



Política de Perda de Crédito Esperada

1. Objetivo

A finalidade deste documento é identificar a eventual necessidade de constituição de provisão para perdas nos lastros utilizados para as operações de direitos creditórios imobiliários/agrícolas, de acordo com CPC 48 – Instrumentos Financeiros aprovado pela ICVM 73/22, bem como registrar nas demonstrações financeiras dos Patrimônios Separado, se aplicável, que foram elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), regidos pela Lei 14.430/2022 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 80/2022 e ICVM 60/2021.

2. Alcance

Este documento abrange todas as emissões estruturadas e administradas pela Forte Securitizadora (“administradora” e “securitizadora”), considerando as características semelhantes e suas Séries e Subordinações (Sêniores, Mezaninos e Subordinadas, quando aplicável).

3. Descrição das operações

Emissões lastreadas em direitos creditórios imobiliários, emitidos de forma escritural, de emissão exclusiva de companhia securitizadora, de livre negociação, e que constituem promessa de pagamento em dinheiro, preserva a possibilidade de dação em pagamento e título executivo extrajudicial, representativas de direitos creditórios imobiliários/agrícolas decorrentes dos contratos de cunho imobiliário ou do agronegócio, vinculados em regime fiduciário para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários – CRI e certificados de recebíveis agrícolas – CRA.

A Forte Securitizadora atua nos respectivos segmentos:

Loteamento: seja residencial ou comercial, é a subdivisão de gleba (terra) em lotes oferecidos a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. A operação de loteamento consiste na constituição de um ou mais lotes, destinado(s) imediata ou subsequentemente à edificação urbana e resultante(s) da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento. Realiza-se somente em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território. As operações de loteamento estão sujeitas a comunicação prévia sempre que tenham sido precedidas de uma informação prévia favorável e desde que a operação seja realizada nos exatos termos em que esta foi apreciada.

Incorporação: a incorporação imobiliária (residencial e/ou comercial) é o conjunto de atividades voltadas a construir edificações ou grupos de edificações voltados para a alienação/locação.

Built to suit (BTS): é uma forma de locação imobiliária onde o imóvel é construído especificamente para as necessidades do seu futuro locatário. Logo, nesse modelo, o locatário encomenda a construção ou uma grande reforma de um imóvel, para posteriormente alugá-lo. Normalmente, este tipo de contrato é usado por indústrias ou comércio que possuem necessidades específicas para instalação.

Corporativo: são contratos que tem uma empresa como devedora principal, e podem possuir carteiras atreladas.



Política de Perda de Crédito Esperada

Shopping center: é uma incorporação de imóvel construído em um terreno planejado, formado por uma unidade subdividida em estabelecimentos, com administração única e centralizada visando a exploração comercial de lojas diversas, centros de alimentação, área de lazer e estacionamento. A receita deste modelo de negócio é realizada pela comercialização dos espaços por cessão de direito de uso e cobrança de aluguel, podendo ter seu resultado atrelado também ao faturamento e sucesso dos estabelecimentos.

Recebíveis de agronegócio : o crédito rural é um tipo de financiamento destinado a produtores individuais, associações e cooperativas. Essa ferramenta tem o objetivo de fomentar o mercado agrícola. Por meio dela, é possível realizar investimentos financeiros, expandir as operações, custear a produção e a comercialização da mercadoria. Os recursos podem ser usados de inúmeras maneiras, como exemplificado abaixo:

- custeio: aquisição de insumos e outras despesas relativas ao ciclo produtivo;
- investimento: obras de irrigação, reformas na propriedade rural e compra de equipamentos;
- comercialização: proteção de preços, estocagem e outras ações relacionadas a compra e venda dos produtos agrícolas.

4. Fundamentação técnica

Desde janeiro de 2018 está em vigor a IFRS 9 – Instrumentos Financeiros do IASB - *International Accounting Standards Board*. Esta norma traz mudanças fundamentais na contabilização dos instrumentos financeiros e substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros – Reconhecimento e Mensuração. As exigências de impairment previstas no IFRS 9, introduzem um modelo de perda de crédito esperada ao invés de um modelo de perda incorrida, para fins de identificação e mensuração de perdas.

Para os ativos financeiros que estão no escopo dos requerimentos de impairment do IFRS 9, as perdas de crédito deverão ser mensuradas considerando as perdas de crédito esperadas para os próximos 12 meses ou para a vida inteira do contrato. O objetivo dos requisitos de redução ao valor recuperável é reconhecer perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos financeiros para os quais houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, avaliados de forma individual ou coletiva, considerando todas as informações razoáveis e sustentáveis, incluindo informações prospectivas.

A análise do aumento ou não do risco de crédito pode ser feito tanto individualmente quanto de maneira coletiva. A norma contábil estabelece que a abordagem coletiva é mais apropriada quando não existem informações atualizadas a nível individual de um crédito, antes de seu atraso efetivo, que indicariam que está ocorrendo um aumento de risco de crédito significativo.

Em cada data de balanço, a securitizadora reconhece no resultado o valor da alteração nas perdas de crédito esperadas como ganho ou perda na redução ao valor recuperável. A administradora deve reconhecer alterações favoráveis nas perdas de crédito esperadas como ganho na redução.

Com base nessa avaliação, a securitizadora efetua os seguintes procedimentos:

- Calcula uma provisão considerando a perda de crédito esperada para os próximos 12 meses – aplicável quando o risco de crédito do ativo financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial;
- Calcula uma provisão considerando a perda de crédito esperada para a vida inteira do contrato – aplicável quando o risco de crédito tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial e não se encaixar nos critérios definidos.



Política de Perda de Crédito Esperada

5. Aplicação da política

Quando estrutura-se um Patrimônio Separado é contratado uma servicer, que atua certificando a regularidade dos contratos vinculados às emissões imobiliárias da Securitizadora, apresentando, inicialmente, um relatório de due diligence (“Relatório de Auditoria Financeira”) voltado para o exame do histórico de implantação, registro, vendas e controles de recebimentos dos títulos imobiliários.

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 administradora e a servicer consideram informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo, tais como: novas vendas, distratos, cessões e renegociações dos contratos.

Além disso, a servicer segue acompanhando e refletindo, em periodicidade mensal, o espelhamento da base da Tomadora, gerando relatórios atualizados à Securitizadora para avaliação dos covenants financeiros e da necessidade de reconhecimento da provisão para perdas esperadas de crédito em seus ativos financeiros de cada Patrimônio Separado, verificando se houve ou não aumento significativo no risco de crédito sobre as carteiras cedidas pela Tomadora, desde o reconhecimento inicial.

Deve-se considerar ainda, que em algumas emissões da Securitizadora, o risco de crédito também é reduzido/mitigado devido a coobrigação por parte da Tomadora e Aval e/ou a Fiança das partes relacionadas da operação, nas quais pode ocorrer a assunção de cumprimento das Obrigações Garantidas previstas no Contrato de Cessão em caráter solidário.

5.1. Mensuração das perdas de créditos esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito, que são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Para a finalidade de mensurar as perdas de crédito esperadas, a estimativa de déficits de caixa esperados deve também refletir os fluxos de caixa esperados da execução de garantias e outras melhorias de crédito que são parte dos termos contratuais, menos os custos de obtenção e venda destas garantias.

A administradora, juntamente com a servicer, efetuam um acompanhamento periódico dos direitos creditórios que compõem a carteira da operação, visando identificar indicadores que resultem na necessidade de constituição de provisão para perdas de créditos.

Considerando as características dos direitos creditórios de cada carteira, são observados os indicadores relacionados abaixo:

- i. Dificuldades financeiras significativas do devedor: *mensalmente é realizado o acompanhamento da carteira com a evolução de pagamentos de cada devedor por meio do relatório enviado pela servicer. Caso o devedor apresente atrasos recorrentes nos pagamentos que se enquadrem nos critérios de inelegibilidade (abaixo descrita), é realizada uma provisão para o respectivo contrato;*
- ii. Inadimplência ou atraso de mais de 120 dias: *as operações prevêm um critério de elegibilidade para análise dos contratos lastro/garantia, no qual qualquer contrato que obtenha uma ou mais parcelas em atraso superior a 120 dias seja considerado como inelegível*

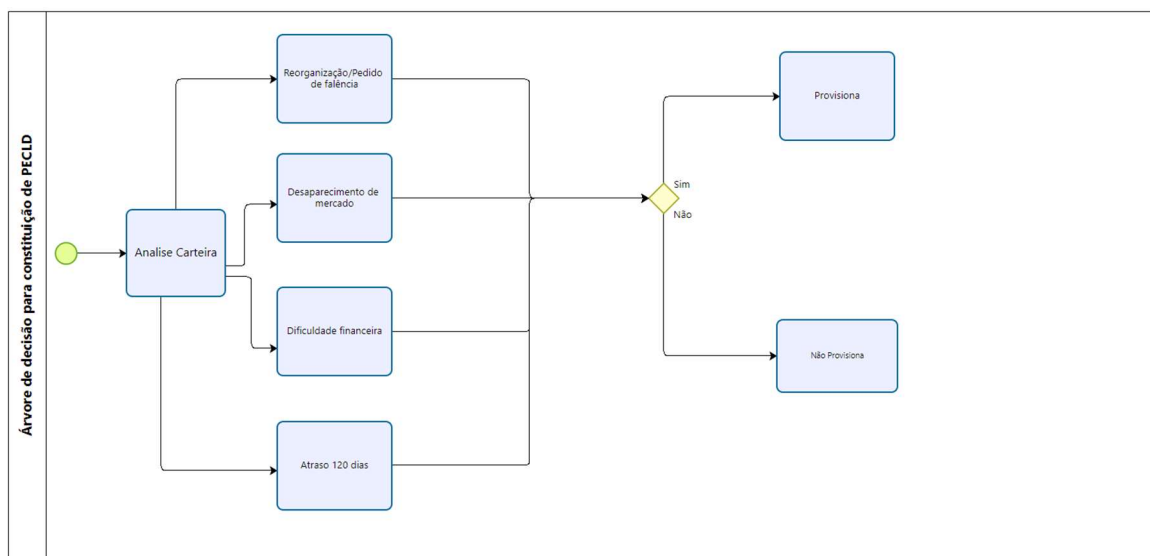


Política de Perda de Crédito Esperada

e reconhecido como uma provisão para perda de crédito esperada todo o seu fluxo financeiro, no qual é deduzida do ativo do Patrimônio Separado.

- iii. Probabilidade de que o Devedor e/ou Tomador entre em falência ou passe por outro tipo de reorganização financeira: *em periodicidade anual são solicitadas as demonstrações financeiras do(s) Tomador(es), a fim de analisar a sua situação financeira, bem como a adequação aos covenants financeiros (quando aplicável); e*
- iv. O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras: *a Securitizadora acompanha regularmente decisões ou implicações legais e/ou regulatórias que possam apresentar riscos a atividade financeira relacionada ao Patrimônio Separado.*

6. Fluxograma para tomada de decisão de provisão de perda de créditos



7. Atualização da Política

A Diretoria da Fortesec está autorizada a atualizar esta Política de tempos em tempos, caso seja necessário em decorrência de alterações legislativas, especialmente quanto à definição de partes relacionadas perante a CVM.



Política de Perda de Crédito Esperada

Glossário

Alienação Fiduciária de Quotas e/ou Ações: garantidoras alienam fiduciariamente à Emissora suas respectivas participações societárias, que correspondem a 100% das quotas/ações do capital social da Tomadora;

Alienação Fiduciária de Imóveis: alienação fiduciária do Imóvel em garantia;

Cedente: Quem cede os direitos sobre os recebíveis

Cessão Fiduciária: cessão fiduciária da Tomadora à Emissora dos créditos cedidos fiduciariamente, conforme registro do Contrato de Cessão;

Coobrigação: a Tomadora responderá por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, assumindo a qualidade de coobrigada e se responsabilizando pelo pagamento integral de suas obrigações;

Contrato de Cessão: Contrato que formaliza a cessão de um direito.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários, órgão regulador responsável em fiscalizar o funcionamento do mercado.

DD/ Due Diligence: Processo que envolve o estudo, a análise e a avaliação detalhada de informações de uma determinada sociedade empresária.

Emissora: Quem realiza a emissão dos Certificados de Recebíveis.

Fiadores: Responsável financeiro do cedente.

Fiança e/ou Aval: as fiadoras e/ou avalistas assumem, como coobrigadas e principais pagadoras, em caráter solidário com a tomadora, o pagamento integral e o fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

Fundo de Despesas: será constituído via retenção do Preço de Cessão para pagamento de despesas diversas da Tomadora ou relacionadas a emissão (definição prevista no Contrato de Cessão);

Fundo de Juros: será constituído via retenção do Preço de Cessão para pagamento das parcelas de Juros previstas na Ordem de Pagamentos (definição prevista no Contrato de Cessão);

Fundo de Reserva: será constituído via retenção do Preço de Cessão para, em eventual caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações previstas na Ordem de Pagamentos (definição prevista no Contrato de Cessão);

Fundo de Obra: será constituído via retenção do Preço de Cessão para pagamento de despesas de Obra e suas liberações serão realizadas mediante evolução constatada (definição prevista no Contrato de Cessão).

Garantia: Ativo que será liquidado em caso de inadimplência do cedente.

Inadimplência: Ato de não pagar uma dívida.

Lastro: Garantia financeira da operação.

Patrimônio Separado: Fluxo de pagamentos da operação, esse fluxo é segregado do



Política de Perda de Crédito Esperada

patrimônio da emissora.

Tomador: Cliente que está tomando crédito.

TS - Termo de securitização: Documento que emite a operação e apresenta suas condições