

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

(risco de crédito relevante)

**Séries Mezanino****brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Séries Subordinadas****brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings****Última Revisão: 05/05/2021****Validade: 05/05/2022****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Mai/21: Elevação

Mar/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 05 de maio de 2021, elevou os ratings de crédito de longo prazo das 311<sup>a</sup>, 314<sup>a</sup>, 317<sup>a</sup>, 320<sup>a</sup>, 323<sup>a</sup>, 326<sup>a</sup>, 329<sup>a</sup> e 332<sup>a</sup> Séries Seniores, das 312<sup>a</sup>, 315<sup>a</sup>, 318<sup>a</sup>, 321<sup>a</sup>, 324<sup>a</sup>, 327<sup>a</sup>, 330<sup>a</sup> e 333<sup>a</sup> Séries Mezanino e das 313<sup>a</sup>, 316<sup>a</sup>, 319<sup>a</sup>, 322<sup>a</sup>, 325<sup>a</sup>, 328<sup>a</sup>, 331<sup>a</sup> e 334<sup>a</sup> Séries Subordinadas da 1<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora / Estruturador). O rating das Séries Seniores foi elevado de 'brBB(sf)' para 'brBB+(sf)', enquanto a classificação das Séries Mezanino passou de 'brBB-(sf)' para 'brBB(sf)' e das Subordinadas saiu de 'brB+(sf)' para 'brBB-(sf)'. As classificações possuem perspectiva estável.

O presente relatório se enquadra no contexto de revisão e, para fins regulatórios, serve como monitoramento do 1º trimestre de 2021 (1T21).

Os CRIs são lastreados em 5.705 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs/ Crédito Lastro), cada uma que representa um Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade/ Frações (Contratos Imobiliários) vinculado ao empreendimento Gramado Buona Vitta Resort SPA (Gramado Buona Vitta/ Empreendimento). O empreendimento, de propriedade da Gramado Parks Investimentos e Intermediações Ltda. (Gramado Parks Investimentos /Grupo Gramado/ Cedente), está sendo desenvolvido no município de Gramado-RS e é composto por 583 apartamentos dispostos no regime de cotas imobiliárias em, aproximadamente, 10.140 frações (Cotas/ Frações Imobiliárias) comercializadas a um valor médio de R\$ 81,7 mil, portanto com valor geral de vendas (VGV) potencial de R\$ 765,8 milhões. Os recursos da Emissão serão utilizados para o pagamento das despesas da emissão, conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e para livre destinação da Cedente.

A elevação das classificações está pautada no bom desempenho da carteira de recebíveis que, mesmo ante o cenário adverso provocado pela pandemia da COVID-19, continuou apresentando fluxos mensais sobressalentes às Razões de Mínima exigidas, tanto para Saldo Devedor quanto para o Fluxo Mensal. O desempenho comercial que também apresentou resiliência, contrariando as expectativas para tal cenário e, além disso, o LTV da carteira que se mostrou bastante reduzido, principalmente, por se tratar de um empreendimento no segmento de Multipropriedade. Não obstante a elevação das classificações e a manutenção da perspectiva estável, a Austin Rating permanece atenta aos possíveis efeitos do cenário econômico adverso sobre a carteira, especialmente ante o recrudescimento da COVID-19 no Brasil.

**Analistas:**Yasmim Torres  
Tel.: 55 11 3377 0741  
yasmim.torres@austin.com.brPablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@austin.com.brAustin 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

Cada CCI representa 100,0% do saldo devedor de cada Contrato Imobiliário celebrado com os respectivos adquirentes (Mutuários/ Devedores). As CCIs alcançam montante de R\$ 337,5 milhões (Valor de Cessão) que darão lastro à Emissão e poderão decorrer de Créditos Imobiliários atuais e futuros, decorrentes de comercializações de Frações Imobiliárias em substituição a Contratos Imobiliários distratados (Créditos Cedidos Fiduciariamente), bem como direitos de crédito decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários, e, em conjunto com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, Créditos Imobiliários Totais).

De acordo com o relatório de medição de obra, realizado no início de mar/21, o percentual executado era de 68,2%, equivalente a R\$ 133,3 milhões, de um total orçado em R\$ 195,5 milhões, resultando em R\$ 55,8 milhões necessário à conclusão das obras. Portanto, o

**FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS**

montante necessário à conclusão das obras está integralmente coberto pelo saldo ainda não integralizado da Emissão juntamente com fundo de obra, que em fev/21 alcançava R\$ 26,5 milhões. A vistoria também apontou o atraso da obra causado pelo excesso de chuvas e, além disso, pela contaminação por covid-19 dos operários da obra.

Do ponto de vista de saldo, o excesso em relação ao saldo atualizado do serviço da dívida (sobregarantia) era de 146,6% em fev/21, excedente que se eleva para 196,4% se considerado também o saldo das Séries Mezanino e para 272,1% se considerado somente o saldo das Séries Seniores. Tal proporção considera o saldo conjunto dos Créditos imobiliários trazidos a valor presente, de R\$ 283,1 milhões, e o Saldo Devedor subtraído o Fundo de Reserva, relativo aos CRIs Seniores, Mezanino e Subordinados, correspondente a R\$ 193,1 milhões, em fev/21. Ao longo dos últimos 12 meses até fev/21, o fluxo mensal de Direitos Creditórios ofereceu um índice de cobertura médio de 189,7%, indicador que se eleva para 315,6% se consideradas as Séries Mezanino e para 535,0% se consideradas somente as Séries Seniores.

A posição dos dados de carteira, na data-base fev/21, aponta um total de 6.142 contratos firmados e 5.411 Devedores. O maior Devedor era responsável por 13 contratos, cujos saldos somados alcançavam R\$ 1.410.221 milhões, ou somente 0,3% do saldo total da Carteira Lastro. O saldo dos 10 maiores Devedores representava 1,6% do total da carteira cedida, enquanto os 50 maiores representavam 4,4% na data-base.

Outro aspecto positivo é a maturidade dos Contratos Ativos. O prazo médio decorrido de 19 meses, considerando a Carteira Elegível, é bastante razoável, tendo em vista um prazo médio total contratado de 76 meses. Ou seja, restam, na média 5 anos para quitação das obrigações. Em linha com o prazo médio observado, o LTV (Loan To Value) médio ponderado dos Contratos Imobiliários Elegíveis é, de aproximadamente 64,9%. No entendimento da Austin Rating, os indicadores de prazo e LTV se refletem positivamente na qualidade de crédito da carteira, pois indicam que deverá haver um maior esforço por parte do Devedor em manter seu Contrato adimplente pelo prazo remanescente. Complementando os dados de maturidade da carteira, 60,6% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, 21,9% representam a faixa entre R\$ 100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, 17,5% se referem aos créditos acima de R\$ 150,0 mil.

Do ponto de vista do fluxo mensal, na média dos últimos 12 meses, 85,7% das parcelas foram pagas dentro do prazo previsto (“parcelas adimplentes”) enquanto 5,9% foram antecipadas e as parcelas recebidas com prazo já vencido (“parcelas em atraso”) representaram 8,4% do recebimento mensal.

O saldo inadimplente (atrasos acima de 90 dias), acumulou até mar/21, 0,2% do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. No período de abr/20 a jul/20, observou-se aumento da inadimplência de 24,4%, em relação a média dos 3 primeiros meses.

Observa-se, ainda, estabilidade no desempenho comercial nos últimos 12 meses. Entre mar/20 e fev/21, foram registradas 1.691 novas vendas em relação a 1.637 distratos, contabilizando, portanto, 54 vendas líquidas. A partir de abr/20, período em que se iniciou a crise causada pela pandemia de COVID-19, foi observada uma piora no desempenho comercial, em razão das medidas de combate à disseminação da COVID-19 em todo o Brasil, dentre elas o fechamento da cidade de Gramado-RS, onde está localizado o empreendimento, para o turismo e, conseqüentemente, a não abertura dos estandes de venda. Os distratos recorrentes são uma característica do modelo Multipropriedade, mas, como reflexo da crise, houve um aumento dos distratos e junto a redução das vendas por conta do fechamento dos estandes. Entretanto, há que se destacar que, caso as 3.744 unidades ainda em estoque sejam comercializadas, especialmente para compradores com maior comprometimento com a pontualidade, haverá maior conforto para o fluxo de recebíveis mensal, resultando em potencial aumento da razão de garantia do fluxo mensal.

Os negócios do Grupo Gramado tiveram início na década de 1970, no segmento de alimentos e bebidas. Nos anos 2000, foram retomados os lançamentos, com projetos inovadores voltados para o entretenimento, entre eles o parque Snowland, em funcionamento desde 2013. Atualmente, o Grupo se encontra em fase de crescimento, com diversos lançamentos de produtos e serviços para o entretenimento e hotelaria, como o Resort na Praia de Carneiro, no estado de Pernambuco, dividido em duas fases, com lançamento previsto para 2021, além dos projetos no *Pipeline* localizados em Búzios, Praia da Armação, e Praia de Trancoso, mas ainda sem data de lançamento definida. No fechamento de abr/20, o Grupo Gramado apresentou R\$ 670,4 milhões em ativos totais e saldo de R\$ 294,7 milhões em passivos financeiros. O resultado operacional foi de R\$ 18,3 milhões e o lucro líquido, R\$ 18,4 milhões. A margem EBITDA sofreu alteração, passando de 47,9%, no

**FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS**

fechamento de 2019, para 19,5%, em abr/20, porém, diante de receitas menores, o EBITDA do Grupo montou R\$ 18,3 milhões nesse período, com redução de 91,0% em relação ao fechamento de 2019.

A Austin Rating destaca que na ocasião deste monitoramento as informações financeiras auditadas do Grupo Gramado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e nem outras mais recentes, estavam disponíveis o que acabou impedindo uma avaliação mais precisa de sua capacidade de pagamento autônoma, que, de todo modo, estará largamente associada ao sucesso e ao retorno do empreendimento vinculado à presente emissão ao longo de toda a sua vigência. Entretanto, existe a previsão de finalização dessas informações antes do próximo monitoramento trimestral, ocasião em que esta agência realizará uma nova avaliação do desempenho econômico-financeiro do Grupo Gramado.

Os Créditos Imobiliários representados pelas 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 aos CRIs parta do pressuposto de que tais créditos estejam 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 Companhia Securitizadora.

É importante mencionar, ainda, que foi deliberado em assembleia registrada na Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 311<sup>a</sup>, 312<sup>a</sup>, 313<sup>a</sup>, 314<sup>a</sup>, 315<sup>a</sup>, 316<sup>a</sup>, 317<sup>a</sup>, 318<sup>a</sup>, 319<sup>a</sup>, 320<sup>a</sup>, 321<sup>a</sup>, 322<sup>a</sup>, 323<sup>a</sup>, 324<sup>a</sup>, 325<sup>a</sup>, 326<sup>a</sup>, 327<sup>a</sup>, 328<sup>a</sup>, 329<sup>a</sup>, 330<sup>a</sup>, 331<sup>a</sup>, 332<sup>a</sup>, 333<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> Emissão da Forte Securitizadora S/A, realizada 11 de janeiro de 2021, a substituição do agente fiduciário, posição que passou a ser exercida pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. a partir do dia 03 de março de 2021, data de assinatura do aditamento do Termo de Securitização da emissão.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está assumindo que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Simplific Pavarini/ Agente Fiduciário), na prestação dos serviços fiduciários, exercerá suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRIs e terá plena capacidade de verificar a regularidade da constituição das garantias e demais enquadramentos previstos nos instrumentos. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

**Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating**

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating das Séries Seniores poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações de perspectiva ou da classificação estão diretamente relacionadas ao perfil dos Créditos Imobiliários Totais, notadamente o desempenho relacionado à ocorrência de distratos líquidos de vendas, evolução da impontualidade e inadimplência e, conseqüentemente, à cobertura mensal do serviço da dívida decorrente desse fluxo. Importante mencionar a influência da performance de obras, uma vez que atrasos recorrentes e interrupções na execução das obras podem impactar a imagem do projeto perante o Devedor, alterando a perspectiva do rating, uma vez que atrasos no cronograma podem motivar cancelamentos e, por conseguinte, deterioração generalizada da carteira. Em contrapartida, a ocorrência frequente de pré-pagamentos dos Contratos Imobiliários e, conforme previsto no TS, a ocorrência de acelerações no cronograma de pagamentos original dos CRIs, poderá ensejar a elevação da classificação.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Séries:</b>	As 311 <sup>a</sup> (trecentésima décima primeira), 312 <sup>a</sup> (trecentésima décima segunda), 313 <sup>a</sup> (trecentésima décima terceira), 314 <sup>a</sup> (trecentésima décima quarta), 315 <sup>a</sup> (trecentésima décima quinta), 316 <sup>a</sup> (trecentésima décima sexta), 317 <sup>a</sup> (trecentésima décima sétima), 318 <sup>a</sup> (trecentésima décima oitava), 319 <sup>a</sup> (trecentésima décima nona), 320 <sup>a</sup>

**FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS**

---

	(trecentésima vigésima), 321 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima primeira), 322 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima segunda), 323 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima terceira), 324 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima quarta), 325 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima quinta), 326 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima sexta), 327 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima sétima), 328 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima oitava), 329 <sup>a</sup> (trecentésima vigésima nona), 330 <sup>a</sup> (trecentésima trigésima), 331 <sup>a</sup> (trecentésima trigésima primeira), 332 <sup>a</sup> (trecentésima trigésima segunda), 333 <sup>a</sup> (trecentésima trigésima terceira) e 334 <sup>a</sup> (trecentésima trigésima quarta) Séries da 1 <sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
<b>Emissão:</b>	A emissão dos CRIs das 311 <sup>a</sup> , 312 <sup>a</sup> , 313 <sup>a</sup> , 314 <sup>a</sup> , 315 <sup>a</sup> , 316 <sup>a</sup> , 317 <sup>a</sup> , 318 <sup>a</sup> , 319 <sup>a</sup> , 320 <sup>a</sup> , 321 <sup>a</sup> , 322 <sup>a</sup> , 323 <sup>a</sup> , 324 <sup>a</sup> , 325 <sup>a</sup> , 326 <sup>a</sup> , 327 <sup>a</sup> , 328 <sup>a</sup> , 329 <sup>a</sup> , 330 <sup>a</sup> , 331 <sup>a</sup> , 332 <sup>a</sup> , 333 <sup>a</sup> e 334 <sup>a</sup> Séries da 1 <sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
<b>CRIs Seniores:</b>	São os CRIs Seniores I, os CRIs Seniores II, os CRIs Seniores III, CRIs Seniores IV, CRIs Seniores V, CRI Seniores VI, CRI Seniores VII e os CRIs Seniores VIII quando mencionados em conjunto.
<b>CRI Mezanino:</b>	São os CRIs Mezanino I, CRIs Mezanino II, CRIs Mezanino III, CRIs Mezanino IV, CRIs Mezanino V, CRIs Mezanino VI, CRIs Mezanino VII e os CRIs Mezanino VIII quando mencionados em conjunto.
<b>CRIs Subordinados:</b>	São os CRIs Subordinados I, CRIs Subordinados II, CRIs Subordinados III, CRIs Subordinados IV, CRIs Subordinados V, CRIs Subordinados VI, CRIs Subordinados VII e CRIs Subordinados VIII quando mencionados em conjunto.
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais);
<b>Quantidade Seniores:</b>	142.450 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta) CRIs Seniores, 51.800 (cinquenta e um mil e oitocentos) CRIs Mezaninos e 64.750 (sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta) CRIs Subordinados;
<b>Valor Total da Emissão:</b>	R\$ 259.000.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões de reais);
<b>Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários (fev/21):</b>	R\$ 283.112.867,02 (duzentos e oitenta e três milhões, cento e doze mil, oitocentos e sessenta e sete reais e dois centavos);
<b>Cedente:</b>	Gramado Parks Investimentos e Intermediações Ltda.;
<b>Devedores:</b>	São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram adquirirão as frações imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Instituição Custodiante:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Agente de Medição:</b>	Enge Assessoria de Engenharia;
<b>Servicer:</b>	Conveste Serviços Financeiros Ltda. - ME;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Conta Centralizadora:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Valor do Fundo de Obras (fev/21):</b>	R\$ 26.685.381,30 (vinte e seis milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta centavos);
<b>Data de Emissão:</b>	04 de novembro de 2019;
<b>Prazo de Amortização:</b>	65 (sessenta e cinco) meses;
<b>Data de Vencimento:</b>	20 de maio de 2025;

---

**FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS**

<b>Carência:</b>	Não se aplica;
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal;
<b>Remuneração:</b>	Taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRI Seniores, taxa efetiva de juros de 14,25% (quatorze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs Mezaninos e taxa efetiva de juros de 20,10% (vinte inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs Subordinados;
<b>Atualização Monetária:</b>	IPCA/ IBGE;
<b>Destinação dos Recursos:</b>	Os recursos adquiridos com o Contrato de Cessão serão destinados ao pagamento das despesas da emissão, conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e a livre destinação da Cedente;
<b>Critérios de Elegibilidade:</b>	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;</li><li>(ii) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;</li><li>(iii) Ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591/64;</li><li>(iv) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais, não poderão ser responsáveis por mais de 20,0% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;</li><li>(v) Os Créditos Imobiliários cedidos não poderão ter concentração superior a 10,0% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e</li><li>(vi) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5,0% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;</li></ul>
<b>Garantias:</b>	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantidas;

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às Séries Sêniores (311ª, 314ª, 317ª, 320ª, 323ª, 326ª, 329ª e 332ª Séries), às Séries Mezanino (312ª, 315ª, 318ª, 321ª, 324ª, 327ª, 330ª e 333ª Séries) e às Séries Subordinadas (313ª, 316ª, 319ª, 322ª, 325ª, 328ª, 331ª e 334ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 05 de maio de 2021, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno) e Yasmim Torres (Analista Júnior). O conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20210505-10.
2. As presentes classificações estão contempladas na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. As classificações de risco de crédito decorrem 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 do Grupo Gramado.
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 **05 de maio de 2022**.
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 comitê, a Austin Rating já havia atribuído 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. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participaram, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionário.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. As classificações foram comunicadas ao Contratante no dia 06 de maio de 2020. 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 nas classificações atribuídas 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.

**FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS****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 em 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 (tomarem-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 envida 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 AGENCIAS 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 QUAISQUER 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.**

© 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.**