/04/2023 foi ajuizado o pedido de Recuperação Judicial das empresas (i) ARC Rio Parques Temáticos e de Diversão S.A. – Em Recuperação Judicial; (ii) Brasil Parques Temáticos e de Diversão S/A. – Em Recuperação Judicial; (iii) Ferris Wheel - Investimentos e Participações Ltda; – Em Recuperação Judicial (iv) Foz Star Parques Temáticos e de Diversão Ltda; – Em Recuperação Judicial (v) GP Restaurante Ltda – Em Recuperação Judicial; (vi) GP Vacation Club Ltda – Em Recuperação Judicial; (vii) Gramado Museu do Festival de Cinema Ltda – Em Recuperação Judicial; (viii) Gramado Prime Administração Hoteleira Ltda – Em Recuperação Judicial; (ix) Gramado Promoção de Vendas S.A. – Em Recuperação Judicial; (x) Gramado Termas Park Parques Temáticos Ltda – Em Recuperação Judicial; (xi) Lago-Negro Restaurante Ltda – Em Recuperação Judicial; (xii) Magic Snowland Operadora Turística Ltda – Em Recuperação Judicial; (xiii) Parque Aquático Carneiros SPE Ltda – Em Recuperação Judicial; e (xiv) Snowland Participações e Consultoria Ltda. – Em Recuperação Judicial, sendo deferido em 18 de abril de 2023.

O plano de Recuperação Judicial foi apresentado e homologado em outubro de 2024, com previsão de pagamento em 20 anos.

* * *