

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

(risco de crédito relevante)

**Séries Subordinadas****brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings**  
**Última Revisão: 27/07/2021**  
**Validade: 27/07/2022****Séries Seniores:**  
**Perspectiva:** Negativa  
**Observação:** -  
**Histórico:**  
Jul/21: Afirmação: brBB+(sf)  
Mai/21: Elevação: brBB+(sf)  
Jul/20: Atribuição: brBB(sf)**Séries Subordinadas:**  
**Perspectiva:** Negativa  
**Observação:** -  
**Histórico:**  
Jul/21: Afirmação: brBB-(sf)  
Mai/21: Elevação: brBB-(sf)  
Jul/20: Atribuição: brB+(sf)**Analistas:**Wellington Ramos  
Tel.: 55 11 3377 0733  
wellington.ramos@austin.com.brAndré Messa  
Tel.: 55 11 3377 0702  
andre.messai@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**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 27 de julho de 2021, afirmou o rating 'brBB+(sf)' para as 377<sup>a</sup>, 379<sup>a</sup> e 381<sup>a</sup> Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e o rating 'brBB-(sf)' para as 378<sup>a</sup>, 380<sup>a</sup> e 382<sup>a</sup> Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas) da 1<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). A perspectiva de ambas as séries foi alterada de estável para **negativa**.

Os CRIs foram emitidos em fev/20, com 18.880 CRIs Seniores e 4.720 CRIs Subordinados, perfazendo uma Emissão Global de R\$ 23,6 milhões. Em jun/21, foi concluída a integralização de todos os 23.600 CRIs.

A Emissão é lastreada em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs), representativas de contratos de compra e venda de lotes (Contratos Imobiliários), emitidos pela Cedente Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Jardim Belle Ville/Cedente), desenvolvedora do loteamento de mesmo nome na cidade de Taubaté-SP.

A alteração das perspectivas reflete o aumento de risco decorrente da necessidade de readequação de obras do loteamento financiado, por solicitação da prefeitura local, situação que exigiu readequação orçamentária e das razões de garantia da Emissão, conforme estabelecido em assembléia dos titulares dos CRIs (AGT) realizada em mai/21.

No período entre mar/20 e jun/21, foram pagas 16 prestações de amortização e juros (PMTs) dos CRIs Seniores no valor médio de R\$ 221,2 mil; a partir de abr/20 foram pagas 16 PMTs dos CRIs Subordinados, no valor médio de R\$ 117,0 mil. Ao final de jun/21, os saldos devedores desses CRIs estavam em R\$ 17,9 milhões e R\$ 4,5 milhões, respectivamente.

O prazo restante programado é de 103 meses (fev/30). Os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos de taxa de juros de 8,0% a.a. para as Séries Seniores e 23,0% a.a. para as Séries Subordinadas.

Segundo a 19<sup>a</sup> vistoria de obras realizada pela Enge Engenharia (Avaliadora), base jun/21, o loteamento tinha 76,4% de execução orçamentária, para um orçamento total de R\$ 28,1 milhões, já refletindo o acréscimo orçamentário oriundos das readequações exigidas pela prefeitura local, referente a projetos de Estação de Tratamento e Esgoto – ETE e Estação Elevatória de Esgoto – EEE, com majoração de aproximadamente R\$ 5,0 milhões (a 17<sup>a</sup> medição, base mai/21, apresentava orçamento de R\$ 23,2 milhões e execução de 81,6%).

Refletindo essa situação, a AGT realizada em mai/21 aprovou redução das razões de garantia mensais (RG<sub>pmt</sub>) de ambas as séries de CRIs, de 115,0% para 80,0% de mar/21 até jan/22 com acréscimos graduais até chegar a 100,0%, em set/24.

A estrutura de garantias da Emissão conta com: i) Cessão Fiduciária de Créditos; ii) Alienação Fiduciária de 54,2% das cotas da Cedente em favor da Emissora; iii) Coobrigação por parte das Cedentes e Fiança por parte dos sócios; iv) Fundo de Reserva; e v) Fundo de Obras.

A afirmação dos ratings 'brBB(sf)' e 'brB+(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito, respectivamente, relevante e alto, relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características dos loteamentos que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs e créditos cedidos fiduciariamente que lastreiam a Emissão.

As classificações também ponderam a *expertise* profissional dos gestores do grupo econômico controlador da Cedente, o Grupo CEM Participações Ltda. (Grupo CEM) nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, as classificações estão sustentadas pela presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, principalmente a constituição de Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente de titularidade do grupo controlador, em favor da Emissora, bem como a presença do grupo e dos sócios como Fiadores da Emissão.

Por outro lado, entre os fatores que limitam as presentes afirmações os mais importantes residem no nível limitado de *disclosure* do grupo econômico controlador da cedente, insuficiente para uma adequada aferição de governança corporativa e capacidade financeira, bem como na exposição ao risco de obras e emissão de TVO, situação já observadas por ocasião a necessidade de readequação orçamentária e consequente necessidade de redução temporária das razões de garantia da Emissão.

Em termos de geração de liquidez para a Emissão, utilizando base de dados (BD) compilada pela servicer financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos relatórios mensais de gestão da Emissora (Relatórios Mensais/RM), a Austin Rating analisa a carteira lastro cedida (CCIs e Cessão Fiduciária).

No período base mai/21, essa carteira apresentava 363 vendas ativas, e 330 adquirentes (Carteira Vigente), totalizando valor vendido de R\$ 36,6 milhões, com os dez maiores adquirentes representando 7,8% do valor vendido, caracterizando boa pulverização. Essas vendas ocorreram a partir de jun/18, com 90,0% delas realizadas até dez/18. Nos últimos 12 meses até mai/21, ocorreram 25 vendas entre as vendas que continuam compondo a Carteira Vigente, ao preço médio de R\$ 108,1 mil.

A partir de mai/19, houve 65 distratos envolvendo 61 adquirentes. Nos últimos 12 meses, foram observados 42 distratos, ao preço médio de R\$ 92,1 mil.

A Carteira Vigente arrecadou a partir de jul/18 um montante total de R\$ 10,1 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 91,5% dos valores foram arrecadados em dia, ou dentro de um intervalo de 30 dias. O volume arrecadado com atraso acima de 120 dias foi de 1,8%. Cumpre destacar que a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão ser devolvidas tipicamente com retenção tipicamente entre 10,0% e 20,0%, somou R\$ 1,2 milhão, dos quais R\$ 195,8 mil arrecadados nos últimos doze meses, valor mais do que compensado pela arrecadação oriunda de contratos quitados, que totalizou R\$ 2,6 milhões. Segundo RM base jun/21, havia 558 lotes quitados.

Em relação à maturidade dos contratos que constituem a Carteira Vigente, há relevante participação de contratos com níveis de arrecadação entre R\$ 30,0 e R\$ 50,0 mil, 148 contratos (40,8% do total), denotando boa maturidade arrecadatória para o nível médio de preços observado, de R\$ 100,7 mil. A segunda faixa mais representativa, de R\$ 20,0 mil até R\$ 30,0 mil, apresenta 124 contratos (34,2%). Assim, 74,9% dos contratos vigentes arrecadaram entre R\$ 20,0 mil e R\$ 50,0 mil.

As faixas de menor maturidade, abaixo de R\$ 20,0 mil, contam com 79 contratos (21,8%), dos quais 12 abaixo de R\$ 5,0 mil. As faixas de maior maturidade, acima de R\$ 50,0 mil, contam com outros 12 contratos (3,3%).

Sob a ótica do prazo decorrido, há relevante concentração de contratos com bom prazo decorrido, dentro da faixa entre 24 e 36 meses, 314 contratos (86,5%); 9,4% dos contratos apresentam prazo decorrido abaixo de 12 meses e os 4,1% restantes mostram prazo decorrido entre 12 e 23 meses.

A razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresentava média ponderada para a base mai/21 de 71,9%, nível que denota médio-alto risco. Conta positivamente a considerável quantidade de contratos com LTVs médios, entre de 50,0% e 70,0%, 176 contratos (48,5%). A faixa seguinte, de 70,0% até 90,0%, conta com outros 154 contratos (42,4%). Os LTVs altos, entre 90,0% e 100,0%, estão presentes em 16 contratos (4,4%) e os LTVs acima de 100,0%, desenquadrados dos critérios de elegibilidade, estão presentes em outros 07 contratos (1,9%). Por fim, o LTVs abaixo de 50,0% estão presentes em 10 contratos, 2,8% da carteira.

Em relação aos valores a receber, há 56 contratos com prestações vencidas e não pagas desde out/18 (Contratos

Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 492,8 mil e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores dos fluxos de caixa projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de jun/21, relativos a 363 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 52,2 milhões, com prazo até o vencimento de 160 meses, prazo médio ponderado de 64 meses e Valor Presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 31,3 milhões, ante emissão global de R\$ 23,6 milhões.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de jul/21 apresentam média de R\$ 343,5 mil, contra média das prestações projetadas em R\$ 338,7 mil no período entre ago/21 e jul/22 com razão de sobrecolateralização mensal média ( $RG_{pmt}$ ) até o vencimento para a Série Sênior de 190,7% e com valor mínimo de 135,0%; e, para a série Subordinada, respectivamente, de 136,9% e 96,9%, mas 101,4% para o período de 12 meses até jul/22.

Descontando da carteira vincenda os Contratos Inadimplentes, o montante da carteira lastro decresce para R\$ 44,0 milhões, VPL de R\$ 26,3 milhões, equivalente a 111,8% da emissão global. Nesse cenário, as razões mensais médias e mínimas das Séries Seniores caíram para 160,4% e 113,4%; e para as Séries Subordinadas, 115,2% e 81,4%.

Para os 12 meses até jul/22 as  $RG_{pmt}$  dos CRIs Seniores e Subordinados estão projetadas em 118,6% e 85,2%, já refletindo a situação observada nos RM de mai/21 e jun/21, com razões de 118,1% e 121,5% (Seniores) e 83,1% e 87,3% (Subordinadas), tendo em vista as resoluções da AGT de mai/21.

Como fator mitigador provedor de liquidez adicional foi considerado valor estimado de 23 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 2,4 milhão, de acordo com RM base jun/21. O Fundo de Reserva estava em R\$ 686,5 mil e o Fundo de Obras em R\$ 7,3 milhões, representando cobertura de 95,9% do valor a decorrer, para a estimativa de conclusão de out/21.

O histórico de mar/20 a jun/21, mostra razão  $RG_{pmt}$  média de 182,4% e 112,8%, respectivamente, para as Séries Seniores e Subordinadas, com valor mínimo, para a Série Sênior, de 118,1% e, 83,1%, para a Série Subordinada, registrados em mai/21. No período, a razão de garantia para a Série Sênior não ficou abaixo do limite mínimo de 115,0% vigente até abr/21 em nenhum dos períodos; já a Série Subordinada ficou abaixo do limite mínimo de 115,0% em 06 oportunidades, com valor mínimo, antes da alteração estabelecida na AGT, de 105,0%, em fev/21.

No período entre mar/20 e jun/21, a razão de sobrecolateralização de saldo devedor ( $RG_{sd}$ ), média foi de 200,0%, para as Séries Seniores, e de 150,9%, para as Séries Subordinadas, denotando boa cobertura.

Como já mencionado, houve majoração do orçamento de obras e, conforme laudo de vistoria da 19ª medição, a estimativa de conclusão das obras foi estendida para out/21 (ante ago/21 anteriormente), em virtude da necessidade de aguardo de vistoria por parte da SABESP nas Estações Elevatórias de Esgoto – EEE e Estação de Tratamento de Esgoto – ETE.

Para fazer frente a esses custos adicionais foi deliberado na AGT de mai/21, as seguintes medidas para viabilizar a continuidade da operação, entre as quais destaca-se as seguintes aprovações dos Titulares dos CRIs: (i) acordo para renúncia à Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, em razão do atraso na obra do empreendimento imobiliário, motivadas por demandas da prefeitura Municipal de Taubaté – SP; (ii) alteração da data de conclusão das obras para 31 de julho de 2021 (Novo Prazo para a Conclusão das Obras do Empreendimento Imobiliário); (iii) aprovação temporária da dinâmica de liberação dos recursos do Fundo de Obras; (iv) alteração da razão mínima de garantia do fluxo mensal, de forma que esta passe a ser de: (a) 80,0% entre fevereiro de 2021 e janeiro de 2022, (b) 85,0% entre fevereiro de 2022 e janeiro de 2023, (c) 95,0% entre fevereiro de 2023 e janeiro de 2024 e (d) 100,0% entre fevereiro de 2024 e setembro de 2024; (v) adoção temporária do mecanismo de *Cash Sweep*; e (vi) renúncia da condição prévia de atendimento a razão de garantia para fins de integralização dos CRIs ainda não integralizados.

Em relação à exposição ao risco de crédito da Cedente, ao qual a Emissão está exposta pela capacidade de suporte via coobrigação, a Austin Rating tece os seguintes comentários:

De acordo com demonstrações financeiras não auditadas referente ao exercício de 2020, a Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda., apresentou ativos de R\$ 66,2 milhões com R\$ 20,2 milhões no ativo circulante, composto principalmente de carteira de Estoques, com R\$ 11,16 milhões e Contas a Receber, R\$ 4,9 milhões.

O Patrimônio Líquido ao final do exercício de 2020 era de R\$ 29,7 milhões. O Passivo era composto principalmente de antecipação de clientes, R\$ 11,6 milhões, e obrigações com cessão de créditos (securitização), R\$ 4,53 milhões no passivo circulante e R\$ 13,9 milhões no passivo não circulante.

Cumpra-se enfatizar que as classificações ficam limitadas pelos riscos de concentração e diversificação geográfica, com lastro devido por adquirentes de unidades de apenas 01 empreendimento. Em contrapartida, conta positivamente a boa pulverização da carteira lastro.

Por fim, esta classificação de rating também se baseia nos demais elementos que atuam como reforços na qualidade de crédito e na gestão de riscos, como a presença de participantes com expertise em operações de mercado de capitais (e.g.: agente fiduciário, central de liquidação e custódia, instituições financeiras, auditor legal, e companhia securitizadora).

A Conta Centralizadora reside no Itaú-Unibanco e está destacada do patrimônio comum da Emissora pela instituição do Regime Fiduciário. 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 dos serviços de agente fiduciário.

### **Perspectiva Negativa e Fatores de Sensibilidade do Rating**

A perspectiva negativa indica que a classificação poderá sofrer alterações no curto prazo, principalmente, caso o prazo de conclusão de obras e emissão de TVO não sejam atendidos até o prazo do próximo monitoramento trimestral, em nov/21. A retirada a perspectiva negativa dependeria adicionalmente da manutenção das razões mensais de garantia, preferencialmente, em níveis acima do limiar de 80,0%, de modo a não modificar a velocidade de amortização esperada anteriormente à AGT de mai/21.

### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A
<b>Séries:</b>	377ª (trecentésima setuagésima sétima), 378ª (trecentésima setuagésima oitava), 379ª (trecentésima setuagésima nona), 380ª (trecentésima octogésima), 381ª (trecentésima octogésima primeira) e 382ª (trecentésima octogésima segunda);
<b>Emissão:</b>	1ª (Primeira) Emissão da 377ª, 378ª, 379ª, 380ª, 381ª e 382ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
<b>CRIs Seniores:</b>	São os CRIs da 377ª, 379ª e 381ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado são pagas anteriormente aos CRIs Seniores, de acordo com a ordem de pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores;
<b>CRIs Subordinados:</b>	São os CRIs da 378ª, 380ª e 382ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRIs Seniores, de acordo com a ordem de

---

	pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização;
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	Na data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
<b>Valor Total da Emissão:</b>	Na data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), assim dividido entre as Séries: (i) CRIs Seniores I: R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais); (ii) CRIs Subordinados I: R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais); (iii) CRIs Seniores II: R\$ 1.280.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta mil reais); (iv) CRIs Subordinados II: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais); (v) CRIs Seniores III: R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); (vi) CRIs Subordinados III: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);
<b>Cedentes:</b>	Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
<b>Devedores:</b>	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquirirão os Lotes, por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Vórtx 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 Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;
<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>Contas Autorizada:</b>	Banco Bradesco S/A;
<b>Quantidade de CRIs Seniores I:</b>	14.400 (Quatorze mil e quatrocentos);
<b>Quantidade de CRIs Subordinados I:</b>	3.600 (Três mil e seiscentos);
<b>Quantidade de CRIs Seniores II:</b>	1.280 (Mil duzentos e oitenta);
<b>Quantidade de CRIs Subordinados II:</b>	320 (Trezentos e vinte);
<b>Quantidade de CRIs Seniores III:</b>	3.200 (Três mil e duzentos)
<b>Quantidade de CRIs Subordinados III:</b>	800 (Oitocentos)
<b>Data da Emissão:</b>	12 de fevereiro de 2020;
<b>Data do Primeiro Pagamento:</b>	20 de março de 2020;
<b>Prazo de Amortização:</b>	120 (cento e vinte) meses;
<b>Data de Vencimento Final:</b>	20 de fevereiro de 2030;
<b>Carência:</b>	Não se aplica;
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal;
<b>Remuneração:</b>	(i) Os CRIs Seniores I, II e III renderão juros remuneratórios correspondentes a 8,0% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (ii) os CRIs Subordinados I, II e III renderão juros remuneratórios correspondentes a 23,0% (vinte e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
<b>Atualização Monetária:</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA   IBGE;
<b>Garantias:</b>	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundos de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) 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 afirmação das classificações de risco de crédito atribuídas às Séries Sênior (377ª, 379 e 381ª) e Séries Subordinadas (378ª, 380ª e 382ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CClIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê foi realizado remotamente, no dia 27 de julho de 2021. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210727-01
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 da Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Jardim Belle Ville/ Grupo CEM).
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 **17 de julho 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 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. 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. participaram, porém, essa 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. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 28 de julho de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Houve reenvio em 17 de novembro de 2021, com retificações no texto. 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 (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 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 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 OCACIONADO 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.**