

RATINGS**Séries Seniores****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings

Última Revisão: 12/03/2021

Validade: 12/03/2022

Perspectiva: Estável**Observação:** -**Histórico:**

Mar/21: Afirmação

Fev/21: Afirmação

Nov/20: Afirmação

Ago/20: Afirmação

Fev/20: Atribuição

Escala de rating disponível em:<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 12 de março de 2021, afirmou o rating de crédito 'brBB+(sf)' para as 335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª Séries (CRIs Seniores) e a classificação 'brBB-(sf)' às 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª Séries (CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs / Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). Essas classificações de longo prazo possuem perspectiva estável.

A Emissão está lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), representativas de créditos imobiliários cedidos à Emissora (Carteira Lastro/ Créditos Imobiliários), decorrentes de "Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária" (Contratos Imobiliários) firmados entre a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Cedente/ Coobrigada/ SPE WGSA) e os promitentes compradores (Devedores/Adquirentes).

Os CRIs totalizam um valor de Emissão Global de R\$ 178,0 milhões e até mar/21 apresentavam integralização de 101.300 CRIs de valor nominal de R\$ 1,0 mil, com 66.000 CRIs Seniores e 35.300 CRIs Subordinados.

Após as prestações de juros e amortização de fev/21, os CRIs Seniores apresentavam saldo devedor de R\$ 67,2 milhões, após pagamentos de 14 prestações (PMTs), de valor médio de R\$ 1.062,3 mil. Já os CRIs Subordinados apresentavam saldo de R\$ 35,3 milhões, após 14 PMTs, de valor médio de R\$ 667,5 mil.

As Séries Seniores remuneram à taxa de 9,5% ao ano, enquanto as Séries Subordinadas apresentam taxa de 16,64% ao ano, ambas acrescidas de IGPM/FGV.

A SPE WGSA desenvolve o empreendimento Solar das Águas Park Resort (Resort/ Empreendimento) localizado em Olímpia-SP, cidade com vocação turística voltada principalmente a águas termais e parques aquáticos de grandes dimensões.

Segundo mais recente relatório de vistoria de obras (Laudo), realizado pela Harca Engenharia Avaliadora, base fev/21, a 15ª medição, com execução de 80,7% de um total orçado de R\$ 243,6 milhões, com previsão de conclusão para out/21.

O saldo a executar de R\$ 46,8 milhões se referia principalmente ao item FF&E (fixtures, furniture and equipments), orçado em R\$ 35,7 milhões e executado em apenas 11,7%. Esse item se referem à mobília, enxoval, eletrodomésticos e acabamento das unidades que compõem o empreendimento, que contará com 04 torres e 1.000 unidades habitacionais (apartamentos), as quais dão origem frações imobiliárias (Frações/Cotas) que formam a Carteira Lastro.

O lançamento de vendas ocorreu em out/14, e, segundo Relatório Mensal (RM), base jan/21, elaborado pela equipe de gestão da Emissora, apresentava 7.026 vendas vigentes, 2.719 frações em estoque e 6.121 frações quitadas, totalizando a oferta total do empreendimento, 15.866 frações imobiliárias.

A Emissão continua contando com a seguintes garantias e reforços de crédito: i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação do lastro) e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia; ii) Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios da SPE, que serão acionadas quando as razões mínimas de fluxo mensal e saldo devedor estiverem abaixo de 130,0%; iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE; v) Fundo de Reserva equivalente a 02 prestações vincendas; e vi) Fundo de obras.

Analistas:

André Messa
Tel.: 55 11 3377 0713
andre.messa@austin.com.br

Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães,
110 – conj. 73
São Paulo – SP
CEP 04542-000
Tel.: 55 11 3377 0707
Fax: 55 11 3377 0739
www.austin.com.br

A afirmação dos ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderados, relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentados características relevantes relacionadas ao Empreendimento e à carteira de créditos imobiliários originados a partir de contratos de aquisição de suas unidades, frações imobiliárias.

Particularmente, no presente monitoramento anual de rating foi ponderado positivamente o bom desempenho de obras, bem como a manutenção de um bom nível de contratos ativos, situação particularmente importante tendo em vista o cenário desafiador durante o período de 2020, impactado pela pandemia da COVID-19, à qual afetou negativamente a situação social e econômica global, apresentando impacto ainda mais severo no setor de turismo e lazer.

Entretanto, a atual deterioração do cenário epidemiológico, observada principalmente ao longo de 2021, limita a previsão de uma retomada econômica e, particularmente, do setor no médio prazo, situação ponderada negativamente nas notas. Por fim, os ratings também estão sustentados pela manutenção e avaliação da qualidade das garantias adicionais e reforços de crédito, com destaque para a presença dos sócios da SPE como Fiadores e a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE.

Para a análise da carteira de créditos cedida, foi disponibilizada base de dados (BD) compilada pela Conveste, base jan/21, bem como Relatórios Mensais, a partir dos quais a Austin Rating procede com a análise.

A carteira de vendas ativas (Carteira Vigente), apresenta 7.026 contratos e 5.379 adquirentes, com maior adquirente somando 0,1% do valor vendido, configurando altíssima pulverização, fator de redução de risco. As vendas da Carteira Vigente foram iniciadas em out/14, mês com 37 cotas vendidas (entre as vendas ativas) a preço médio de R\$ 43,1 mil. Cerca de 50,0% da Carteira Vigente foi formada em 44 meses, ao preço médio de R\$ 43,9 mil. Nos últimos 12 meses até jan/21, ocorreram 1.557 vendas dessa carteira (22,2%), ao preço médio de R\$ 44,3 mil.

Houve no total 2.607 distratos, envolvendo 2.185 adquirentes, ocorridos entre dez/15 e jan/20. A maior parte deles ocorrendo nos últimos 12 meses, 1.581 distratos, relativos a frações com média de preço de 57,0 mil

Entre os contratos ativos, há 5.925 com histórico de arrecadação, totalizando R\$ 116,7 milhões arrecadados desde nov/14. Um bom percentual deles, 70,0% (4.091 contratos), apresenta prazo decorrido igual ou superior a 24 meses, indicativo de boa maturidade, com valor médio arrecadado de R\$ 28,1 mil. Já entre 23 e 12 meses, encontram-se 17,2% dos contratos (1.546 contratos), indicando média-bom maturidade, com valores de arrecadação média de R\$ 8,4 mil. Os contratos com menores maturidades, abaixo de 12 meses, representam 13,7% restantes da carteira, com valores arrecadados médios de R\$ 3,2 mil.

Em relação à maturidade da carteira por montante arrecadado, a faixa mais representativa é aquela entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20 mil, com 2.200 contratos (37,0%), valor indicativo de média arrecadação, tendo em vista o valor médio das vendas, R\$ 46,4 mil. Os valores de baixa maturidade arrecadatória, abaixo de R\$ 10,0 mil, são 1.624 (27,4%), com 642 abaixo de R\$ 5,0 mil.

Os valores com arrecadação acima de R\$ 20,0 mil, já indicativos de média-alta maturidade, são 2.101 (35,5%), com a faixa mais representativa sendo a faixa entre R\$ 30,0 mil e abaixo de R\$ 40,0 mil, 1.113 contratos (19,1%), seguido pela faixa entre R\$ 40,0 mil e imediatamente abaixo de R\$ 50,0 mil, 514 contratos (8,7%).

Conforme apuração da Conveste com base em valor de principal a ser pago e valor de mercado das frações, a carteira analisada mostra valores de razão de garantia LTV com média ponderada de 72,0%. Expurgando o efeito da valorização de mercado, utilizando valor de venda, o LTV médio ponderado seria de 81,6%.

A distribuição dos LTVs mostra considerável quantidade de LTVs abaixo de 50,0%, com 2.730 contratos (46,1%), que arrecadaram em média R\$ 27,7 mil. A maior representatividade está a faixa entre 50,0% e 70,0%, com 2.031 contratos. A faixa seguinte, 70,0% a 80,0%, já indicativos de LTVs médios-altos, apresenta 693 contratos e, por fim, os 471 contratos restantes apresentam LTVs acima de 80,0%, considerados altos, com os de maior risco, acima de 90,0%, representados por 174 contratos.

Cumpra mencionar que os contratos distratados apresentaram histórico de arrecadação de R\$ 12,6 milhões, valores que tendem a ser retornados com retenção em torno de 20,0%. Esse montante, quando contrastado com os valores

arrecadados da carteira ativa e entre os contratos antecipados, R\$ 18,3 milhões, não tende a motivar maiores preocupações em relação à capacidade de liquidez da Cedente, do grupo econômico ou mesmo dos Fiadores.

A Carteira Vigente mostra 887 Contratos Imobiliários com prestações em aberto, vencidas e não pagas (Contratos Inadimplentes) há mais de 90 dias (incluindo nov/20 e meses anteriores), somando R\$ 4,8 milhões a receber. Desses, apenas 375 apresentam de uma a três parcelas em aberto.

O fluxo futuro (parcelas a vencer), a partir de fev/21, apresenta montante de R\$ 270,0 milhões, prazo total de 140 meses, prazo médio de 43 meses e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 185,6 milhões (ante valor da oferta total de CRIs de R\$ 178,0 milhões). Em cenário de stress, excluindo todos os Contratos Imobiliários com prestações em aberto e supondo nenhuma revenda adicional, o montante total somaria R\$ 231,4 milhões e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 159,2 milhões.

Nos próximos 12 meses projetados (mar/21 a fev/22), o valor médio a ser arrecadado está em R\$ 3,58 milhões, contraprestações médias de R\$ 1,98 milhão para os CRIs integralizados para o mesmo período, de modo que há confortável margem de liquidez, inclusive para as integralizações adicionais das próximas tranches. Para o cenário sem os Contratos Inadimplentes, cenário de stress, o valor médio arrecadado para esse período cairia para R\$ 3,10 milhões.

Assim, a razão de garantia (RG_{PMT}) projetada para os CRIs Subordinados média seria de 166,5% até o vencimento (nov/25), e 182,7% para os próximos 12 meses. Para os CRIs Seniores, essas médias seriam de 273,6% e 314,7%.

Sob o cenário de stress, a RG_{PMT} dos CRIs Subordinados cairiam para 143,0% e 158,5% (12 meses) e para os CRIs Seniores 235,0% e 272,9% (12 meses), portanto com razões superiores à Razão Mínima de 130,0%.

Adicionalmente, os CRIs contam com colchão de liquidez sob a forma de Fundo de Reserva, que segundo RM base jan/21 apresentava saldo de R\$ 4,8 milhões. O valor estimado do estoque, 2.719 frações, era de R\$ 132,3 milhões, e o Fundo de Obras estava em R\$ 495,4 mil, cobertura de 0,95% sob o valor a decorrer, R\$ 52,1 milhões. Conforme confirmado neste RM, o valor desse fundo de obra, somado às antecipações e valores restantes a integralizar, garantiriam a finalização de obras.

Considerando a já mencionada medição de fev/21, este valor a decorrer seria R\$ 46,8 milhões. Dado o avanço observado das etapas de obras, com as 04 Torres já com execução acima de 94,0%, é esperado que o orçamento de obras esteja protegido em grande parte das altas de preços dos insumos da construção civil, projetadas para 2021, principalmente em itens como aço e cimento.

As classificações ponderam positivamente a blindagem relacionada ao risco corporativo dos sócios provida pela constituição de alienação fiduciária das ações da SPE. A conclusão de obras e posterior individualização das matrículas reforçará a segregação de riscos.

Em relação às razões de garantias mensais (RG_{PMT}), apuradas a partir do início do período de pagamento das PMTs, dez/19, para as Séries Seniores estas apresentaram média de 442,0%, com menores valores de 190,1%, em nov/20, e 228,0% em jan/21, situação motivada pelo incremento da integralização dos CRIs ofertados, seguindo cronograma de obras, mas que também reflete a aceleração altíssima do IGPM durante 2020, ano em que acumulou alta de 23,14%.

Mesma dinâmica é observada na Série Subordinada, com média de RG_{PMT} de 265,5%, mas menor valor, já abaixo do limiar de 130,0%, de 115,7% em nov/20, e 138,2% em jan/21.

Como fator mitigador, a razão mensal de saldo das séries tem se mantido em nível mais elevado, com valor mínimo observado para as Séries Seniores de 212,0% e 135,0% para as Séries Subordinadas.

Adicionalmente, o Relatório Mensal, base jan/21, mostra 2.719 unidades em estoque disponíveis para venda, com valor de vendas potencial de 132,3 milhões.

Em relação ao componente corporativo da Emissão, a SPE WGSA conta com estrutura acionária composta de empresas que também atuaram como acionistas e prestadores de serviços em emissões semelhantes classificadas pela Austin Rating desde dez/17, em empreendimentos que tem apresentado bons desempenhos em termos de incorporação imobiliária

(aprovações, construções, vendas e emissão de habite-se), com destaque para a captação envolvendo o empreendimento Enjoy Olímpia Park Resort, em operação desde nov/19.

A SPE WGSA apresenta balanços auditados pela KPMG auditores independentes, outro fator importante para reforçar a segregação patrimonial em relação aos acionistas, formalizada por meio da alienação fiduciária das ações.

No exercício de 2019 (2018), a SPE apresentou ativos totais de R\$ 273,4 milhões (R\$ 176,7 milhões), patrimônio líquido de R\$ 135,7 milhões (R\$ 79,2 milhões) e endividamento de R\$ 61,3 milhões (R\$ 32,3 milhões). Ao fim de 2019, os ativos eram compostos principalmente de estoques, R\$ 50,1 milhões (R\$ 65,3 milhões), e contas a receber, R\$ 167,2 milhões (R\$ 80,0 milhões).

A ABL SPE 001 Ltda. (ABL/Sócia 1), com 8,0% do capital social da SPE, é uma controlada da ABL Prime, empresa que atua no gerenciamento de empreendimentos imobiliários, desde a concepção, incluindo a comercialização, implantação e administração (full servicer). É sediada em Goiânia-GO e acompanha o desenvolvimento do empreendimento, inclusive com elaboração de relatórios gerenciais. A Construtora contratada pela ABL foi a Construtora Rio Verde, de Limeira-SP, que também atuou em outros empreendimentos semelhantes com a ABL.

A Griffe Investimentos Ltda. (Griffe Investimentos/Sócia 2), com 25,3% do capital social da SPE, é a incorporadora da Griffe Arquitetura, empresa com atuação em Goiânia-GO, no mercado de projetos, incorporações e formatação de negócios imobiliários. Conta com portfólio de mais de 4,1 milhões de metros quadrados projetados em vários Estados do Brasil, tendo projetado 16 shoppings centers, 20 hotéis e apart-hotéis, além de edifícios comerciais, edifícios residenciais, faculdades, escolas, indústrias, edifícios institucionais, sedes de empresas, loteamentos e residências.

A WPX S.A. Investimentos e Participações (WPX/Sócia 3) com 30,0% do capital social da SPE, representa a W.Palmerston Holding, que atua como uma incorporadora, comercializadora e administradora de hotéis do segmento multipropriedades. Apresenta sócios com amplo histórico no setor de turismo especialmente na cidade de Caldas Novas-GO, como o Sr. Waldo Palmerston Xavier, cuja família foi fundadora do Grupo Privé e da Pousada do Rio Quente (vendida em fins da década de 70), empreendimento referência nesse segmento.

Formada pelas três empresas acima, o Grupo Natos (Negócios Avançados em Turismo Orientado para Sustentabilidade) atua na gestão do projeto, especificamente na gestão financeira, incluindo emissão de boletos, cobrança e assessoria nas vendas. A sede está localizada em Goiânia-GO, onde está a equipe de backoffice.

Por fim, os outros dois sócios, que atuam como investidores, são a Montebelo Empreendimentos Ltda. (Montebelo/Sócia 4), com 33,3% do capital social, e a G4 Participações e Investimentos Ltda. (G4/Sócia 5), com 3,3% do capital social. A constituição de alienação fiduciária de ações em garantia em favor da Fortesec ocorreu sobre as ações de todos os 5 sócios.

Em termos de aspectos institucionais do segmento de incorporação imobiliária com vendas na forma de frações imobiliárias, a presente classificação incorpora positivamente a segurança jurídica e institucional oriunda da promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Esta lei inseriu no Código Civil (Lei 10.406/02) a figura do Condomínio em Multipropriedade e na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) a previsão de uma matrícula para cada fração de tempo (cota).

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as garantias e a Conta Centralizadora serão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituirão o Patrimônio Separado que será administrado pela Securitizadora. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem ao CRI parta do pressuposto de que tais créditos estarão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Fortesec.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a boa qualidade operacional da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Vórtx) na prestação de serviços fiduciários e de custódia das CCIs. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Bradesco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva estável indica que as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma substancial. As classificações são sensíveis à deterioração da qualidade da carteira de créditos imobiliários, seja por atrasos nos pagamentos ou distratos.

Nesse quesito, especial fator de pressão reside na indexação dos CRIs ao IGPM/FGV, o qual continua apresentando aceleração em 2021, mesmo após variação de 23,14% em 2020. Em jan/21 e fev/21 as variações foram de 2,58% (ante 0,48% em jan/20) e 2,53% (ante queda de 0,04% em fev/20), acumulando alta de 28,94% em 12 meses.

As classificações ponderam o cenário de novo recrudescimento da pandemia de COVID-19, que já provocou a necessidade de adoção de medidas mais intensas de restrição à atividade econômica, colocando mais pressão nas finanças públicas e aumentando preocupações sobre o cenário macroeconômico, inclusive.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries Seniores:	335 ^a , 337 ^a , 339 ^a , 341 ^a e 343 ^a ;
Séries Subordinadas:	336 ^a , 338 ^a , 340 ^a , 342 ^a e 344 ^a ;
Cedente:	SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A;
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Agente de Medição:	Harca Engenharia;
Servicer:	Conveste Serviços Financeiros Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRIs:	178.000 (cento e setenta e oito mil);
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
Montante Nominal:	R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais);
Data da Emissão:	20 de novembro de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de janeiro de 2020;
Prazo:	Os CRIs terão prazo de 73 (sessenta e três) meses;
Data do Vencimento:	20 de novembro de 2025;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	<p>A remuneração dos CRIs Seniores compreenderá os juros remuneratórios de 9,50% ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da data de integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o valor nominal unitário atualizado;</p> <p>A remuneração dos CRIs Subordinados compreenderá os juros remuneratórios de 16,64% ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da data de integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o valor nominal unitário atualizado;</p>
Atualização Monetária:	IGP-M/ FGV;
Crédito-Lastro:	Cédulas de crédito imobiliário representativas de créditos imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão, decorrentes de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações Imobiliárias);
Garantias:	(i) Cessão Fiduciária; (ii) coobrigação do Cedente e dos Fiadores; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) Alienação Fiduciária de fração ideal de imóvel; (v) Fundo de reserva; e (vi) Fundo de obras.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às 335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª Séries (CRIs Seniores) e às 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª Séries (CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de créditos cedidos pela SPE WGSA, reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 15 de março de 2021, compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior), Leonardo Santos (Analista Sênior) e Yasmim Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210312-03.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e SPE WGSA.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo dentro do período de vigência do contrato de prestação de serviços, que se estenderá até 15 de dezembro de 2021.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribui ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas SPE WGSA, ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participam, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
11. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
12. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
13. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 15 de março de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
14. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO SOLAR DAS ÁGUAS**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS. As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA. As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser consideradas como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS. As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS. A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envia seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES E PODEM, INCLUSIVE, SER SUSPENSOS DENTRO DE UM PRAZO DE VIGÊNCIA DE UM CONTRATO. As classificações podem ser alteradas ou retiradas a qualquer momento e por diversas razões, de acordo com os critérios metodológicos da Austin Rating para o tipo de emissor / emissão classificado. Uma classificação pode ser suspensa e/ou a retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identificar: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (iii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO. Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING NÃO CONSIDERAM O RISCO DE PERDA DERIVADO DE OUTROS RISCOS QUE NÃO O RISCO DE CRÉDITO, A NÃO SER QUE TAIS RISCOS SEJAM ESPECIFICAMENTE MENCIONADOS EM SEUS RELATÓRIOS E PARECERES FORMAIS. Não obstante a Austin Rating dedicar-se a analisar e ponderar todos os riscos inerentes a um emissor e/ou emissão, incluindo riscos de natureza jurídica e moral, a fim de identificar seu impacto sobre o risco de crédito, as opiniões quanto aos riscos de mercado e liquidez de ativos classificados, por exemplo, não fazem parte do escopo da análise e, por isso, não são consideradas na classificação de risco de crédito. Caso solicitado pelo contratante, a Austin Rating pode fazer análises específicas quanto a riscos de mercado e liquidez de determinados ativos, sendo nesses casos referida avaliação sempre será segregada da análise do risco de crédito e identificada como tal.

OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO. As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item I do Artigo 16 da Instrução CVM 521/2012, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO.

EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUALQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONAL A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.

© 2021 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI.** Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.