

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

(risco de crédito alto)

Séries Mezaninas**brB(sf)**

(risco de crédito alto)

Séries Subordinadas**brB-(sf)**

(risco de crédito alto)

Sobre os Ratings**Última Revisão: 22/10/2021****Validade: 22/10/2022****Séries Seniores:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Out/21: Atribuição: brB+(sf)

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

Out/21: Atribuição: brB(sf)

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

Out/21: Atribuição: brB-(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**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 22 de outubro de 2021, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo 'brB+(sf)' para as Séries Seniores (421ª, 424ª, e 426ª Séries), 'brB(sf)' para as Séries Mezaninas (422ª, 425ª, e 427ª Séries) e 'brB-(sf)' para a Série Subordinada (423ª Série), da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI/ Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora). As classificações possuem perspectiva estável.

Os CRIs foram emitidos em jun/20, com 51.750 CRIs Seniores, 34.500 CRIs Mezaninos e 15.050 CRIs Subordinados, totalizando uma Emissão Global de R\$ 101,3 milhões. As integralizações ocorreram parcialmente até serem completadas em mai/21.

De ago/20 até set/21 houve pagamentos mensais de prestações de juros (PMTs de Juros) aos detentores dos CRIs, com valor médio mensal de R\$ 1.024,0 mil (soma de todas as Séries).

Em termos de enquadramento à razão de garantia mensal de fluxo (RG_{pmt}), nos 14 meses até ago/21, as Séries Seniores apresentaram média de 257,0%, com valor mínimo de 153,6%, sempre acima do limiar (Razão Mínima) de 105,0%. As Séries Mezaninas apresentaram média de 115,8%, já com 07 meses abaixo da Razão Mínima; e as Séries Subordinadas apresentaram média de 83,0%, com 11 meses abaixo do limiar.

Entretanto, cumpre destacar que a partir do início do pagamento das prestações mensais de amortização (PMTs), conforme recebimentos da carteira de créditos, essas RG_{pmt} deverão ser impactadas negativamente, com aumento dessas prestações para patamares a partir de R\$ 2,0 milhões.

O prazo restante programado é de 135 meses (dez/32) e os CRIs são atualizados pelo IGPM/FGV e acrescidos de taxa de juros de 9,25% a.a. para as Séries Seniores, 13,0% a.a. para Séries Mezaninas e 19,5% a.a. para a Série Subordinada.

A Emissão é lastreada em 1.969 CCIs emitidas pela S&J Consultoria de Incorporação Ltda. (Cedente/S&J), a qual atua com nome comercial de Inlot Incorporações, e conta com cessão fiduciária de créditos em garantia (Cessão Fiduciária) compondo com as CCIs a principal fonte de liquidez da Emissão (Créditos Imobiliários).

As CCIs e a Cessão Fiduciária compreendem direitos creditórios oriundos de contratos de aquisição de imóveis (lotes) provenientes de 08 loteamentos, localizados em cidades do Estado Goiás (Indiara, Santa Helena, Itaguari, Quirinópolis e Catalão).

A estrutura de garantias e reforços de crédito da Emissão conta com: i) Alienação Fiduciária de Cotas da Cedente; ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; iii) Coobrigação por parte da Cedente; e iii) Fundo de Reserva equivalente ao valor médio de 02 PMTs futuras e Fundo de Obras.

A atribuição dos ratings 'brB+(sf)', 'brB(sf)' e 'brB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito altos relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características dos loteamentos relacionadas a expectativa de adimplência e mitigação risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs que lastreiam a Emissão. As classificações também ponderam a presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, como a alienação fiduciária de cotas e a presença de coobrigação.

Por outro lado, a Emissão apresenta duas situações que a expõe a riscos significativos: i) o vencimento do prazo de carência de amortização, que estressarão a razões de garantia mensal; ii) e o histórico problemático dos desenvolvimentos das obras dos loteamentos, inclusive com a necessidade de orçamentos adicionais, em grande parte devido a exigências das municipalidades locais e concessionárias, mas também englobando necessidade de recuperação de asfaltamento.

Adicionalmente, o indexador dos CRIs contribuiu significativamente para a deterioração das razões de sobrecolateralização da Emissão, dada as altas históricas observadas durante o período (16,0% em 2021 até setembro e 24,8% em 12 meses, mesmo após queda de 0,64% em set/21).

Para análise da principal fonte de liquidez e adimplência da Emissão, a carteira de Créditos Imobiliários cedida, foi utilizada base de dados (BD) compilada pela servicer financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Service), e informações oriundas dos relatórios mensais de gestão da Emissora (Relatórios Mensais/RM).

No período base ago/21, a carteira cedida apresentava 2.153 vendas ativas, e 1.855 adquirentes (Carteira Vigente), totalizando valor de venda total de R\$ 127,8 milhões e forte pulverização, com os dez maiores adquirentes representando 3,6 % do valor vendido e 5,0% das unidades.

Em relação à participação dos empreendimentos, pode ser verificada boa distribuição: i) Residencial Conquista (Catalão-GO): R\$ 28,4 milhões e 448 lotes; ii) Residencial Atenas (Quirinópolis-GO): R\$ 27,0 milhões e 401 lotes; iii) Residencial Viena (Quirinópolis-GO): R\$ 17,3 milhões e 279 lotes; iv) Residencial Portal do Lago II (Catalão-GO): R\$ 13,0 milhões e 211 lotes; v) Residencial Boulevard (Santa Helena de Goiás-G): R\$ 13,0 milhões e 132 lotes; vi) Residencial Alville (Indiara-GO): R\$ 12,3 milhões e 293 lotes; vii) Residencial Portal do Lago I (Catalão-GO): R\$ 8,9 milhões e 247 lotes; e viii) Residencial Benedito Cabral (Itaguari-GO): R\$ 7,5 milhões e 142 lotes.

As vendas vigentes ocorreram a partir de dez/11, com aproximadamente 25,0% delas (549) tendo ocorrido até set/18; 50,0% (1.086) até nov/19 e 75,0% (1.628) até jul/20. Desde nov/11, foram apurados 3.171 distratos, envolvendo 2.626 adquirentes, quantidade significativa mas típica para o perfil dos loteamentos.

Segundo informações dos RM, no período de 15 meses de jun/20 até ago/21, houve 865 novas vendas, 427 quitações e 426 distratos (médias mensais de, respectivamente, 28 vendas, 58 quitações e 28 distratos). A posição mais recente, ago/21, mostrava 2.153 vendas ativas, 231 unidades em estoque e 2.820 contratos quitados.

A Carteira Vigente arrecadou R\$ 35,4 milhões entre fev/12 e ago/21, com 87,0% dos pagamentos realizados em dia ou dentro de um intervalo de 30 dias. Já as prestações arrecadadas com atraso acima de 90 dias representaram 4,6% desse montante.

Cumprir destacar que as prestações oriundas de contratos distratados totalizaram R\$ 48,8 milhões, dos quais R\$ 892,6 mil nos últimos 12 meses. Como fator mitigador, os contratos quitados totalizaram R\$ 42,9 milhões, com R\$ 5,6 milhões nos últimos 12 meses, denotando bom superávit de liquidez.

Em relação à maturidade arrecadatória dos contratos vigentes com histórico de arrecadação (2.042), há maior concentração na faixa de R\$ 5,0 mil a R\$ 10,0 mil, com 1.014 contratos (35,4%).

Em relação ao contratos menos maduros: com arrecadação abaixo de R\$ 1,0 mil, indicando alto risco, há 105 contratos (3,7%); entre R\$ 1,0 mil e R\$ 5,0 mil há outros 826 contratos (28,8%).

Os contratos com médias maturidades, acima de R\$ 10,0 mil estão assim distribuídos: entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil, 268 contratos (9,3%); entre R\$ 20,0 mil e R\$ 30,0 mil, 137 contratos (4,8%); e entre R\$ 30,0 mil e R\$ 40,0 mil, 177 contratos (6,2%), totalizando 20,3% da carteira com arrecadação média.

Os contratos com arrecadação acima de R\$ 40,0 mil, indicativo de alta maturidade considerando o preço médio histórico (R\$ 59,3 mil), formam os 11,9% restantes da carteira, com 341 contratos, dos quais 298 entre R\$ 40,0 mil e R\$ 60,0 mil.

Analisando a distribuição por prazo decorrido, 42,3% dos contratos (864) apresentam prazo acima de 24 meses, denotando alta maturidade nesse quesito; outros 36,4% (743) estão entre 12 e 23 meses; os contratos de baixa maturidade são os 435 restantes.

Em termos de razões de garantia LTV, segundo a apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, predominam os contratos nas faixas entre 30,0% e 90,0%. A faixa de LTVs baixos, abaixo de 30,0%, conta com 120 contratos (5,9%); os LTVs entre 30,0% e 50,0% estão presentes em outros 354 contratos (17,3%), totalizando 474 contratos com LTVs baixos ou médio-baixos.

Os LTVs da faixa média, entre 50,0% até 70,0%, estão presentes em 379 contratos, compondo 18,6% da carteira vigente. Já os LTVs altos, entre 70,0% até 90,0%, compõem 43,2% da carteira, 882 contratos.

Os casos mais arriscados, entre 90,0% e 100,0% e acima de 100,0% estão representados por 307 contratos (15,0%), dos quais 149 acima de 100,0%, puxando a média ponderada de LTV total para 79,3% situação que denota risco alto no quesito. Como referência, abstraindo a valorização dos imóveis, o LTV médio seria de 83,5%.

Em termos de LTV médio por empreendimentos, o Residencial Boulevard apresenta LTV de 111,2% (132 contratos) e o Residencial Conquista apresenta LTV de 64,4% (448 contratos). Os demais loteamentos apresentam LTVs entre 72,0% e 89,5%.

Há 774 contratos com prestações vencidas e não pagas desde jun/21 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 4,1 milhões e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de out/21, relativos a 2.092 contrato vigentes, somam um montante a vencer de R\$ 106,8 milhões, prazo total de 239 meses, prazo médio ponderado de 63 meses e valor presente à taxa de juros média da emissão (VPL) de R\$ 84,8 milhões, para uma emissão global de R\$ 101,3 milhões, denotando situação problemática em termos de cobertura total. Estimativa de valor das unidades em estoque mostra garantia adicional de R\$ 16,5 milhões (RM base ago/21), provendo cobertura potencial apenas suficiente para colateralização em torno de 100,0%.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de out/21 apresentam média de R\$ 1.164,5 milhões, contra média das prestações dos CRIs projetadas, em caso de início de pagamento das prestações de amortização, de R\$ 2.218,3 milhões para nov/21 a out/22, indicando margem de garantia mensal, RG_{pmt} de apenas 52,5% 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 65,4% e 117,2%, respectivamente.

Para o período completo até o vencimento dos CRIs (dez/32, 135 meses) a média das razões mensais seria de 63,6%, 78,5% e 139,7%, razão mínima de 105,0% apenas nos caso das Séries Seniores.

Como mencionado, essa situação já pondera deterioração de cobertura devido ao fim do período de carência de amortização. Conforme Relatórios Mensais dos últimos doze meses (set/20 a ago/21), o valor da prestação total em média foi de R\$ 1.067,0 mil, com integralização total dos CRIs desde mai/21, período a partir do qual a média das PMTs subiu para R\$ 1.295,0 mil.

O valor médio de arrecadação para o período foi de R\$ 1.200,8 mil. Assim, as RG_{pmt} médias observadas foram 83,0% para as Séries Subordinadas; 107,0% para as Séries Mezaninas; e R\$ 233,0% para as Séries Seniores, valores favorecidos pela PMTs aproximadamente equivalentes a metade das PMT vencidas após o final da carência.

Segundo informações do Relatório de Gestão mensal da Fortesec base ago/21 o fundo de reserva apresentava saldo de R\$ 4.377,7 mil (múltiplo de 02 prestações médias) e o valor estimado de estoque R\$ 16,7 milhões (231 unidades).

As classificações atribuídas incorporam o status de desenvolvimento dos loteamentos envolvidos, principalmente por meio da avaliação de relatórios de vistoria (Vistoria) elaborados pela Harca Engenharia (Avaliadora) previamente à Emissão, base mai/20.

A maioria das obras apresenta estágios avançados de andamento ou conclusão, mas em alguns casos a Emissão de TVO está pendente de obras requeridas posteriormente. Também, em alguns casos, foram verificadas necessidades de reforços na parte de asfaltamento. Segue breve descritivo por empreendimento:

i) Residencial Alville (Indiara): no 10º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras do orçamento inicial, envolvendo terraplenagem, pavimentação, meio fio e sarjetas, rede de distribuição de água, galeria de águas pluviais, rede

de esgoto, rede elétrica, iluminação e telefonia, e outros itens diversos (Orçamento Inicial) foram concluídas, com valor total de R\$ 2.234,2 mil.

Porém, a Vistoria menciona que partes da gleba (quadras 01 a 04) não foram urbanizadas, de modo que foi sugerido orçamento adicional (Aditivo Orçamentário), avaliado em R\$ 1.311,7 mil, compreendendo sistema de abastecimento de água, pavimentação asfáltica, fornecimento de energia elétrica e sistema de drenagem urbana. Esse Aditivo Orçamentário não apresentava evolução. Houve emissão de TVO pela prefeitura local em 15 de fevereiro de 2013, relativo a 516 lotes e 20 quadras.

ii) Residencial Atenas (Quirinópolis): no 6º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial foram concluídas, com valor total de R\$ 2.124,7 mil.

Porém, a Vistoria menciona que a concessionária de saneamento local havia solicitado a execução de Estação Elevatória de Esgoto, gerando a necessidade de Aditivo Orçamentário, avaliado em R\$ 757,2 mil, compreendendo construção civil, material hidráulico, equipamentos e energização.

Também foi verificada pela Avaliadora a necessidade de reforços na pavimentação asfáltica, com degradação significativa em alguns pontos, de modo que houve a necessidade de outro aditivo (Aditivo Orçamentário Melhorias), estimado em R\$ 281,2 mil, abrangendo canteiro de obras, administração local e pavimentação.

iii) Residencial Atenas II (Quirinópolis): no 1º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial ainda não haviam sido iniciadas, com valor total de R\$ 6.808,1 mil, envolvendo estimativa de 291 lotes em área urbanizável de 150.060,0 m².

iv) Residencial Benedito Cabral (Itaguari): no 3º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial foram concluídas, com valor total de R\$ 966,2 mil.

Porém, a Vistoria menciona que a emissão de TVO se encontrava pendente devido a execução de trevo de acesso ao loteamento, gerando a necessidade de Aditivo Orçamentário, avaliado em R\$ 500,0 mil.

Também foi verificada pela Avaliadora a necessidade de reforços na pavimentação asfáltica, implicando em Aditivo Orçamentário Melhorias, estimado em R\$ 71,3 mil.

v) Residencial Boulevard (Santa Helena): no 4º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial foram concluídas, com valor total de R\$ 2.097,4 mil.

Porém, a Vistoria menciona pendência devido a obra de urbanização de praça situada na quadra área verde, gerando a necessidade de Aditivo Orçamentário, avaliado em R\$ 300,9 mil. Também foi verificada pela Avaliadora a necessidade de reforços na pavimentação asfáltica, implicando em Aditivo Orçamentário Melhorias, estimado em R\$ 26,0 mil.

Em 04 de novembro de 2020, a secretaria de obras do município emitiu Termo de Aceite e Recebimento de Urbanização.

vi) Residencial Conquista (Catalão): no 6º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial foram concluídas, com valor total de R\$ 2.538,1 mil.

Porém, a Vistoria menciona necessidade de obras para urbanização de quadras voltadas para habitação de interesse social (HIS), que pelo entendimento inicial da desenvolvedora seriam de responsabilidade da prefeitura local, gerando a necessidade de Aditivo Orçamentário, avaliado em R\$ 1.747,0 mil.

Decreto municipal de 14 de outubro de 2011 afirma a aprovação do empreendimento, com 33 quadras, 995 lotes dos quais 136 destinados a HIS.

vii) Residencial Portal do Lago I (Catalão): o 6º relatório de vistoria e medição de obra mostra urbanização das 17 quadras representativas de 411 lotes que constavam no projeto inicial de desenvolvimento. O Orçamento mostra 100,0% de execução dos itens terraplenagem, pavimentação, meio fio e sarjetas e galerias de águas pluviais. Porém, considerando que o item "serviços e obras externas" não apresentou evolução, o percentual acumulado de obras seria de 33,7%.

Com a necessidade de urbanização das quadras destinadas a HIS (inicialmente seriam desenvolvidas pelo poder público),

houve a necessidade do Orçamento Adicional de R\$ 7,8 milhões, destinado às obras das quadras 11, 12 e 21 a 39.

viii) Residencial Portal do Lago II (Catalão): no 10º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial da primeira etapa, avaliadas em R\$ 2.263,4 mil, apresentaram evolução de 100,0%. Já as obras da segunda etapa, avaliadas em R\$ 3.516,1 mil, apresentaram evolução de 95,0% (R\$ 3.341,4 mil).

Foi estabelecida necessidade de Orçamento Adicional de R\$ 979,4 mil, relativo a obras de sistema de esgotamento sanitário, uma Estação Elevatória de Esgoto, e Orçamento Adicional Melhorias de R\$ 147,1 mil, relativo a recapeamento.

ix) Residencial Portal do Lago III (Catalão): no 1º relatório de vistoria e medição de obra, foi apresentado orçamento inicial estimado em R\$ 5.788,3 mil, com execução ainda não iniciada, relativo à área urbanizável de 194.944,5 m² e 420 lotes.

x) Residencial Viena (Quirinópolis): no 6º relatório de vistoria e medição de obra, foi verificado que as obras Orçamento Inicial foram concluídas, com valor total de R\$ 1.799,6 mil.

Porém, a Vistoria menciona que a concessionária de saneamento local havia solicitado a execução de Estação Elevatória de Esgoto, gerando a necessidade de Aditivo Orçamentário, avaliado em R\$ 592,4 mil, compreendendo construção civil, material hidráulico, equipamentos e energização. Também houve necessidade de Orçamento Adicional Melhorias de R\$ 255,3 mil, relativo a recapeamento.

Em termos de exposição a riscos corporativos, as presentes classificações foram limitadas adicionalmente pela ausência de melhor nível de disclosure por parte das empresas desenvolvedoras dos loteamentos, incluindo ausência de acesso a demonstrativos financeiros atualizados.

Os lotes são comercializados sob a bandeira Inlot Incorporações, cuja razão social é a S&J Consultoria e Incorporação Ltda., a Cedente dos Créditos Imobiliários, empresa controlada pela Land I Participações e Empreendimentos Ltda, segundo alteração de Contrato Social datada de nov/20, na qual inclusive é incluída a previsão de alienação fiduciária de 1.530 quotas (de um total de 27.809 quotas de emissão da sociedade) em garantia da Emissão. Essa empresa controla os residenciais Conquista, Benedito Cabral, Portal do Lago (I, II e III), Atenas e Viena.

O Residencial Boulevard é controlado pela Santa Helena Incorporadora SPE Ltda., cujo capital social é composto pela S&J (52,2%) e outros 02 sócios pessoas físicas (conforme alteração de contrato social de out/20). O Residencial Alville é controlado pela Belchior e Souza Incorporação e Administração SPE Ltda., cujo capital social é composto pela S&J (44,0%) e outros sócio pessoa física (conforme alteração de contrato social de out/20). O Atenas III é controlado pela SPE Parque Boa Vista Incorporação Ltda., cujo capital social é composto pela S&J (60,0%) e outros sócio pessoa física.

A realização de due diligence jurídica e emissão de parecer jurídico por parte do Daló Tognotti Advogados (Assessor Jurídico), em jun/20, atua como fator mitigante desse risco de ausência de disclosure corporativo.

Por fim, nos termos previstos pela Lei 9.514/97, foi instituído regime fiduciário (Patrimônio Separado) sobre os créditos imobiliários e garantias vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e quaisquer outros valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora que concentrará o recebimento dos direitos creditórios. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente aos pagamentos dos CRIs.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a qualidade operacional da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário) na prestação de serviços fiduciários. 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 muito reduzido.

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.

Eventuais atualizações positivas sobre o desempenho das obras orçadas, conjugadas a bom desempenho da carteira de créditos, serão fatores que tendem a elevar as classificações.

Relatório Mensal base set/21, disponibilizado posteriormente à conclusão do presente relatório, mostrou razão de garantia mensal de fluxo (RG_{pmt}) para as Séries Subordinadas, Mezaninas e Seniores em, respectivamente 69,5%; 91,8%; e 179,6%, em situação ainda beneficiária de carência de prestações de amortização, denotando cenário estável em relação ao mês base da análise, ago/21.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Emissora:	Forte Securitizadora S/A
Séries:	Seniores (421 ^a , 424 ^a , e 426 ^a), Mezaninas (422 ^a , 425 ^a , e 427 ^a) e Subordinada (423 ^a) ;
Emissão:	1 ^a ;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00;
Valor Total da Emissão:	51.750 CRIs Seniores, 34.500 CRIs Mezaninos e 15.050 CRIs Subordinados, totalizando uma Emissão Global de R\$ 101,3 milhões;
Cedentes:	S&J Consultoria de Incorporação Ltda. (Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária em garantia), SHEG – Santa Helena Incorporadora SPE Ltda. e Belchior e Sousa Incorporação e Administração SPE Ltda. (Cessão Fiduciária em garantia);
Devedores:	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquirirão os Lotes, por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários;
Agente Fiduciário/Custodiante:	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;
Contas Arrecadoras:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Data da Emissão:	12 de fevereiro de 2020;
Data do Primeiro Pagamento:	23 de junho de 2020;
Data de Vencimento Final:	20 de dezembro de 2032;
Remuneração:	IGPM/FGV acrescidos de taxa de juros de 9,25% a.a. para as Séries Seniores, 13,0% a.a. para Séries Mezaninas e 19,5% a.a. para a Série Subordinada.
Garantias:	i) Alienação Fiduciária de cotas da Cedente; ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; iii) Coobrigação por parte da Cedente; e iii) Fundo de Reserva à média de 02 PMTs futuras e Fundo de Obras.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela afirmação das classificações de risco de crédito atribuídas aos CRIs 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 22 de outubro de 2021. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20211022-01
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e da Inlot Incorporadora.
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 **22 de outubro de 2022**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating atribui ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a 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 funcionário.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 22 de outubro 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.**