

Forte Securitizadora S.A.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão da Série 395ª
– IF 20D1003071, Série 396ª – IF 20D1003079,
Série 397ª – IF 20D1003080, Série 398ª –
IF 20D1003072, Série 399ª – IF 20D1003076,
Série 400ª – IF 20D1003081, Série 401ª –
IF 20D1003073, Série 402ª IF 20D1003077,
Série 403ª – IF 20D1003082, Série 404ª –
IF20D1003074, Série 405ª – IF 20D1003078,
Série 406ª – IF 20D1003083

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras
do período de 1º de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025
(data do encerramento da operação)

Ref.: Relatório nº 263UH-028-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025 (data do encerramento do patrimônio separado)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado das

Série 395ª - IF 20D1003071, Série 396ª - IF 20D1003079, Série 397ª - IF 20D1003080, Série 398ª - IF 20D1003072, Série 399ª - IF 20D1003076, Série 400ª - IF 20D1003081, Série 401ª - IF 20D1003073, Série 402ª IF 20D1003077, Série 403ª - IF 20D1003082, Série 404ª - IF 20D1003074, Série 405ª - IF 20D1003078, Série 406ª - IF 20D1003083 da 1ª Emissão - Forte Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado Série 395ª - IF 20D1003071, Série 396ª - IF 20D1003079, Série 397ª - IF 20D1003080, Série 398ª - IF 20D1003072, Série 399ª - IF 20D1003076, Série 400ª - IF 20D1003081, Série 401ª - IF 20D1003073, Série 402ª IF 20D1003077, Série 403ª - IF 20D1003082, Série 404ª - IF 20D1003074, Série 405ª - IF 20D1003078, Série 406ª - IF 20D1003083 da 1ª Emissão (Patrimônio Separado), administrado pela Forte Securitizadora S.A. (Securitizadora), as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025 (data do encerramento da operação), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras para o período 1 de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025 (data do encerramento da operação) foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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.

Ênfases

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.

Encerramento do Patrimônio Separado

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1, conforme previsto no Termo de Encerramento os quais apresentam o encerramento da operação em 03 de dezembro de 2025 em função do vencimento antecipado, por este motivo não está sendo apresentado o balanço patrimonial. Nossa opinião não contém modificação com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Liquidação do Patrimônio Separado

(Conforme Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 03 de dezembro de 2025, ocorreu o vencimento do Patrimônio Separado conforme previsto no termo de securitização, que se deu por meio da liquidação total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por se tratar de encerramento, os riscos mais significativos para fins de auditoria estão na liquidação dos ativos, passivos e apropriação de resultado do Patrimônio Separado.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, mas não se limitaram a: **(i)** testes documentais para os recebimentos financeiros em sua totalidade dos direitos creditórios; **(ii)** recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade até a data de liquidação;

(iii) apuração e liquidação em sua totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários; e **(iv)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Resolução CVM nº 60/2021.

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

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 e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Standards Accounting Board (IASB), aplicáveis aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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, 31 de março de 2026

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



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



Demonstração de resultado
Referente ao período de 01 de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025
(data de encerramento do patrimônio separado)
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>De 01/07/2025 a 03/12/2025</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário		<u>3.039</u>
Despesas da intermediação financeira		
Juros, multas e atualizações de CRI		(3.196)
Outros custos da operação	7	<u>(422)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(3.618)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(3.618)</u>
Outras despesas operacionais		
Despesas administrativas		(35)
Total outras operacionais		<u>(35)</u>
Resultado financeiro		
Receita financeira		643
Despesa financeira		(29)
Total resultado financeiro		<u>614</u>
Resultado líquido do período		<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão da
Série 395ª - IF 20D1003071 Série 396ª - IF 20D1003079
Série 397ª - IF 20D1003080 Série 398ª - IF 20D1003072
Série 399ª - IF 20D1003076 Série 400ª - IF 20D1003081
Série 401ª - IF 20D1003073 Série 402ª - IF 20D1003077
Série 403ª - IF 20D1003082 Série 404ª - IF 20D1003074
Série 405ª - IF 20D1003078 Série 406ª - IF 20D1003083
Demonstrações financeiras para o período de 01 de julho de 2025 a
03 de dezembro de 2025 (data de encerramento do patrimônio separado)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto
Referente ao período de 01 de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025
(data de encerramento do patrimônio separado)
(Em milhares de reais)

	De 01/07/2025 a 03/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de carteira	77.257
Liberação de recursos à tomadora	(4.911)
Pagamento a fornecedores	(391)
Pagamento de despesas diversas	(66)
Aplicação de reserva	(3.534)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	68.355
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de amortização de CRI	(61.613)
Pagamento CRI - Recompra	(6.873)
Pagamento de juros de CRI	(2.630)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(71.116)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.761)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.761
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	-
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.761)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



1. Contexto operacional

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

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

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), ao qual se refere à demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022 e Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e nº194, de 23 de dezembro de 2021 e de 17 de dezembro de 2023, relativas ao período de 01 de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025 (data de encerramento do patrimônio separado).

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 29/04/2020 com vencimento para 20/05/2030.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em Cédulas de Créditos Bancários (“CCB”) representativas dos créditos imobiliários oriundos dos contratos de compra e venda de 32 empreendimentos desenvolvidos pelo Grupo CEM: Condomínio Vale das Araras, Estância Hípica, Jardim Amélia, Jardim Cidade Jardim II, Jardim Ecoville, Jardim Imperador, Jardim Imperial, JardimLhen Nicolau, Jardim Miraflores I, Jardim Monte das Oliveiras, Jardim Morada Nova, Jardim Nova Morada, Jardim Nova Taiúva, Jardim Osvaldo Silva, Jardim Portinari, Jardim Renascença II, JardimSanta Cruz, Jardim São Luiz, Jardim Tavares, Jardim Dr. Joaquim de Paula Ribeiro, Parque CidadeJardim, Parque das Laranjeiras, Parque São Mateus, Parque São Mateus II, Portal da Primavera Residence, Quinta do Lago, Quinta do Salto Eco Residence, Recanto do Lago Residence, Residencial Bom Jesus, Residencial Itália, Residencial Vila Verde, e Vila Hípica, sendo 31 deles em diversas cidades do interior do estado de São Paulo e 1 deles no estado de Goiás.
- c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de revolvência durante o seu 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.

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 31 de março de 2026.

Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram 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, eram revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis eram reconhecidas no período em que as estimativas eram revisadas.

3. Resumo das práticas contábeis materiais aplicáveis aos patrimônios separados

As práticas contábeis materiais aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluía 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

Eram classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação dependia da finalidade para a qual eles eram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais eram 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 baixava um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se fosse o caso, quando tinha 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, eram reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos eram classificados com VJR se não atendessem 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 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

Eram representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identificava o Patrimônio Separado e tornava uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos e sua baixa ocorria quando tivesse suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos eram 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 considerava informações razoáveis e passíveis de suporte que eram relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso incluía informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Emissora na avaliação de crédito.

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

- Era pouco provável que o Sacado pagasse 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 eram perdas de crédito que resultavam 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 fosse 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 CRI, ponderando a garantia atrelada de recebíveis de 2º Nível, conforme contrato de cessão fiduciária de créditos.

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 era deduzida do valor contábil bruto dos ativos. O valor contábil bruto de um ativo financeiro era baixado quando a Emissora não tinha expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. No entanto, os ativos financeiros baixados podiam ser revendidos a novos compradores, uma vez que voltam para unidades disponíveis em estoque.

e.1) Ativos financeiros com dificuldades de recuperação

Em cada data de balanço, era avaliado se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado estavam com dificuldades de recuperação. Um ativo financeiro possuía dificuldades financeiras quando ocorria um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros apresentavam dificuldade de recuperação incluía os seguintes dados observáveis:

- O desaparecimento de mercado ativo para o título em falência ou passou por outro tipo de reorganização financeira;
- Probabilidade que o devedor e/ou cedente entrou em falência ou passou 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 era deduzida do valor contábil bruto dos ativos.



f) Provisões

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

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

f.1) Ativos contingentes

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

f.2) Provisões para risco

Eram 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 sugeriam potenciais perdas futuras relacionadas à emissão, que poderia gerar uma saída de recursos e que fosse mensurável com suficiente segurança. Eram constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

f.3) Passivos contingentes

Eram incertos e dependiam de eventos futuros para determinar se existia probabilidade de saída de recursos. Não eram provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 03 de dezembro de 2025 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.

g) Resultado

Receita de intermediação financeira

Era 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 eram reconhecidas quando existia evidência convincente: (i) de que era provável que os benefícios econômico-financeiros poderiam 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 pudesse ser mensurado de maneira confiável.

Despesas de intermediação financeira

Era 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 eram reconhecidas quando existisse evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos pudessem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional pudesse ser mensurado de maneira confiável.

Caso fosse provável que ganhos adicionais fossem oferecidos aos investidores e o valor pudesse ser mensurado de maneira confiável, o ganho era alocado a remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

Era formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacavam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor, caso essas insuficiências viessem 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 era realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não eram evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

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

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

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Bancário ("CCB") representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos por Grupo Cem Participações Ltda. ("Devedora").

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

Não havia valores vencidos e a vencer. A operação foi liquidada em 03 de dezembro de 2025.



c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Coobrigação, Fundo de Reserva, Fiança, Razões de Garantias e Fundo de reservas de 2 PMTs.

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 foram feitos pela própria cedente. No entanto, ficava 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.

e) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período 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 ao período findo em 03 de dezembro de 2025, houve eventos de pagamento referente a amortização extraordinária no montante de R\$ 61.828. Devido aos valores amortizados extraordinariamente no período, a operação foi totalmente liquidada.

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 assumiu a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

5. Informações sobre o passivo da emissão - Recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Referiam-se as 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 estavam lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficavam excluídos do patrimônio comum da Emissora.



A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresentavam as seguintes características:

a) Características da(s) série(s) da presente Emissão:

Série 395ª – Sênior

Quantidade de cotas emitidas	74.690
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 396ª – Mezanino

Quantidade de cotas emitidas	16.005
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 397ª – Subordinada

Quantidade de cotas emitidas	16.005
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	14,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 398ª – Sênior

Quantidade de cotas emitidas	30.310
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 399ª – Mezanino

Quantidade de cotas emitidas	6.495
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal



Série 400ª – Subordinada

Quantidade de cotas emitidas	6.495
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	14,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 401ª – Sênior

Quantidade de cotas emitidas	4.200
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 402ª – Mezanino

Quantidade de cotas emitidas	900
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 403ª – Subordinada

Quantidade de cotas emitidas	900
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	14,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 404ª – Sênior

Quantidade de cotas emitidas	4.200
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	7,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 405ª – Mezanino

Quantidade de cotas emitidas	900
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	10,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal



Série 406ª – Subordinada

Quantidade de cotas emitidas	900
Prazo de vencimento	3.673 dias
Taxa de juros efetiva	14,50% a.a
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

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 1 (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.

6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o período:

Durante o período de 01 de julho de 2025 a 03 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades) não foram realizadas assembleias de investidores.



7. 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	03/12/2025
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(252)
Monitoramento de recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	(150)
Agente fiduciário	VX PAVARINI	Fidúcia	Mensal	(18)
Agende custodiante	VX PAVARINI	Custódia	Mensal	(2)
				(422)

8. 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.

9. 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.