

RATINGS**Séries Seniores****brA**(sf)

(risco de crédito baixo)

Séries Mezaninas**brBBB**(sf)

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas**brBB**(sf)

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings**Atribuição:** 28/07/2020**Validade:** 28/07/2021**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Jul/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 28 de julho de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo '**brA**(sf)' para as Séries Seniores I, II, III e IV (395ª, 398ª, 401ª e 404ª Séries), '**brBBB**(sf)' para as Séries Mezaninas I, II, III e IV (396ª, 399ª, 402ª e 405ª Séries) e '**brBB**(sf)' para as Séries Subordinadas I, II, III e IV (397ª, 400ª, 403ª e 406ª Séries), da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI/ Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

O Grupo CEM Participações Ltda. (Grupo CEM/ Devedora) emitiu, em favor da Companhia Hipotecária Piratini (CHP/ Cedente), doze Cédulas de Crédito Bancário (CCB/ Financiamento Imobiliário) que serão direcionadas ao desenvolvimento de empreendimentos (Empreendimentos Alvo) desenvolvidos por sociedades controladas. Portanto, as CCBs constituem obrigação financeira do Grupo CEM para com a CHP (Créditos Imobiliários CCB). Os CRIs são lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativas dos Créditos Imobiliários CCB (CCB) cedidos pela CHP à Fortesec. Além dos Empreendimentos Alvo, os recursos também irão suprir necessidades de capital de giro do Grupo CEM.

O Termo de Securitização (TS) das 395ª, 396ª, 397ª, 398ª, 399ª, 400ª, 401ª, 402ª, 403ª, 404ª, 405ª e 406ª Séries prevê um principal total de R\$ 162,0 milhões e as seguintes características, de acordo com a Série emitida: i) as Séries Seniores terão oferta de 113.400 CRIs remunerados à taxa de 7,5% ao ano; ii) as Séries Mezanino terão oferta de 24.300 CRIs, remunerados à taxa de 10,5% ao ano; e (iii) as Séries Subordinadas também terão ofertas de 24.300 unidades e serão remuneradas à taxa de 14,5% ao ano. Os CRIs são corrigidos monetariamente pelo IPCA/ IBGE, terão periodicidade de pagamento mensal e vencimento em mai/30.

As Séries serão integralizadas em quatro parcelas (Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Tranches) sendo submetidas à implementação de determinadas condições (Condições Precedentes). A Primeira Tranche, de até 106.700, está sujeita às formalizações dos instrumentos e garantias relacionados a transação. A Segunda Tranche, de até 43.300 CRIs, está condicionada ao atendimento das Razões de Garantias, mais adiante definidas, considerando o saldo devedor integralizado até então. A Terceira e a Quarta Tranches, ambas de até 6.000 CRIs, têm suas integralizações condicionadas ao atendimento das Razões de Garantia, considerando o saldo devedor integralizado até então, a liberação de todos os gravames existentes sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, além da demanda dos investidores.

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

Como garantia a transação, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários) bem como Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratados (Créditos Cedidos Fiduciariamente), excluídos os que forem recomprados por inadimplência maior que 180 dias. Também conta com a alienação de 100,0% das Cotas da CCG – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CCG/Holding) (Alienação Fiduciária das Cotas), dada em garantia por seus Sócios (Avalistas), os quais terão que responder solidariamente aos Devedores pela Solvência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (Coobrigação) no papel de principais pagadores, em conjunto com a Devedora pela adimplência da Emissão (Aval). Adicionalmente, foi aberta uma conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora), para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez que deverão garantir o pagamento de,

no mínimo, o valor médio de duas PMTs do fluxo futuro (Fundo de Reserva).

Os ratings 'brA(sf)', 'brBBB(sf)' e 'brBB(sf)' atribuídos traduzem, respectivamente, riscos baixo, moderado e relevante, comparativamente a emissões e emissores nacionais (Brasil), para os CRIs Seniores, Mezaninos e Subordinados emitidos pela Fortesec, fundamentando-se, preponderantemente, na carteira de recebíveis (Direitos Creditórios) decorrente dos contratos de compra e venda de lotes, que foi cedida por meio de Contrato de Cessão e caracteriza-se como o principal reforço à capacidade de pagamento do Grupo CEM em relação às obrigações das CCBs e fonte de liquidez mais relevante para a operação, permitindo, diante das características intrínsecas da carteira – sobretudo a elevada pulverização em Devedores e a diversificação em 32 empreendimentos com Termos de Vistoria de Obras (TVOs) já expedidos – e em conjunto com a estrutura de subordinação / sobrecolateralização criada para os CRIs das Séries Seniores e Mezaninas, importantes distanciamentos de suas classificações em relação ao nível de risco presumido para aquele Grupo. A classificação também se baseia nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito. Nesse sentido, foi levado em consideração o aval dos Sócios do Grupo CEM em relação às obrigações assumidas, garantia que, porém, teve efeito bastante limitado para as classificações, diante do desconhecimento da capacidade efetiva de suporte dessas partes.

Os termos da Emissão exigem uma sobrecolateralização mensal de 115,0% (Razão de Garantia Fluxo Mensal), proporcionando, dessa forma, um índice de cobertura do serviço da dívida mensal de pelo menos 1,2 vez no âmbito da Emissão como um todo. No último mês, esse indicador se elevou para 6,9 vezes (ou Razão de Garantia Fluxo Mensal de 691,0%) se consideradas apenas as obrigações relativas aos CRIs Mezaninos. Tal cobertura adicional se justifica pelo direcionamento preferencial ao cumprimento das obrigações relativas às Séries Mezaninas, em detrimento das Séries Subordinadas e explica um rating superior àquelas primeiras. Dessa forma, os CRIs Subordinados somente serão pagos após o atendimento integral do serviço da dívida Sênior (quando forem integralizadas) e Mezanino, enquanto os CRIs Subordinados serão os últimos na ordem de pagamento. Assim, um evento de crédito atingiria as Séries Subordinadas após o consumo de todo o Fundo de Liquidez (ou seja, 2 meses), o que fundamenta o rating 'brBB(sf)'. Em um eventual cenário de estresse, a Cedente será chamada a cobrir a necessidade de caixa para pagamento mensal e recompra de Créditos Imobiliários suficientes ao reenquadramento das Razões de Garantia, sob pena de vencimento antecipado da Emissão, hipótese esta que obrigaria a Devedora a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, incorrendo o risco da operação ao risco de crédito do Grupo CEM.

Foram cedidos como lastro à operação os direitos creditórios decorrentes de Instrumentos Particulares de Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, firmados com pessoas, físicas e jurídicas (Mutuários), adquirentes das unidades (Lotes) à venda. Tais contratos representam obrigações por conta de aquisições de Lotes pertencentes aos 32 empreendimentos desenvolvidos pelo Grupo CEM. Todos estes empreendimentos já tiveram suas obras finalizadas e possuem TVO, além disso estão localizados no interior de São Paulo, com exceção de um que está localizado em Rio Verde-GO, fatores que reduzem sensivelmente os riscos relacionados à obra, a concentração em um único empreendimento e em uma única cidade.

As classificações estão considerando o perfil da carteira cedida. Os dados com base em mai/20 (data-base) apontam a existência de 2.104 Contratos (Contratos Ativos) com exposição a 1.971 Devedores, dos quais 1.635 Contratos preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), tais como não ter parcelas em atraso por mais de 120 dias e concentração de mais 5,0% em um único devedor (Contratos Elegíveis).

Dentre os principais fatores específicos relativos ao projeto que poderiam impactar positivamente na classificação, ressalta-se que os empreendimentos apresentam carteiras de vendas bem desenvolvida, dos 9.460 lotes originados dos 32 empreendimentos, 5.181 já foram vendidos, 3.021 já estavam quitados e 4.279 estão em estoque. Os dados projetados para os próximos 12 meses (jul/20 – jun/21), com base na Carteira Elegível, indicam uma boa cobertura inicial, com média de 615,5% para as Séries Mezaninas e 189,9% para as Séries Subordinadas, sendo que somente a Série 397ª foi totalmente integralizada. A boa cobertura inicialmente observada é natural, tendo em vista que a Carteira Elegível terá que cobrir as integralizações remanescentes das duas primeiras tranches e, além disso, as integralizações das últimas duas tranches presentes nesta emissão. Para tal, há uma Carteira Elegível com valor superior ao “esperado” e um estoque de unidades a serem vendidas que deverá viabilizar a integralização das demais Tranches. Entretanto, importante ressaltar que um desempenho comercial ruim e/ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal, e

consequentemente, a viabilidade de integralizações futuras.

Os dados de maturidade da Carteira Lastro indicam um estágio bastante satisfatório dos Contratos Ativos, condizente com o tipo de negócio, evidenciando pelo prazo médio decorrido de 65 meses, tendo em vista um prazo médio total de 168 meses, ou seja, restando, na média, 103 parcelas (aproximadamente 9 anos) para a quitação das obrigações. Especificamente em relação aos Contratos Elegíveis, o prazo médio decorrido se reduz para 47 meses e o prazo total de financiamento também cai, para 125 meses, dados condizentes com o *Loan to Value* (LTV) médio ponderado elegível observado de 85,1%. Complementando os dados de maturidade da carteira, 36,7% do volume total a arrecadas dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, 41,0% representam a faixa entre R\$ 100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, 41,0% se referem aos créditos acima de R\$ 150,0 mil. Portanto, o perfil de risco da carteira teve influência relevante no rating atribuído, notadamente aspectos relacionados à pulverização por Devedores e por Empreendimentos, e indicadores de maturidade e inadimplência.

A Austin Rating destaca que a ausência de informações financeiras auditadas do Grupo CEM para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e outras mais recentes acabou impedindo uma avaliação mais precisa de sua capacidade de pagamento autônoma, que, de todo modo, estará largamente associada ao sucesso e ao retorno dos empreendimentos vinculados à presente emissão ao longo de toda a sua vigência.

Ainda refletindo o estágio de maturação de seus investimentos, o Grupo CEM tem apresentado desempenho econômico consolidado insatisfatório, com prejuízos nos dois anos anteriores a 2019 e EBITDA consolidado negativo de R\$ 18,5 milhões em 2018. Apesar disso, é do entendimento da Austin Rating que o longo e consistente histórico de atuação do Grupo, há mais de 30 anos atuando no segmento de desenvolvimento urbano, sua alavancagem presumidamente ainda moderada e a possibilidade de cessão de seus principais ativos (carteira de clientes) em garantia para operações estruturadas, como a presente, são fatores que ainda lhe permitem bom acesso a fontes externas de financiamento de longo prazo e que podem favorecer seu perfil de liquidez, aspecto a ser acompanhado por essa agência ao longo dos monitoramentos trimestrais previstos.

Os ratings também se baseiam nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito no caso de frustração de liquidez, notadamente a solidariedade no comprometimento pela solvência da operação prestada pelos sócios, além do Fundo de Reserva.

O Aval e a Coobrigação outorgadas pelos avalistas em conjunto com a Devedora, estão sendo refletidas positivamente sobre a classificação, como medidas de comprometimento adicional com a operação. Os avalistas serão chamados para honrar suas obrigações relativas aos CRIs perante a Cedente, que responderá solidariamente com os respectivos Devedores pela solvência dos Contratos, assumindo a qualidade de coobrigada e fiel pagadora dos Créditos Imobiliários Totais. A responsabilidade se estende a recomposição do Fundo de reserva e demais desenquadramentos previstos no Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários Totais, as garantias e a Conta Centralizadora foram 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.

As classificações também ponderam positivamente a presença de participantes com expertise em operações estruturadas e que atuarão da gestão da Emissão. Entre eles, podem ser destacados as presenças de: i) auditoria financeira da Carteira Lastro; ii) a realização de *Due Diligence* jurídica.

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. (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 as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings da Emissão poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações nas classificações ou na perspectiva dessas estão diretamente relacionadas ao desempenho econômico-financeiro do Grupo CEM, além do perfil de Créditos Imobiliários Totais. Distratos, estagnação das vendas e persistentes desenquadramentos no fluxo ensejarão rebaixamentos. Inversamente, a boa evolução das vendas, maturação dos contratos e estabilidade nos pagamentos se refletirão positivamente nas classificações no longo prazo.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Emissora:	Forte Securitizadora S/A
Séries:	395 ^a (trecentésimo nonagésimo quinto), 396 ^a (trecentésimo nonagésimo sexto), 397 ^a (trecentésimo nonagésimo sétimo), 398 ^a (trecentésimo nonagésimo oitavo), 399 ^a (trecentésimo nonagésimo nono), 400 ^a (quadringentésimo), 401 ^a (quadringentésimo primeiro), 402 ^a (quadringentésimo segundo), 403 ^a (quadringentésimo terceiro), 404 ^a (quadringentésimo quarto), 405 ^a (quadringentésimo quinto) e 406 ^a (quadringentésimo sexto);
Emissão:	1 ^a (Primeira) Emissão da 395 ^a , 396 ^a , 397 ^a , 399 ^a , 400 ^a , 401 ^a , 402 ^a , 403 ^a , 404 ^a , 405 ^a e 406 ^a Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRIs Seniores:	São os CRIs da 395 ^a , 398 ^a , 401 ^a e 404 ^a Séries da 1 ^a Emissão da Securitizadora. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs Mezanino e 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 definido no Termo de Securitização. Dessa forma, salvo nas hipóteses previstas de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, os CRIs Mezanino e CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores;
CRIs Mezanino:	São os CRIs da 396 ^a , 399 ^a , 402 ^a e 405 ^a Séries da 1 ^a Emissão da Securitizadora. Os CRIs Mezanino 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 CRI Seniores, de acordo com a ordem de pagamentos, conforme definido no Termo de Securitização. Dessa forma, salvo nas hipóteses previstas de Amortização Extraordinária ou a Resgate Antecipado, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRI Mezanino;
CRIs Subordinados:	São os CRIs da 397 ^a , 400 ^a , 403 ^a e 406 ^a Séries da 1 ^a Emissão da Securitizadora. Os CRIs Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRIs Seniores e dos CRIs Mezanino, de acordo com a ordem de pagamentos, conforme definido no Termo de Securitização;
Valor Nominal Unitário:	Na data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 162.000.000,00 (cento e

sessenta e dois milhões de reais), assim dividido entre as Séries: (i) CRI Seniores I: R\$ 74.690.000,00 (setenta e quatro milhões, seiscentos e noventa mil reais); (ii) CRIs Mezanino I: R\$ 16.005.000,00 (dezesseis milhão e cento e vinte e cinco mil reais); (iii) CRI Subordinados I: R\$ 16.005.000,00 (dezesseis milhão e cento e vinte e cinco mil reais); (iv) CRIs Seniores II: R\$ 30.310.000,00 (trinta milhões, trezentos e dez mil reais); (v) CRIs Mezanino II: R\$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais); (vi) CRI Subordinados II: R\$ 6.495.000,00 (seis milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil reais); (i) CRIs Seniores III: R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais); (ii) CRIs Mezanino III: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); (iii) CRIs Subordinados III: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); (i) CRIs Seniores IV: R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais); (ii) CRIs Mezanino IV: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); (iii) CRIs Subordinados IV: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais);

Cedentes:	(i) Companhia Hipotecária Piratini – CHP;
Devedora:	Grupo CEM Participações Ltda.;
Devedores dos Créditos da Cessão Fiduciária:	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram os Lotes, por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos da Cessão Fiduciária;
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Servicer:	Conveste Serviços Financeiros Ltda. - ME;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Contas Autorizada da Devedora:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRI Sênior I:	74.690 (Setenta e quatro mil, seiscentos e noventa);
Quantidade de CRI Mezanino I:	16.005 (dezesseis mil e cinco);
Quantidade de CRI Subordinados I:	16.005 (dezesseis mil e cinco);
Quantidade de CRI Sênior II:	30.310 (Trinta mil, trezentos e dez);
Quantidade de CRI Mezanino II:	6.495 (Seis mil, quatrocentos e noventa e cinco);
Quantidade de CRI Subordinados II:	6.495 (Seis mil, quatrocentos e noventa e cinco);
Quantidade de CRI Sênior III:	4.200 (Quatro mil e duzentos);
Quantidade de CRI Mezanino III:	900 (novecentos)
Quantidade de CRI Subordinados III:	900 (novecentos)
Quantidade de CRI Sênior IV:	4.200 (Quatro mil e duzentos);
Quantidade de CRI Mezanino IV:	900 (novecentos)
Quantidade de CRI Subordinados IV:	900 (novecentos)
Data da Emissão:	29 de abril de 2020;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de junho de 2020;
Prazo de Amortização:	121 (cento e vinte um) meses;
Data de Vencimento Final:	20 de maio de 2030;
Carência:	Não se aplica;

Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	(i) Os CRI Seniores I, II, III e IV renderão juros remuneratórios correspondentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; (ii) os CRIs Mezanino I, II, III e IV renderão juros de 10,5% (dez inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (iii) os CRI Subordinados I, II, III e IV renderão juros remuneratórios correspondentes a 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Atualização Monetária:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA IBGE;
Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Coobrigação e Fiança da Cessão Fiduciária; 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 classificação de risco de crédito atribuídas às Séries Seniores (395ª, 398ª, 401ª e 404ª), Séries Mezaninas (396ª, 399ª, 402ª e 405ª) e Séries Subordinadas (397ª, 400ª, 403ª e 406ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê foi realizado remotamente, no dia 28 de julho de 2020. Essa reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200728-2
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 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 **28 de julho de 2021**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente 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 Conveste Serviços Financeiros Ltda. participou, porém, essa agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
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 29 de julho de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e tampouco promovida alteração nas classificações 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 envia seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

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

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

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

OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO. As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item 1 do Artigo 16 da Instrução CVM 521/2012, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

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

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

© 2020 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.