

RATINGS**Séries Seniores****brBBB**(sf)

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas**brBB+**(sf)

(risco de crédito relevante)

FUNDAMENTOS DOS RATINGS

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 09 de maio de 2023, afirmou os ratings 'brBBB(sf)' da 387ª Série Sênior (CRIs Seniores / Séries Seniores) e 'brBB+(sf)' da 388ª Série Subordinada (CRIs Subordinados / Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesecc/ Emissora). As classificações possuem perspectiva é **estável**.

Os CRIs foram emitidos em abr/20, com 3.955 CRIs Seniores e 1.695 CRIs Subordinados, perfazendo uma Emissão Global de R\$ 5,65 milhões, totalmente integralizados desde set/20. Ao final de mar/23, após pagamento de 30 prestações de amortização e juros (PTM) desde out/20, com média total de R\$ 88,2 mil, o saldo devedor apresentava nível estável em relação ao saldo inicial em R\$ 5,65 milhões, denotando baixa velocidade de amortização.

O prazo restante programado é de 76 meses (jun/29). Os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos de taxa de juros de 7,86% a.a., para a Série Sênior, e 15,0% a.a., para a Série Subordinada.

Em que pese a baixa velocidade de amortização, as afirmações observam positivamente a adimplência bem como manutenção das principais razões de sobrecolateralização nos 12 meses até fev/23.

A razão de fluxo mensal (RG_{pmt}), com limiar de 120,0% (Razão Mínima), apresentou média de 289,2% e mínimo de 259,0% para as Séries Seniores, e, para as Séries Subordinadas, média de 189,5% com mínimo de 169,7%. A razão de saldo RG_{sd} esteve sempre acima do limiar, com valor mínimo de 167,4%, refletindo carteira com 250 lotes ativos ao final de fev/23, com valor presente em R\$ 9,49 milhões, e Fundo de Reserva em R\$ 202,7 mil.

A Emissão é lastreada em recebíveis oriundos de prestações de contratos de aquisição de lotes (Contratos Imobiliários) do Loteamento Condomínio Relva de Prata, localizado na cidade de Jequitibá, no Estado de Minas Gerais, localizada a 112 km de Belo Horizonte.

Segundo relatório de vistoria de obras (Vistoria), realizado pela Harca Engenharia (Avaliadora), base out/19, o empreendimento apresentava 99,46% de obras executadas, para orçamento total de R\$ 8,5 milhões. Conforme relatório mensal de gestão da Fortesecc (Relatório Mensal/RM), as obras foram concluídas com conclusão da eletrificação em out/20.

O Loteamento foi desenvolvido pela Cidade Incorporações e Empreendimentos Ltda. (Cidade Incorporações/Cedente) e Espaço Projetos e Construções Ltda. (Espaço Projetos/Cedente), a primeira desenvolvedora da fase 01 do Loteamento, constituído de 305 lotes residenciais, sob matrícula n. 34.718 do 2º RI de Sete Lagoas-MG. A segunda desenvolveu a fase 02, com 84 lotes, sob matrícula 34.708.

O capital social da Cidade Incorporações é detido pelo Sr. Jarbas Nassif Gonçalves (Fiador), com 50,0% das ações, em conjunto com o Sr. Márcio Moreira Moraes, com os 50,0% restantes. As quotas dessa sociedade foram alienadas fiduciariamente como garantia à Emissão.

A estrutura de garantias da Emissão continua contando com: i) Cessão Fiduciária de Créditos; ii) Alienação Fiduciária de cotas, representativas de 100,0% do capital social de uma das Cedentes, a Cidade Incorporações e Empreendimentos Ltda.; iii) Coobrigação por parte das Cedentes e Fiança por parte dos sócios; iv) Fundo de Reserva de 02 PMTs; e v) Fundo de Obras.

Sobre os Ratings**Última Revisão: 09/05/2023****Validade: 31/08/2023****Séries Seniores:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Mai/23: Afirmação: brBBB(sf)

Mai/22: Afirmação: brBBB(sf)

Fev/22: Elevação: brBBB(sf)

Mar/21: Atribuição: brBBB-(sf)

Séries Subordinadas:**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Mai/23: Afirmação: brBB+(sf)

Mai/22: Afirmação: brBB+(sf)

Fev/22: Elevação: brBB+(sf)

Mar/21: Atribuição: brBB(sf)

Analistas:

Wellington Ramos

Tel.: 55 11 3377 0733

wellington.ramos@austin.com.br

André Messa

Tel.: 55 11 3377 0702

andre.messa@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

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)

As afirmações dos ratings 'brBBB(sf)' e 'brBB+(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderado e relevante, relativamente a outras emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características do Loteamento 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 das Cedentes, a Cidade Incorporações Ltda. e Espaço Projetos, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, as atribuições 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 de uma das Cedentes, em favor da Emissora, bem como a presença do grupo e dos sócios dessa Cedente como Fiadores da Emissão.

Entre os fatores que limitam as classificações, devem ser citados o risco de emissão de TVO, em que pese a conclusão das obras, bem como o nível limitado de *disclosure* dos controladores das Cedentes, insuficiente para uma adequada aferição de governança corporativa e capacidade financeira. A constituição de alienação fiduciária de quotas de apenas um dos dois loteamentos também é um fator adicional de riscos.

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, a Austin Rating analisa a carteira lastro cedida.

No período base fev/23, essa carteira apresentava 251 vendas ativas, e 221 adquirentes (Carteira Vigente), totalizando valor vendido de R\$ 27,4 milhões, com valor de venda médio de R\$ 109,4 mil, com os dez maiores adquirentes representando 8,1% do valor vendido, caracterizando boa pulverização.

O Loteamento Relva de Prata 01 estava representado por 57 contratos, com valor médio de venda de R\$ 154,6 mil, variando entre R\$ 114,6 mil e R\$ 240,0 mil. Já o loteamento Relva de Prata 02, com os 194 contratos restantes, apresentou valor médio de vendas de R\$ 96,5 mil, variando entre R\$ 74,9 mil e R\$ 148,0 mil.

As unidades apresentaram valorização ante o valor de venda, com média de geral de R\$ 119,0 mil de valor de mercado, ante R\$ 109,3 mil de valor de venda histórico. Assim, o LTV considerando valor de mercado, de 72,3%, estaria em 76,0% considerando valores históricos. Por empreendimento, o LTV médio ponderado do Relva de Prata 01 era de 83,3%, e 65,8% para o Relva de Prata 02.

No período de mar/22 até fev/23, ocorreram 17 novas vendas, 14 quitações e 4 distratos, de modo que a carteira ativa variou de 256 contratos para os atuais 250, com valor presente variando de R\$ 11,5 milhões para R\$ 9,5 milhões e LTV médio ponderado da carteira de 73,7% para 72,3%.

A Carteira Vigente arrecadou a partir de jun/14 um montante total de R\$ 9,4 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 90,3% dos valores foram arrecadados em dia, ou dentro de um intervalo de 30 dias. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 2,8%. A média das prestações pagas foi de R\$ 1.037,0. 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\$ 2,1 milhões (R\$ 55,6 mil arrecadados nos últimos doze meses) valor mais que compensado pela arrecadação oriunda de contratos quitados, que totalizou R\$ 7,2 milhões.

Em termos de maturidade dos Contratos Ativos, em termos de valores arrecadados, tendo em vista o valor histórico de vendas, com média de R\$ 119,3 mil, é possível observar maior concentração nas faixas de baixa a média maturidade arrecadatória, entre R\$ 20,0 mil e R\$ 50,0 mil, com 135 contratos, equivalente e 54,2% dos contratos vigentes.

Os contratos com arrecadação abaixo de R\$ 10,0 mil totalizaram-se 30 (12,0%); a faixa seguinte, conta com 26 contratos (10,4%), acumulando 22,1% da carteira vigente com baixo nível de arrecadação. As faixas com maior nível de arrecadação, acima de R\$ 50,0 mil, estão representadas pelos 58 contratos restantes, representando 23,1% dessa carteira.

Em termos de prazo decorridos, há relevante concentração de contratos com alta maturidade, acima de 24 meses, 192 contratos (77,1%). A faixa intermediária, de 12 a 23 meses conta com outros 33 contratos (13,3%). Os contratos de maior

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)

risco nesse quesito, abaixo de 12 meses decorridos desde a primeira prestação paga, são os 24 restantes, valor abaixo de 10,0% do conjunto de contratos vigentes.

Conforme mencionado acima, a razão de garantia LTV, seguindo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresentava média ponderada para a base fev/23 de 72,3%.

Em termos de distribuição, a maior parte dos contratos encontram-se na faixa com LTVs médios entre de 50,0% e 70,0%, com 98 contratos (39,4%), representativos de risco médios.

Os LTVs baixos, inferiores a 50,0%, estão presentes em apenas 60 contratos (24,1%). Os LTVs médios-altos, de 70,0% a 90% estão presentes em outros 71 contratos (28,5%). Os LTVs altos, acima de 90,0%, estão presentes nos 20 contratos restantes (8,0%), dos quais 7 acima de 100,0%, fora dos Critérios de Elegibilidade, portanto.

Em relação aos valores a receber, há 78 contratos com prestações vencidas e não pagas desde out/22 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 940,2 mil e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores dos fluxos de caixa projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de mar/23, relativos a 249 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 28,7 milhões, com prazo até o vencimento de 147 meses, prazo médio ponderado de 57 meses e Valor Presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 18,8 milhões, ante emissão global de R\$ 5,6 milhões.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de mar/23 apresentam média de R\$ 239,8 mil, contra média das PMTs projetadas para o período de 12 meses a partir de abr/23 de R\$ 100,6 mil (total) e R\$ 65,9 mil (Seniores).

Assim, as RG_{pmt} projetadas, para as Séries Seniores, estariam em 363,7%, em 12 meses, e 392,1% até o vencimento (75 meses, jun/29), com valor mínimo de 337,9%.

Já para a Série Subordinada, a RG_{pmt} para os próximos 12 meses estaria em 238,3%, com 257,0% até o vencimento e valor mínimo de 221,3%.

Descontando da carteira vincenda os Contratos Inadimplentes, o montante da carteira lastro decresceria em 36,5%, para R\$ 18,2 milhões, com VPL de R\$ 12,1 milhões. Nesse cenário, a média das RG_{pmt} das Séries Seniores para os próximos 12 meses estaria em 249,4%, com média de 257,2% até o vencimento e valor mínimo de 218,6%. Para as Séries Subordinadas, esses valores seriam de 163,4%, 168,6% e 143,2%.

Como fator mitigador provedor de liquidez adicional foi considerado valor estimado de 37 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 6,0 milhões, de acordo com RM base fev/23. O Fundo de Reserva estava em R\$ 202,7 mil e o Fundo de Obras em R\$ 84,6 mil. Segundo esse RM, as obras estão concluídas, de modo que esse valor tem sido provisionado para despesas e melhorias no empreendimento.

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 afirma que a avaliação fica limitada pela ausência de demonstrativos financeiros atualizados do último exercício.

Relativamente ao risco corporativo e dos sócios, as classificações absorvem positivamente a vigência da Alienação Fiduciária da totalidade das quotas da pertencentes ao grupo controlador, situação que atua positivamente, mas ainda não cobre totalmente eventuais riscos oriundos do sócio da Cedente dos créditos.

Cumprir 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

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)

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 Estável e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva estável indica que a classificação afirmada não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que suportaram a atribuição da nota se alterem de forma substancial.

Monitoramento 1T23

O Relatório Mensal base mar/23 mostra cenário condizente com a análise acima, com pagamentos de R\$ 65,9 mil e R\$ 34,7 mil, para a Série Sênior e Subordinada, com razões de sobrecolateralização de fluxo mensal em 281,0% e 184,1% e saldo devedor da Emissão ao final de mar/23 em R\$ 5,69 milhões.

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	As 387ª (trecentésima octogésima sétima) e 388ª (trecentésima octogésima oitava) Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRIs Seniores:	São os CRIs Seniores (387ª Série) da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRIs Seniores 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 antes que os CRIs Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRIs Seniores;
CRIs Subordinados:	São os CRIs Subordinados (388ª Série) da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRIs Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRIs Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização;
Valor Nominal Unitário:	O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 5.650.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais), assim divididos entre as séries: (i) CRIs Seniores: R\$ 3.955.000,00 (três milhões e novecentos mil reais); e (iii) CRIs Subordinados: R\$ 1.695.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais);
Cedente:	Cidade Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Espaço Projetos e Construções Ltda.;
Devedores:	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram e adquirirão Unidades por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Servicer:	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Quantidade de CRIs:	3.955 (três mil e novecentos) CRIs Seniores e 1.695 (um mil e seiscentos) CRIs Subordinados;
Data da Emissão:	29 de abril de 2020;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de outubro de 2020;
Prazo de Amortização:	Para os CRIs Seniores e Subordinados será de 105 (cento e cinco) meses corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de outubro de 2020 e o último em 20 de junho de 2029, na data de vencimento final.
Vencimento CRIs Seniores:	20 de junho de 2029;

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)

Vencimento CRIs Subordinados:	20 de junho de 2029;
Carência:	Não se aplica;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal, de acordo com a tabela vigente constante do Anexo II ao TS;
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 7,86% (sete inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Atualização Monetária:	IPCA/IBGE;
Destinação dos Recursos:	Os Recursos serão destinados à finalização das obras dos empreendimentos;
Crítérios de Elegibilidade:	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: (i) Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas; (ii) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias; (iii) Ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 6.766/79; (iv) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais; (v) Os Créditos Imobiliários cedidos não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e (vi) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária;
Garantias:	(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo 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.

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela afirmação das classificações de risco de crédito à Série Sênior (387ª Série) e à Série Subordinada (388ª Série) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs, foi realizado no dia 09 de maio de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20230509-10.
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 das seguintes fontes: Forte Securitizadora S/A (Emitente dos CRIs) e da Espaço Projetos e da Cidade Incorporações (em conjunto, Cedentes).
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a afirmação 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.
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 Resolução CVM Nº 9 de 27 de outubro de 2020.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribuiu 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 Conveste Serviços Financeiros 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 dos CRIs 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 10 de maio de 2023. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também 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.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

FORTESEC – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES (DOS LAGOS)**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 Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020, 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 ALESSORA 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.

© 2023 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.**