

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
Última Revisão: 29/07/2021
Validade: 29/07/2022**Séries Seniores:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Jul/21: Rebaixamento: brA-(sf)
Jul/20: Atribuição: brA(sf)**Séries Mezaninas:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Jul/21: Rebaixamento: brBBB-(sf)
Jul/20: Atribuição: brBBB(sf)**Séries Subordinadas:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Jul/21: Rebaixamento: brBB-(sf)
Jul/20: Atribuição: brBB(sf)**Analistas:**André Messa
Tel.: 55 11 3377 0713
andre.messa@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**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 29 de julho de 2021, rebaixou os ratings de crédito das Séries Seniores, 395^a, 398^a, 401^a e 404^a Séries, de 'brA(sf)' para 'brA-(sf)'; das Séries Mezaninas, 396^a, 399^a, 402^a e 405^a Séries, de 'brBBB(sf)' para 'brBBB-(sf)'; e das Séries Subordinadas, 397^a, 400^a, 403^a e 406^a Séries, de 'brBB(sf)' para 'brBB-(sf)', de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) da 1^a Emissão da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora). As classificações possuem perspectiva estável.

Os CRIs foram emitidos em abril/20, com 113.400 CRIs Seniores, 24.300 CRIs Mezaninos e 24.300 CRIs Subordinados, totalizando uma Emissão Global de R\$ 162 milhões. Até jun/21, haviam sido integralizados 105 mil CRIs Seniores, 22,5 mil CRIs Mezaninos e 22,5 mil CRIs Subordinados (totalizando 150,0 mil CRIs). Ao final de jun/21, após pagamentos de prestações de juros e amortização (PTM), que têm ocorrido desde jun/20, o saldo devedor da Emissão Global era de R\$ 137,5 milhões (com R\$ 96,1 milhões, R\$ 20,6 milhões e R\$ 20,7 milhões para cada série, respectivamente).

Os rebaixamentos refletem o não enquadramento à razão de garantia mensal de fluxo (RG_{pmt}) em 02 dos últimos 12 meses (out/20 e nov/20), em relação às Séries Mezaninas e Subordinadas, bem como a manutenção dos créditos da carteira cedida em níveis ainda altos de LTV, com média ponderada de 107,2%.

No período de jul/20 até jun/21, as Séries Seniores apresentaram RG_{pmt} média de 190,6%, com valor mínimo de 120,4%, sempre acima do limiar (Razão Mínima) de 115,0%. As Séries Mezaninas apresentaram RG_{pmt} média de 146,3%, mas já com 02 meses abaixo da Razão Mínima (em out/20 e nov/20); e as Séries Subordinadas apresentaram média de RG_{pmt} 117,6%, com 05 meses abaixo do limiar.

O prazo restante programado é de 106 meses (mai/30) e os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos de taxa de juros de 7,5% a.a. para as Séries Seniores, 10,50% a.a. para Séries Mezaninas e 14,5% a.a. para as Séries Subordinadas.

A Emissão é lastreada em 12 CCBs (Contratos Imobiliários) cujo devedor é o Grupo CEM Participações Ltda. (Devedor/Grupo), e conta com cessão fiduciária de créditos em garantia (Cessão Fiduciária) como principal fonte de liquidez.

Em jun/21, a Cessão Fiduciária era composta de 3.866 créditos imobiliários e compreendia direitos creditórios (Créditos Imobiliários) oriundos de contratos de aquisição de imóveis (lotes) provenientes de 32 loteamentos, localizados em cidades do Estado de São Paulo, principalmente nas mesorregiões de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Piracicaba e Araraquara. Há 01 empreendimento em Rio Verde, Goiás. Esses empreendimentos encontram-se concluídos e apresentam termo de vistoria de obra emitido.

A estrutura de garantias da Emissão conta com: i) Alienação Fiduciária de 100,0% das cotas da CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CCG Empreendimentos/Holding); ii) Aval dos Sócios da Devedora, Coobrigação e Fiança da Cessão Fiduciária; e iii) Fundo de Reserva previsto para cobrir a média de 02 PMTs futuras.

Os ratings 'brA-(sf)', 'brBBB-(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito, respectivamente, baixo, moderado e relevante, relativos 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 CCBs que lastreiam a Emissão.

As classificações também consideram a *expertise* profissional dos gestores do grupo econômico controlador das cedentes dos créditos imobiliários, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Foi ponderada positivamente a presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, como a alienação fiduciária de cotas da controladora das SPEs que desenvolvem os loteamentos, bem como a presença dos sócios do grupo controlador e da devedora como fiadores e avalistas da Emissão.

Por outro lado, entre os fatores que limitam as presentes classificações de risco os mais importantes residem no fato do grupo econômico controlador ainda apresentar nível de *disclosure* abaixo do ideal para uma adequada aferição da governança corporativa e capacidade financeira, bem como a verificação de que a carteira de créditos cedida apresenta valor alto de LTV médio ponderado, com 16 dos 32 empreendimentos presentes apresentando um conjunto de créditos com essa métrica acima de 100,0%.

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.

Para o período base jun/21, a carteira cedida apresentava 3.884 vendas ativas, e 3.623 adquirentes (Carteira Vigente), totalizando valor de venda total de R\$ 282,0 milhões e fortíssima pulverização, com os cem maiores adquirentes representando 2,5% do valor vendido. Dos 32 empreendimentos presentes, os dez mais representativos contam com 53,9% dos contratos vigentes (2.095) e 57,2% do valor vendido.

As vendas vigentes ocorreram a partir de dez/03, com 25,0% delas (965) tendo ocorrido até jul/10; 50,0% (1.948) até mai/14 e 75,0% (2.889) até mai/17, denotando boa aderência contratual. Nos últimos 12 meses até jun/21 ocorreram 261 vendas (6,7%), ao preço médio de R\$ 79,3 mil, contra preço médio histórico de R\$ 72,6 mil (média simples). Desde jul/15, foram apurados 684 distratos, envolvendo 626 adquirentes. Nos últimos 12 meses, foram observados 532 contratos distratados, ao preço médio de R\$ 81,8 mil.

A Carteira Vigente arrecadou um montante de R\$ 173,6 milhões no período entre dez/03 e jun/21 com 85,7% dos pagamentos realizados em dia ou dentro de um intervalo de 30 dias. Já os volumes arrecadados acima de 90 dias representaram 4,8% desse valor.

As prestações oriundas de contratos distratados totalizaram arrecadação de R\$ 27,7 milhões, dos quais R\$ 2,6 milhões dos últimos 12 meses. Como fator mitigador, os contratos quitados totalizaram R\$ 298,4 milhões arrecadados, com R\$ 36,7 milhões nos últimos 12 meses, denotando forte superávit de liquidez.

Em relação à maturidade arrecadatória dos contratos vigentes (3.886), há considerável uniformidade de distribuição entre as faixas a partir de R\$ 5,0 mil até R\$ 80,0 mil.

Os contratos menos maduros e mais arriscados, com arrecadação abaixo de R\$ 5,0 mil são 204 (5,3%); a faixa seguinte, entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil é representada por outros 364 contratos (9,4%); os contratos com arrecadação entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil são 369 (9,5%). Assim, os contratos com arrecadação baixa, considerando o preço médio de aquisição de R\$ 72,6 mil, formam 24,2% da carteira vigente.

A faixa seguinte, de média maturidade, de R\$ 20,0 mil até R\$ 50,0 mil, conta com 1.347 contratos, 34,8% da carteira, segmentada em: de R\$ 20,0 mil até R\$ 30,0 mil, com 441 contratos; de R\$ 30,0 mil até R\$ 40,0 mil, 368 contratos; e de R\$ 40,0 mil até R\$ 50,0 mil, com 538 contratos.

Os contratos com maiores maturidades formam os 40,9% restantes da carteira vigente (1.582). A faixa de R\$ 50,0 mil a R\$ 60,0 mil conta com 455 contratos; a faixa seguinte, de R\$ 60,0 mil até R\$ 70,0 mil, com 404 contratos; R\$ 70,0 mil a R\$ 80,0 mil com 314 contratos; e, por fim, os contratos acima de R\$ 80,0 mil são 409 (10,6%).

Analisando a distribuição por prazo decorrido, 85,0% dos contratos (3.285) apresentam prazo acima de 24 meses, denotando alta maturidade nesse quesito; outros 230 (5,9%) estão entre 12 e 23 meses; os contratos de baixa maturidade

são os 351 restantes.

Em termo de razões de garantia LTV, segundo a apuração da Conveste, baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, há forte concentração nos extremos. Os LTVs baixos, inferiores a 30,0%, estão presentes em 538 contratos (13,9%); os LTVs entre 30,0% e 50,0% estão presentes em outros 541 contratos (14,0%), totalizando 1.079 contratos com LTVs baixos.

Os LTVs da faixa média, entre 50,0% e 70,0%, estão presentes em 466 contratos, compondo 12,1% da carteira vigente. Já os LTVs altos, entre 70,0% até 90,0%, compõem 20,0% da carteira, 772 contratos.

Os casos mais arriscados, entre 90,0% e 100,0% e acima de 100,0% estão em 1.549 contratos (40,1%), dos quais 1.167 acima de 100,0%, puxando a média ponderada de LTV total para 107,12% situação que denota risco alto no quesito.

A abertura deste LTV médio ponderado (LTV_m) por empreendimentos, mostra que metade deles apresenta carteira com LTV acima de 100,0%, totalizando 2.174 contratos:

i) LTV_m acima de 150,0% (empreendimento/cidade/contratos/LTV_m): Jardim Nova Morada, Jaú: 182 contratos, LTV_m de 240,6%; Parque São Mateus I, Piracicaba: 41 contratos, LTV_m 152,6%; Jardim Miraflores I, Mirassol: 151 contratos, LTV_m 152,3%;

ii) LTV_m entre 125,0% e 150,0%: Jardim Amélia, Palestina: 33 contratos, LTV_m 148,7%; Jardim Santa Cruz, Mogi-Guaçu: 273 contratos, LTV_m 146,9%; Jardim Cidade Jardim II, Votuporanga: 144 contratos, LTV_m 135,8%; Jardim Lhen Nicolau, Guaraci: 116 contratos, LTV_m 125,2%

ii) LTV_m entre 100,0% e 125,0%: Condomínio Vale das Araras, Rio Verde-GO: 107 contratos, LTV_m 124,9%; Residencial Bom Jesus, Jaboaticabal: 71 contratos, LTV_m 122,8%; Jardim Renascença II, Mirassol: 59 contratos, LTV_m 119,7% ; Residencial Vila Verde, São José do Rio Preto: 79 contratos, 115,9% LTV_m; Quinta do Lago, Araraquara: 41 contratos, LTV_m 110,1%; Res. Itália, Dumont: 85 contratos, LTV_m 107,4%; Parque São Mateus II, Mirassol: 99 contratos , LTV_m 102,3%; Parque das Laranjeiras, Icém: 233 contratos, LTV_m 102,2%; e Jardim Ecoville, Garça: 460 contratos, LTV_m 101,9%.

Em relação aos valores a receber, há 979 contratos com prestações vencidas e não pagas desde mar/21 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 24,3 milhões e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de jul/21, relativos a 3.825 contrato vigentes, somam um montante a vencer de R\$ 436,3 milhões, prazo total de 197 meses, prazo médio ponderado de 63 meses e valor presente à taxa de juros média da emissão (VPL) de R\$ 288,4 milhões, para uma emissão global de R\$ 162,0 milhões.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de ago/21 apresentam média de R\$ 4,19 milhões, contra média das prestações dos CRIs projetadas para R\$ 2,84 milhões para set/21 a ago/22, indicando margem de garantia mensal, RG_{pmt} de 147,5% na média para os próximos 12 meses (razão mensal da Série Subordinada). Já as RG_{pmt} médias para os próximos 12 meses das Séries Mezaninas e Seniores estão estimadas em 178,8% e 220,5%, respectivamente.

Para o período completo até o vencimento dos CRIs (mai/30, 105 meses) a média das razões mensais é de 213,3%, 258,4% e 318,7%, sempre acima da razão mínima de 115,0%.

Extraindo Contrato Inadimplentes, o montante a vencer cai para R\$ 319,3 milhões, prazo total de 197 meses, prazo médio ponderado de 64 meses e valor presente à taxa de juros média da emissão (VPL) de R\$ 209,8 milhões.

Nesse cenário, a média de arrecadação dos próximos 12 meses a partir de ago/21 seria de R\$ 3,13 milhões, contra média das prestações dos CRIs projetadas para R\$ 2,84 milhões para set/21 a ago/22, indicando margem de garantia mensal, RG_{pmt} de 110,1% na média para os próximos 12 meses (razão mensal da Série Subordinada), abaixo da Razão Mínima de 115,0%. Já as RG_{pmt} médias para os próximos 12 meses das Séries Mezaninas e Seniores seriam de 133,4% e 164,5%, respectivamente.

Para o período completo até o vencimento dos CRIs (mai/30, 105 meses) a média das razões mensais seria de 153,9%, 186,5% e 230,0%, abaixo da Razão Mínima em 18 meses para as Séries Subordinadas, e com valor mínimo de 129,8%

para as Séries Mezaninas e 160,2% para as Séries Seniores.

Os históricos dos últimos 12 meses, segundo relatórios mensais (jul/20 a jun/21) mostra arrecadações médias de R\$ 5,4 milhões, variando entre R\$ 3,19 milhões (nov/20) e R\$ 8,43 milhões (abr/21), refletindo quitações de contratos. As razões mensais de sobrecolateralização de fluxo média foi 117,0% com um todo, valor que representa a RG_{pmt} das Séries Subordinadas, com 05 períodos abaixo de 115,0%: jun/21: 114,1%; dez/20: 114,5%; nov/20: 79,3%; out/20: 89,0% e set/20: 103,8%.

As RG_{pmt} das Séries Mezaninas apresentaram média de 146,3%, com dois períodos abaixo do limiar: nov/20: 96,7% e out/20: 108,3%. Já as RG_{pmt} das Séries Seniores apresentaram média de 190,6% e valor mínimo de 120,4%.

Segundo informado no RM base out/20, os recursos das integralizações de CRIs que ocorreram entre set/20 e dez/20, foi viabilizaram a liberação em favor da Emissão de direitos creditórios cedidos a outra operação de crédito, auxiliando a melhoria das razões mensais, como foi observado. De set/20 para dez/20 a quantidade de contratos ativos saltou de 3.071 para 4.445. Nos 06 meses apurados de 2021 a média de contratos ativos foi de 4.151, com 3.884 em jun/21.

(A evolução observada das integralizações foi para o período: CRIs Seniores: 85.013 em set/20; 94.028 em out/20; 100.541 em nov/20 e 105.000 em dez/20; CRIs Mezaninos: de 21.000 para 22.500 de set/20 para out/20; CRIs Subordinados: de 20.000 em set/20 para 22.500 em nov/20)

Segundo informações do Relatório de Gestão mensal da Fortesec base jun/21 o Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 987,4 mil (valor abaixo do múltiplo de 02 prestações médias) e o valor estimado de estoque R\$ 322,9 milhões (4.234 unidades).

Em relação à exposição ao risco de crédito do Devedor das CCBs e da Cedente, ao qual a Emissão está exposta pela capacidade de suporte de via fiança e coobrigação, em que pese a limitação de análise em virtude da ausência de notas explicativas e auditoria, a Austin Rating tece os seguintes comentários, com base nos demonstrativos financeiros:

O balanço patrimonial do Grupo CEM Participações Ltda. para o exercício de 2020, mostra ativos totais em R\$ 331,17 milhões, endividamento financeiro de R\$ 146,0 milhões, dos quais R\$ 142,0 milhões referentes às CCBs que lastreiam a Emissão, e Patrimônio Líquido de R\$ 85,2 milhões, a partir de capital social de R\$ 141,3 milhões.

O ativo operacional era composto principalmente de contas a receber (CR) em R\$ 49,8 milhões, Estoques em R\$ 12,3 milhões, e Adiantamentos em R\$ 8,43 milhões. A empresa atua como holding, contando com R\$ 81,1 milhões em Investimentos e R\$ 55,2 milhões em Mútuos. Os adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) somavam R\$ 94,27 milhões, para 09 companhias, incluindo a CCG Empreendimentos.

O passivo, afora o endividamento, mostrava saldo de R\$ 70,0 milhões em Outras Obrigações, incluindo cessão de créditos para securitização em R\$ 13,9 milhões, e outras cessões de crédito. Os AFAC apresentavam saldo de R\$ 10,46 milhões.

Em relação à CGN Empreendimentos, demonstrativo não auditado de 2019 mostrava ativos totais em R\$ 243,3 milhões, endividamento financeiro de R\$ 30,9 milhões (junto a instituições financeiras), e patrimônio líquido de R\$ 47,7 milhões, a partir de capital social de R\$ 12,5 milhões.

O ativo operacional mostrava CR em R\$ 158,1 milhões e Estoques em R\$ 30,5 milhões. Contratos de Mútuos somavam R\$ 28,78 milhões e adiantamentos a parceiros R\$ 24,18 milhões, mostrando, assim como no caso da Devedora, intensa movimentação com parceiros dos empreendimentos (geralmente terrenistas) e outras empresas do grupo, caracterizando estrutura de holding. O principal componente do passivo era a conta Outras Obrigações, em R\$ 128,7 milhões, incluindo obrigações de cessão de créditos em favor de companhias do grupo.

Assim, a composição do balanço patrimonial das duas companhias mostra a presença de riscos diversos em virtude da característica de holding. Também, é importante notar que a alienação fiduciária de quotas, da CGN Empreendimentos, dada essa característica, traz outros riscos além dos riscos dos empreendimentos que compõem a Cessão Fiduciária.

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 Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Simplific) na prestação dos serviços de agente fiduciário.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

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

O desempenho da carteira de créditos afetará positivamente a classificação na medida em que supere a Razão Mínima de cobertura mensal e gere recursos extras para amortizações extraordinárias.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Emissora:	Forte Securitizadora S/A
Séries:	Séries Seniores (395ª, 398ª, 401ª e 404ª Séries) Séries Mezaninas (396ª, 399ª, 402ª e 405ª Séries) Séries Subordinadas (397ª, 400ª, 403ª e 406ª Séries);
Emissão:	1ª Emissão;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00;
Valor Total da Emissão:	R\$ 162,0 milhões (113.400 CRIs Seniores; 24.300 CRIs Mezaninos; e 24.300 CRIs Subordinados)
Cedente CCB:	Companhia Hipotecária Piratini (CHP);
Cedentes e Fiduciantes Cessão Fiduciária:	CCG - Empreendimentos Imobiliários Ltda.; CEM Empreendimentos Imobiliários Eireli; LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Condomínio Vale das Araras SPE Ltda.; Bassk Empreendimento imobiliário SPE Ltda.; MR-Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Cidade Jardim Votuporanga SPE Ltda.; LAP Parque São Mateus II Empreendimentos SPE Ltda.
Devedor:	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;
Agente Fiduciário/Custodiante CCl:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Data da Emissão:	29 de abril de 2020;
Data de Vencimento Final:	20 de maio de 2030;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	7,5% a.a. Séries Seniores, 10,50% a.a. Séries Mezaninas e 14,5% a.a. Séries Subordinadas.;
Atualização Monetária:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE;
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 pelo rebaixamento das classificações de risco de crédito atribuídas Séries Seniores, 395ª, 398ª, 401ª e 404ª Séries, Séries Mezaninas, 396ª, 399ª, 402ª e 405ª Séries, e das Séries Subordinadas, 397ª, 400ª, 403ª e 406ª Séries, de 'brBB(sf)' para 'brBB-(sf)', todos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCLs representativas de CCBs. O comitê foi realizado remotamente, no dia 29 de julho de 2021. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210729-01
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 do grupo controlador da devedora e cedentes fiduciárias (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 **29 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 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. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participaram, porém, 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. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 30 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 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 AGENCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO. Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

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

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

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

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

© 2021 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**