

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - 335ª A 344ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA FORTESEC – SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT (OLÍMPIA-SP)

Securitzadora:	Forte Securitzadora S/A	Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
Data Emissão:	22 de novembro de 2019	Vencimento:	20 de novembro de 2025
Início pagamentos:	20 de janeiro de 2020	Periodicidade:	Mensal
Série e Emissão:	335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª (SR) e 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª (SB) Séries da 1ª Emissão	Código Cetip:	19K1139240; 19K1139245; 19K1139241; 19K1139246 19K1139242; 19K1139247; 19K1139243; 19K1139248; 19K1139244; 19K1139249
Emissão/Integraliza dos:	R\$ 178,0 milhões/R\$ 148,3 milhões	Quantidade CRIs:	115.700/96.550 (SR)
Taxa de juros (a.a.):	9,50% (Sênior) e 16,64% (Subordinada);	(emitido/subscrito)	62.300/51.750 (SB)
Oferta:	ICVM 476/09 (Esforços Restritos)	Indexador:	IPCA/IBGE (Desde 21 de setembro de 2021. Até então, era IGPM/FGV)
Tipo de Lastro:	Carteira Créditos Imobiliários – Resort Fracionado (multipropriedade)	Perfil de Risco:	Cessão Fiduciária de Créditos, com coobrigação e fiança dos sócios da cedente
Descrição do Lastro e das Principais Garantias	<p>Direitos Creditórios: Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativas de Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária</p> <p>Garantias: 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.</p>		
Performance dos Direitos Creditórios	<p><u>Prestações dos CRIs:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Séries Seniores: out/21 (R\$ 1.136,2 mil), nov/21 (R\$ 1.385,0 mil), dez/21 (R\$ 1.500,9 mil), jan/22 (R\$ 1.499,2 mil); Séries Subordinadas: out/21 (R\$ 935,4 mil), nov/21 (R\$ 1.074,6 mil), dez/21 (R\$ 1.125,2 mil), jan/22 (R\$ 1.171,2 mil). <p><u>Carteira Lastro:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Carteira com 6.702 contratos ativos (dez/21); valor arrecadado: out/21: (R\$ 2.889,0 mil); nov/21: (R\$ 3.133,8 mil); e dez/21 (R\$ 3.327,5 mil). <p><u>Razão de Fluxo Mensal (limiar 130,0%); Razão de Saldo Mensal (limiar 100,0%):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> SR: <u>Fluxo:</u> out/21: (310,8%); nov/21 (308,6%); dez/21 (276,7%); <u>Saldo:</u> out/21: (103,1%); nov/21 (101,1%); dez/21 (112,3%) SB: <u>Fluxo:</u> out/21: (161,2%); nov/21 (160,1%); dez/21 (143,5%); <u>Saldo:</u> out/21: (64,9%); nov/21 (63,6%); dez/21 (70,7%) <p>Obs: Razão de cobertura está líquida dos pagamentos antecipados e amortizações antecipadas.</p>		
Status das Garantias e Reforços de Crédito	<ul style="list-style-type: none"> Fundo de Reserva (dez/21): R\$ 7.694,3 mil (múltiplo 4,4 prestações) Fundo de Obra: R\$ 325,3 mil (cobertura de 100%, se considerado valores antecipados; 99,7% de execução de obras) 		
Emissão Global	178.000 CRIs Unitários emitidos/148.300 integralizados. SR: 96.550 e SB: 51.750, quantidade constante nos 03 meses abaixo.		
Saldo Devedor final do período	<p><u>Seniores:</u> <u>Subordinadas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Out/21: R\$ 108.678.584,7 Out/21: R\$ 59.421.169,1 Nov/21: R\$ 109.327.635,5 Nov/21: R\$ 59.759.449,7 Dez/21: R\$ 110.100.473,4 Dez/21: R\$ 60.225.210,4 		
Obs. Adicionais	-		

Ratings

Classe	fev/22 (4T21)	nov/21 (3T21)	mar/21 (anual)	fev/20 (inicial)
Sênior	brBB+(sf) Negativa	brBB+(sf) Estável	brBB+(sf) Estável	brBB+(sf) Estável
Subordinada	brBB-(sf) Negativa	brBB-(sf) Estável	brBB-(sf) Estável	brBB-(sf) Estável

Validade dos Ratings: 12/mar/2022

Analistas

André Messa	Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0713	Tel.: 55 11 3377 0702
andre.messa@austin.com.br	pablo.mantovani@austin.com.br

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 02 de fevereiro de 2022, no contexto do monitoramento referente ao 4T21, afirmou os ratings de crédito das 335^a, 337^a, 339^a, 341^a e 343^a Séries (Séries Seniores); para '**brBB+(sf)**' e das 336^a, 338^a, 340^a, 342^a e 344^a Séries (Séries Subordinadas) para '**brBB-(sf)**'. A perspectiva dos ratings foi alterada de estável para **negativa**.

Foi observado positivamente o histórico de desempenho recente da carteira de Créditos Imobiliários ao longo do 4º trimestre de 2021 (4T21), com superação confortável das razões de garantia de fluxo mensal (RG_{pmt}), sempre acima de 276,0% ante limiar de 130,0% para as Séries Seniores, e valor mínimo no trimestre de 143,5%, em dez/21, para as Séries Subordinadas.

Porém, as projeções futuras de arrecadação da carteira vigente mostram média para o período entre jan/22 e dez/22 de R\$ 3.551.530,5, situação que para o atual cenário de final de carência de prestações de amortização, vigente desde abr/21 e previsto para ser encerrado em mar/22, representará redução das RG_{pmt} para média anual (abr/22 a mar/23) de 130,8% para as Séries Seniores e 79,0% nesse mesmo período.

Assim, haverá necessidade de incremento de vendas para melhoria dessas razões de cobertura, principalmente ao longo dos próximos dois meses (fev/22 e mar/22), a fim de evitar inadimplências de razão de garantia e prestações programadas. A situação da carteira, base dez/21, mostra 6.702 frações ativas, 3.787 frações em estoque, valoradas em R\$ 214,7 milhões, e 8.462 frações quitadas.

Assim, atuam como fatores mitigadores do risco mencionado, o elevado valor desses estoques e o Fundo de Reserva que apresentava saldo de R\$ 7,6 milhões ao final de dez/21. Adicionalmente, a Emissão poderá ser reenquadrada com amortizações extraordinárias via aporte dos controladores da SPE desenvolvedora, via Fiança ou Coobrigação, conforme previsto nos instrumentos.

A situação das razões de garantia de saldo devedor (RG_{sd}) com limiar de 100,0%, se apresenta mais crítica ante as razões de fluxo, já com valores observados nesse trimestre (4T21) próximos a 100,0% para as Séries Seniores e abaixo de 70,7% para as Séries Subordinadas.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI, reuniu-se por teleconferência no dia 04 de fevereiro de 2022, compondo-se dos seguintes membros: André Messa, Pablo Mantovani, Thiago Furnielis e Wellington Ramos. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20220204-1.
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 das seguintes fontes: Forte Securitizadora S/A (Emitente do CRI), e da Cedente dos Créditos Imobiliários.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Relatórios Mensais de Gestão elaborados pela Emissora (Fortesec); (ii) Planilha de PUs elaborada pela Emissora.
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.
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 locatárias 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 Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.. participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários. 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.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pelo Coordenador Líder. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 04 de fevereiro de 2022. A versão original do relatório foi enviada a essas partes via e-mail, no mesmo dia. 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.
13. 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.

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 considerados 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 suas 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 1 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, OBRIGATORIOS 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 OCASIONADO 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.

© 2022 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE DESTA 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.**