

**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)

**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 21 de agosto de 2023, afirmou os ratings de crédito das 395ª, 398ª, 401ª e 404ª Séries (Séries Seniores) em 'brA-(sf)'; das 396ª, 399ª, 402ª e 405ª Séries (Séries Mezaninas), em 'brBBB-(sf)'; e das 397ª, 400ª, 403ª e 406ª Séries (Séries Subordinadas), em 'brBB-(sf)', dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora). As classificações possuem perspectiva estável.

Os CRIs foram emitidos em abril/20, com Emissão Global de R\$ 162,0 milhões. Até jun/23, haviam sido integralizados 150,0 mil CRIs (105 mil Seniores, 22,5 mil Mezaninos e 22,5 mil Subordinados), que remuneram a taxas de juros de 7,5% a.a., 10,50% a.a. e 14,5% a.a. com atualização pelo segundo a variação mensal do IPCA/IBGE.

As afirmações refletem desempenho positivo em termo de manutenção do cronograma de pagamentos, com prestações de juros e amortização (PMTs) médias de R\$ 2,62 milhões nos últimos 12 meses até jul/23, representando amortização do saldo devedor para R\$ 106,2 milhões (jul/23) no consolidado, ante saldo de R\$ 121,9 milhões ao final de jul/22.

Em termos de enquadramento à razão de garantia mensal de fluxo (RG<sub>pmt</sub>), as Séries Seniores nos 12 meses até jun/23 apresentaram média de 165,4%, com valor mínimo de 152,6%, sempre acima do limiar de 115,0% (Razão Mínima). As Séries Mezaninas apresentaram RG<sub>pmt</sub> média de 134,2%, sempre acima de 124,2%.

Já as Séries Subordinadas, apresentaram média de 110,8%, com valor mínimo de 102,8% já abaixo da Razão Mínima em todos os meses, exceto nov/22 e jan/23, em 116,5% e 118,7%, mas mantendo o ritmo de amortização e enquadramento às razões de saldo devedor (RG<sub>sd</sub>).

A afirmação da classificação considera como fator mitigante a manutenção do ritmo de amortização dessa séries, com variação do saldo de R\$ 18,67 milhões (jul/22) para R\$ 16,68 milhões (jun/23), bem como a presença de Fundo de Reserva ao longo do período, com valor mínimo de R\$ 3,39 milhões, e o enquadramento das razões de saldo devedor (RG<sub>sd</sub>), com valor mínimo de 115,4%.

A Emissão é lastreada em 12 CCBs cujo devedor é o Grupo CEM Participações Ltda. (Devedor/Grupo), empresa sediada em Jaboticabal-SP, especializada em desenvolvimento de loteamentos residenciais, principalmente no Estado de São Paulo, com três décadas de atuação.

A principal fonte de liquidez dos CRIs é cessão fiduciária de créditos em garantia (Cessão Fiduciária), oriunda contratos de aquisição de lotes (Contratos Imobiliários) oriundos de loteamentos desenvolvidos por SPEs controladas pelo Grupo.

Na base jun/23, a Cessão Fiduciária era composta de 2.505 Contratos Imobiliários provenientes de 32 loteamentos, todos concluídos, somando valor total de venda de R\$ 192,7 milhões, localizados nas cidades do estado de São Paulo: Garça (531 lotes); Votuporanga (285); São Joaquim da Barra (146); Pedregulho (121); Piracicaba (119); Guaraci (100); São José do Rio Preto (86); Igarapava (79); Dumond (74); Taquaritinga (71); Ituverava (63); Taiuva (58); Jaú (50); Mogi Guaçu (45); Araraquara (33); Palestina (27); Monte Alto (23); Colina (16); Nova Odessa (11). Adicionalmente, há um loteamento em Rio Verde (49), no estado de Goiás.

Validade	30/11/2023
Trim. Ref:	2º

**Perspectiva:** Estável  
**Observação:** -  
**Histórico:**

**Séries Seniores:**

Ago/23: Afirmação: brA-(sf)  
Jun/22: Afirmação: brA-(sf)  
Jul/21: Rebaixamento: brA-(sf)  
Jul/20: Atribuição: brA(sf)

**Séries Mezaninas:**

Ago/23: Afirmação: brBBB-(sf)  
Jun/22: Afirmação: brBBB-(sf)  
Jul/21: Rebaixamento: brBBB-(sf)  
Jul/20: Atribuição: brBBB(sf)

**Séries Subordinadas:**

Ago/23: Afirmação: brBB-(sf)  
Jun/22: Afirmação: brBB-(sf)  
Jul/21: Rebaixamento: brBB-(sf)  
Jul/20: Atribuição: brBB(sf)

**Analistas:**

André Messa  
Tel.: 55 11 3377 0713  
andre.messa@austin.com.br

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@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

A estrutura de garantias da Emissão conta com: i) Alienação Fiduciária de 100,0% das cotas da CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda., uma das holdings do grupo (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 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 Holding, bem como a presença dos sócios do grupo controlador como 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, em conjunto com características da carteira lastro que denotam nível de maturação ainda abaixo do necessário para melhores classificações, principalmente em termos LTV médio ponderado, em 88,6%.

Particularmente, a característica do lastro baseada em título de crédito (CCB) aproxima ainda mais o risco da Emissão de um risco corporativo, bem como a não completa segregação dos loteamentos em SPEs e desenvolvimentos imobiliários que contenham instituição de Patrimônio de Afetação.

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 oriunda da Cessão Fiduciária.

Para o período base jun/23, essa carteira apresentava 2.505 vendas ativas, e 2.272 adquirentes (Carteira Vigente), totalizando valor de venda total de R\$ 192,7 milhões e boa pulverização, com os dez maiores adquirentes representando 2,8% do valor vendido. Dos 32 empreendimentos presentes, os dez mais representativos contam com 61,8% dos contratos vigentes e 64,4% do valor vendido, com o mais representativo com 424 unidades e R\$ 28,3 milhões de valor das vendas (Jardim Ecoville, Garça-SP).

As vendas vigentes ocorreram a partir de dez/03, com 25,0% delas tendo ocorrido até mar/13; 50,0% até dez/17 e 75,0% até nov/21. Nos últimos 12 meses até jun/23 ocorreram 632 novas vendas, 578 quitações e 97 distratos, representando variação da carteira ativa de 2.696 contratos, com valor presente de R\$ 145,5 milhões, para os atuais 2.505, com valor presente de R\$ 120,9 milhões.

A Carteira Vigente arrecadou um montante de R\$ 113,38 milhões, no período entre dez/03 e jun/23, com 86,0% dos pagamentos realizados em dia ou dentro de um intervalo de 30 dias. Já os volumes arrecadados acima de 90 dias representaram 4,3% desse valor. As prestações oriundas de contratos distratados totalizaram arrecadação de R\$ 70,0 milhões, com R\$ 1,42 milhão nos últimos 12 meses. Já os contratos quitados totalizaram R\$ 439,2 milhões arrecadados, denotando forte superávit de liquidez, com R\$ 21,7 milhões nos últimos 12 meses.

Em relação à maturidade arrecadatória dos contratos vigentes (2.478), considerando o preço de venda médio ponderado de R\$ 93,3 mil (R\$ 77,0 mil de média simples), se configura o seguinte cenário:

Os contratos mais arriscados, com arrecadação abaixo de R\$ 5,0 mil, formam 12,7% da Carteira Vigente, com 317 contratos. A faixa seguintes, ainda de baixa maturidade, de R\$ 5,0 mil a R\$ 10,0 mil e de R\$ 10,0 mil a R\$ 20,0 mil, formam 9,6% e 16,5% dessa carteira, com 240 e 412 contratos, totalizando 38,9% da carteira com baixa maturidade.

As faixas seguintes, apresentam uniformidade na distribuição: R\$ 20,0 mil a R\$ 30,0 mil: 211 contratos (8,5%); R\$ 30,0 mil a R\$ 40,0 mil: 151 contratos (6,1%); R\$ 40,0 mil a R\$ 50,0 mil: 191 contratos (7,7%), formando 22,2% com média maturidade.

Os 971 contratos restantes (38,9%), contam com boa maturidade arrecadatória, acima de R\$ 50,0 mil, com a maior parte deles, 727 contratos (29,2%), entre R\$ 50,0 mil e R\$ 100,0 mil.

Analisando a distribuição por prazo decorrido, 65,0% dos contratos (1.621) apresentam prazo acima de 24 meses, denotando alta maturidade nesse quesito; outros 15,0% (375) estão entre 12 e 23 meses; os contratos de baixa maturidade são os 497 restantes (19,9%). Assim, a baixa amortização quando considerado o valor de LTV reflete o perfil dos empreendimentos, voltados ao segmento econômico, com valor médio de prestação em R\$ 884,2 no período analisado.

A razões de garantia LTV, segundo a apuração da Conveste, baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresentam média ponderada de 88,7%. O LTV calculado considerando o valor de venda seria de 85,0%, denotando desvalorização média dos imóveis, com média ponderada histórica de R\$ 93,3 mil, ante média ponderada do valor de mercado de R\$ 92,2 mil.

Em termos de distribuição, os LTVs abaixo de 50,0%, baixo risco, estão presentes em 609 contratos (24,4%); os LTVs médios, entre 50,0% e 70,0% estão em outros 391 contratos (15,7%), e a faixa seguinte, entre 70,0% e 90,0%, apresenta 658 contratos (26,4%).

Os LTVs altos, acima de 90,0%, estão em 835 contratos (33,5%), com 437 contratos (17,5%) com LTV acima de 100,0%, caracterizando risco muito alto.

Em termos de empreendimentos, há 07 com LTV médio ponderado acima de 100,0%, totalizando 491 lotes (19,6%); há outros 03 loteamentos com LTV médio ponderado entre 100,0% e 90%, somando 595 lotes (23,7%). outros 07 loteamentos com LTV entre 90,0% e 80,0%, 629 lotes (25,1%). Os loteamentos com LTVs abaixo de 80,0% são os 15 restantes, englobando 790 lotes, (31,5%).

Em relação a parcelas a arrecadar, há 172 contratos com prestações vencidas e não pagas desde mar/23 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 4,8 milhões e apresentam alta probabilidade de distrato. Desses, 128 apresentam valores em aberto acima de R\$ 1,5 mil.

Os valores projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de jul/23, relativos a 2.417 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 311,5 milhões, prazo total de 173 meses, prazo médio ponderado de 64 meses, com valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 204,4 milhões, ante valor total de Emissão de R\$ 162,0 milhões, R\$ 150,0 milhões integralizados, e saldo devedor ao final de jun/23 em R\$ 108,1 milhões, denotando boa margem de sobrecolateralização.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de ago/23 apresentam média de R\$ 2,72 milhões. Já as prestações consolidadas dos CRIs projetadas para o período set/23 a ago/24 apresentam média de R\$ 2,26 milhões, denotando cobertura da carteira lastro em níveis ajustados, próximos de 115,0%, a Razão Mínima.

Assim, a cobertura mensal de fluxo ( $RG_{pmt}$ ) projetada para as Séries Seniores e com os atuais níveis de integralização apresenta média em 12 meses de 180,5%, média até o vencimento (mai/30) de 241,9% e valor mínimo de 176,7%.

Para as Séries Mezaninas, a  $RG_{pmt}$  projetada apresenta média em 12 meses de 146,3%, média até o vencimento de 196,1% e valor mínimo de 143,2%. Por fim, para as Séries Subordinadas, a  $RG_{pmt}$  projetada apresenta média de 12 meses de 120,7%, média até o vencimento de 161,8% e valor mínimo de 118,2%.

Em cenário de stress (Cenário 02), supondo distrato de todos os Contratos Inadimplentes e a não revenda posterior desses e das unidades em estoque (602 lotes com valor estimado de R\$ 43,6 milhões, segundo RM de jun/23), o montante a vencer da carteira lastro se reduz em 7,2%, para R\$ 288,9 milhões e VPL de R\$ 189,3 milhões, ainda acima do valor da Emissão de R\$ 162,0 milhões.

Sob esse cenário, a cobertura mensal de fluxo ( $RG_{pmt}$ ) projetada para as Séries Seniores e com os atuais níveis de integralização apresenta média em 12 meses de 167,8%, média até o vencimento de 223,3% e valor mínimo de 164,3%.

Para as Séries Mezaninas, Cenário 02, a  $RG_{pmt}$  projetada apresenta média de 12 meses de 136,0%, média até o vencimento de 181,0% e valor mínimo de 133,2%. Por fim, para as Séries Subordinadas, a  $RG_{pmt}$  projetada apresenta média de 12 meses de 112,2%, média até o vencimento de 149,4% e valor mínimo de 109,9%, com 13 meses abaixo da

Razão Mínima de 115,0%.

Relativamente ao risco corporativo e dos sócios, as classificações absorvem positivamente a vigência da Alienação Fiduciária sobre a quotas da Holding, situação positiva em termos de mitigação de risco de crédito do grupo, mas que seria superior em caso de alienação fiduciária das quotas de capital social de cada cedente, na medida em que fornecesse proteção, inclusive, ante ao risco do parceiro desenvolvedor do loteamento (terrenista, desenvolvedor ou investidor), bem como instituição de Patrimônio de Afetação.

Os demonstrativos financeiros não auditados do Grupo CEM relativos ao exercício 2022 mostram ativos totais em R\$ 434,0 milhões, compostos predominantemente de (i) investimentos, em R\$ 198,5 milhões, dos quais R\$ 121,4 milhões relativos a adiantamentos para aumento de capital (AFAC) junto a 12 SPEs; (ii) contratos de mútuos, R\$ 100,18 milhões, junto a empreendimentos e pessoas relacionadas; (iii) participações em outras sociedades, R\$ 88,0 milhões, incluindo as sociedades que desenvolvem os loteamentos. Assim, fica caracterizado um perfil patrimonial de holding, com exposição a diversos empreendimentos e partes relacionadas. Os Estoques somavam R\$ 8,75 milhões, e duplicatas a receber no circulante estavam em R\$ 1,52 milhão, mas com PDD em R\$ 4,29 milhões, e R\$ 77,15 milhões no ativo não circulante.

Os passivos somavam R\$ 26,28 milhões no passivo circulante (contra R\$ 29,12 milhões no ativo circulante); e R\$ 339,0 milhões no passivo não circulante. Os empréstimos (Endividamento) estavam registrados em R\$ 91,12 milhões, relacionado à CCB vinculada à securitização junto à Fortesec. O Patrimônio Líquido ao final do exercício estava em R\$ 68,7 milhões, a partir de capital social de R\$ 139,3 milhões. O período apresentou prejuízo em R\$ 23,49 milhões.

Em relação à Grupo CGN Empreendimentos Imobiliários Ltda (Holding), os demonstrativos financeiros não auditados de 2022 mostram ativos totais em R\$ 252,8 milhões, compostos predominantemente de (i) duplicatas a receber, R\$ 21,9 milhões no ativo circulante, com R\$ 3,0 milhões de provisões (PDD), e R\$ 125,0 milhões no ativo não circulante; (ii) estoques, em R\$ 21,0 milhões, com R\$ 15,4 milhões referentes a imóveis concluídos; (iii) R\$ 71,6 milhões em contratos de mútuos com partes relacionadas.

O Endividamento no passivo circulante estava em R\$ 6,28 milhões, junto a instituição financeira, e R\$ 18,5 milhões no passivo não circulante, junto as mesmas instituições. Os AFAC apresentavam-se também como grande fonte de capital, com R\$ 73,28 milhões, e outras obrigações apresentava saldo de R\$ 99,1 milhões, incluindo partes relacionadas e operações com financeiras e instituições de fomento comercial.

O Patrimônio Líquido encerrou o período em R\$ 18,17 milhões, com lucros acumulados em R\$ 5,7 milhões e resultado do exercício de R\$ 10,5 milhões, a partir de receita operacional de R\$ 15,9 milhões.

Por fim, cumpre destacar que 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.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A
<b>Séries:</b>	Séries Seniores (395ª, 398ª, 401ª e 404ª Séries) Séries Mezaninas (396ª, 399ª, 402ª e 405ª Séries) Séries Subordinadas (397ª, 400ª, 403ª e 406ª Séries);
<b>Emissão:</b>	1ª Emissão;
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	R\$ 1.000,00;
<b>Valor Total da Emissão:</b>	R\$ 162,0 milhões (113.400 CRIs Seniores; 24.300 CRIs Mezaninos; e 24.300 CRIs Subordinados)
<b>Cedente CCB:</b>	Companhia Hipotecária Piratini (CHP);
<b>Cedentes e Fiduciários Cessão Fiduciária:</b>	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.
<b>Devedor:</b>	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquirirão os Lotes, por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
<b>Agente Fiduciário/Custodiante CCIs:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A
<b>Conta Centralizadora:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Data da Emissão:</b>	29 de abril de 2020;
<b>Data de Vencimento Final:</b>	20 de maio de 2030;
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal;
<b>Remuneração:</b>	7,5% a.a. Séries Seniores, 10,50% a.a. Séries Mezaninas e 14,5% a.a. Séries Subordinadas.;
<b>Atualização Monetária:</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE;
<b>Garantias:</b>	(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 afirmação 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)', dos CRIs da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativas de CCBs. O comitê foi realizado remotamente, no dia 21 de agosto de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20220628-04.
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 fiduciários (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 **21 de agosto de 2024**.
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 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 22 de agosto de 2023. 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, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

**A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS.** As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA.** As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS.** As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tomarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS.** A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envida seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

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

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

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

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

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

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