

RATINGS**Séries A****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

Séries B**brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

Última 24/10/2022
Revisão:
Validade: 24/10/2023**Séries Seniores:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Out/22: Afirmação: brBB+(sf)

Jul/21: Atribuição: brBB+(sf)

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

Out/22: Afirmação: brBB(sf)

Jul/21: Atribuição: brBB(sf)

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 24 de outubro de 2022, afirmou o rating 'brBB+(sf)' das 491ª, 493ª, 495ª e 497ª Séries (CRIs A/ Séries A) e o rating 'brBB(sf)' das 492ª, 494ª, 496ª e 498ª Séries (CRIs B/Séries B) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora), ambos com perspectiva **estável**. O presente relatório também abrange o monitoramento do terceiro trimestre de 2022.

Em dez/20, foram emitidos 300.000 CRIs Séries A e 300.000 CRIs Séries B, perfazendo uma Emissão Global de R\$ 600,0 milhões. Até ago/22, haviam sido integralizados 206.213 CRIs A e 206.202 CRIs B, totalizando 412.415 CRIs Unitários.

Os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos da taxa de juros de 8,56% ao ano para as Séries A e 12,56% ao ano para as Séries B. Após 20 prestações mensais (PTMs), desde jan/21 até ago/22, no valor médio consolidado de R\$ 3,56 milhões, o saldo devedor ao final de ago/22 das Séries A era de R\$ 243,4 milhões e das Séries B R\$ 244,0 milhões, somando R\$ 487,4 milhões.

A Emissão é lastreada em CCIs representativas Debêntures emitidas pela WAM Multipropriedade Participações S/A (WAM Multipropriedade/Holding/Devedora). Os recursos são destinados ao desenvolvimento de resorts comercializados pelo regime de multipropriedade, desenvolvidos pelo Grupo WAM (Empreendimentos Alvo).

A estrutura de garantias e reforços de crédito prevista para compor o regime fiduciário dos CRIs abrange: i) Fiança; ii) cessão fiduciária de direitos creditórios (Cessão Fiduciária); (iii) a alienação fiduciária de quotas e ações (AF Ações/AF Quotas); (iv) o Fundo de Juros; e (v) o Fundo Operacional.

As afirmações dos ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevantes, relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se no perfil de risco do grupo controlador dos empreendimentos que receberão os recursos captados, nos mecanismos de gestão de liquidez e na capacidade operacional dos agentes envolvidos na gestão dos fluxos cedidos em garantia.

Adicionalmente, as atribuições estão sustentadas pelas demais garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez (Fiança por parte dos controladores da Devedora, AF de Ações da holding principal do grupo e das outras 05 holdings subsequentes).

Em relação ao relatório inicial, jul/21, pode ser destacado positivamente a evolução no processo de organização societária, conforme verificado na análise das demonstrações financeiras auditadas do exercício 2020, especialmente da WAM Multipropriedade, que passou a atuar efetivamente como controladora integral das holdings que administram as 05 linhas de negócio do grupo: (i) WAM Comercialização S/A; (ii) WAM Incorporação S/A; (iii) WAM Fidelidade S/A; (iv) WAM Hotéis e Resorts S/A; (v) WPA Gestão Ltda.

Entretanto, cumpre notar que as demonstrações relativas ao exercício 2021 ainda não foram disponibilizadas. Eventuais alterações que possam implicar em enfraquecimento ou limitação da abrangências das garantias, que eventualmente sejam verificadas nos demonstrativos atualizados, poderão implicar em reavaliação das presentes notas.

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

Em relação à geração de liquidez para adimplência das PMTs, cumpre notar que o reforço de crédito sob a forma de Fundo Operacional e Fundo de Juros, após os 20 primeiros meses da Emissão, apresentam-se consideravelmente reduzidos, embora haja previsão de recomposição.

Ao final de ago/22, conforme relatório mensal de gestão elaborado pela Emissora (RM/Relatório Mensal), o primeiro fundo apresentava saldo zero (o montante inicial estabelecido era 18 primeiros meses de parcela de juros mensais, já utilizados), enquanto o segundo apresentava saldo de R\$ R\$ 4,3 mil (previsão de manutenção de 02 prestações mensais de juros e amortização após 18º mês), denotando desenquadramento nesse quesito.

Cumpre destacar também que a partir de jan/23 estão programadas prestações completas, ou seja, com pagamentos de juros e amortizações, de modo que o valor das prestações dos CRIs deverá sair do atual patamar consolidado em torno de R\$ 4,0 milhões para valores em torno de R\$ 10,0 milhões, exigindo, portanto, considerável esforço adicional por parte da Devedora e da gestão das garantias, especialmente a Cessão Fiduciária.

Assim, em relação ao fluxo operacional da Emissão, via Cessão Fiduciária, composta dos Créditos Excedentes de Securitização (Créditos Excedentes) e dos Créditos de Fluxo de Caixa Livre (Créditos FCL), foram observadas as seguintes movimentações de entrada de recursos para adimplência das prestações, de acordo com os Relatórios Mensais e dados compilados pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Service):

Ago/22: Recebimentos diretamente de Cedentes (qualificados nos anexos I e II do instrumento de cessão fiduciária): R\$ 4.583.795,81; saldo do Fundo de Juros: R\$ 4.342,6.

Jul/22: Liquidação de 4.390 novos CRIs: R\$ 4.500.692,14; saldo do Fundo de Juros: R\$ 82.953,8.

Jun/22: Liquidação de 3.925 novos CRIs: R\$ 4.000.702,06; saldo do Fundo de Juros: R\$ 144.127,48.

Mai/22: Liquidação de 4.100 novos CRIs: R\$ 4.100.000,00; saldo do Fundo de Juros: R\$ 187.167,60.

Abr/22: Saldo do Fundo de Juros e Fundo Operacional: R\$ 30.318.783,10 (início) e R\$ 222.199,28 (final). Foram liberados R\$ 26,7 milhões para a tomadora e R\$ 3,82 milhões para pagamentos dos CRIs.

Portanto, do início dos pagamentos, jan/21, até abr/22, foi observado que a fonte principal de recursos para a adimplência das PMTs foram os Fundos de Juros e Fundo Operacional, como notado nos monitoramentos trimestrais. Já nos meses do segundo trimestre de 2022, foi observada participação dos recursos de integralização para esses pagamentos.

Em ago/22, foi observado recebimento diretamente do Cedente, situação mais confortável em termos de verificação de geração de recursos por meio dos ativos cedidos e risco de crédito do tomador. Nesse período, conforme anexo ao RM, a composição dos créditos geradores de liquidez, tanto em termos de excedentes de outras securitizações, quanto de empreendimentos livres (Créditos Excedentes e Créditos FCL) apresentava os seguintes empreendimentos, arrecadações mensais e demais características:

i) Chateau du Golden (Gramado-RS): arrecadação no período: R\$ 2,59 milhões (2.171 contratos ativos - R\$ 78,5 milhões de valor presente). Operação vinculada a CRI (Virgo) com saldo devedor de R\$ 48,4 milhões. Valor médio do contrato (fração imobiliária): R\$ 61,1 mil, com obras concluídas em abr/22. Valor do estoque: R\$ 2,47 milhões (35 frações).

ii) Golden Villagio (Canela-RS): R\$ 2,15 milhões (4.285 - R\$ 133,5 milhões). Valor médio da fração R\$ 40,3 mil, lançamento em abr/21 e obras com previsão de conclusão em abr/25. Valor do estoque: R\$ 297,1 milhões (7.575 frações).

iii) Hotel Nacional (Rio de Janeiro-RJ): R\$ 655,5 mil (1.866 - R\$ 61,6 milhões). Valor médio da fração R\$ 63,43 mil, lançamento em jan/21 e obras com previsão de conclusão em abr/25. Valor do estoque: R\$ 790,9 milhões (12.448 frações).

iv) Ilhas do Lago (Caldas Novas-GO): R\$ 930,0 mil (2.089 - R\$ 39,2 milhões). Operação vinculada a dois CRIs (True) com saldos devedores de R\$ 9,0 milhões e R\$ 9,1 milhões. Valor médio da fração R\$ 45,2 mil, com obras concluídas em jan/18. Valor do estoque: R\$ 57,1 milhões (1.270 frações).

v) Le Charmant (Campos do Jordão-SP): R\$ 291,9 mil (1.164 - R\$ 25,3 milhões). Valor médio da fração R\$ 35,9 mil, com lançamento em nov/20 e previsão de conclusão de obras em dez/25. Valor do estoque: R\$ 541,0 milhões (14.173 frações).

vi) Riserva dos Vinhedos (Bentos Gonçalves-RS): R\$ 517,9 mil (753 - R\$ 25,7 milhões). Valor médio da fração R\$ 42,8 mil, com lançamento em dez/19 e previsão de conclusão de obras em dez/24. Valor do estoque: R\$ 131,7 milhões (3.060 frações).

vii) Le Charmant (Campos do Jordão-SP): R\$ 291,9 mil (1.164 - R\$ 25,3 milhões). Valor médio da fração R\$ 35,9 mil, com lançamento em nov/20 e previsão de conclusão de obras em dez/25. Valor do estoque: R\$ 541,0 milhões (14.173 frações).

viii) Varandas (Caldas Novas-GO): R\$ 413,5 mil (1.728 - R\$ 21,8 milhões). Valor médio da fração R\$ 25,1 mil, com lançamento em dez/19 e previsão de conclusão de obras em jun/23. Valor do estoque: R\$197,1 milhões (7.756 frações).

Esses empreendimentos são desenvolvidos pelo Grupo WAM e são resorts de lazer e turismo, comercializados sob o regime de multipropriedade, sob o qual os contratos se referem à propriedade de uma unidade imobiliária (apartamento) pro uma fração de tempo (geralmente de 02 a 04 semanas por ano).

O perfil de risco desses empreendimentos apresenta algumas diferenças principalmente em relação ao estágio de desenvolvimento (em obras ou entregues), localidades e prioridade no fluxo de pagamentos, já que alguns deles fornecem, como previsto nos instrumentos, fluxos de caixa à presente Emissão somente após cumprimento das obrigações mensais relacionadas à outras securitizações.

Conforme definido no instrumento de Cessão Fiduciária, a Razão de Garantia de Fluxo Mensal (RG_{pmt}), definida como a razão entre os Créditos Cedidos Fiduciariamente Líquidos dos Créditos Excedentes sobre as obrigações garantidas (PMTs adicionadas das despesas mensais) deverá superar o limiar de 125,0% até o 36º mês; 150,0% do 37º ao 60º mês; e 500,0% a partir do 61º mês.

Essas razões não têm sido calculadas até o momento, já que os recursos foram destacados dos fundos operacionais e de juros ou, em ago/22, recebidos diretamente do Cedente. Será monitorada a normalização desse procedimento e verificada nos próximos monitoramentos trimestrais.

As presentes afirmações de rating ponderam positivamente a elaboração e disponibilização de demonstrações financeiras auditadas, pela KPMG Auditores Independentes Ltda., no sentido de fornecer maior clareza sobre a situação patrimonial do grupo e de suas holdings, bem como sinalização no sentido de adequação a procedimentos de governança corporativa e *disclosure* financeiro e operacional necessários a empresas que captam recursos via mercado de capitais.

Contudo, o presente relatório ainda não abrange os demonstrativos do exercício 2021, ainda não recepcionados. A análise desses demonstrativos deverá constar nos monitoramentos trimestrais de rating.

A holding principal do grupo, a WAM Multipropriedade S/A, ao final de 2020 apresentava ativos totais, consolidados, em R\$ 751,2 milhões. Os ativos circulantes somavam R\$ 305,7 milhões, com R\$ 103,6 milhões em contas a receber e R\$ 109,4 milhões em estoques, demonstrando a consolidação de SPEs desenvolvedoras de Resorts.

Os ativos não circulantes somavam R\$ 445,5 milhões, com R\$ 123,5 milhões em contas a receber, R\$ 94,0 milhões em mútuos com partes relacionadas e R\$ 76,2 milhões em adiantamentos a acionistas. Os Investimentos estavam em R\$ 66,2 milhões e o Imobilizado era de R\$ 41,9 milhões. O ativo dessa holding em versão não consolidada somava R\$ 301,8 milhões, com R\$ 183,5 milhões em Investimentos, R\$ 78,0 milhões em mútuos e adiantamento para acionistas e R\$ 29,1 milhões em caixa.

O passivo total consolidado somava R\$ 842,1 milhões, com R\$ 586,3 milhões em passivos circulantes, dos quais R\$ 361,4 milhões em empréstimos e financiamentos, e R\$ 41,9 milhões em fornecedores. Os passivos não circulantes montavam R\$ 255,8 milhões, com R\$ 23,7 milhões em empréstimos e financiamentos e R\$ 51,79 milhões em mútuos com partes relacionadas.

Os empréstimos e financiamentos se referiam predominantemente a obrigações junto à Fortesec, R\$ 177,7 milhões em debêntures e R\$ 116,1 milhões em CRI, e debêntures contra a Oliveira Trust, R\$ 38,0 milhões, com os demais empréstimos se tratando principalmente de linhas de capital de giro junto a instituições financeiras. A natureza de finanças estruturadas desses financiamentos, provendo casamento entre fluxo de ativos e passivos, tende a ser fator mitigador de riscos.

Assim, o patrimônio líquido ao final do exercício 2020 estava negativo em R\$ 90,9 milhões, mesmo com capital social de R\$

105,2 milhões. O resultado líquido do período foi de R\$ 1,75 milhão, ante receita líquida total de R\$ 60,8 milhões, lucro bruto de R\$ 26,0 milhões e lucro operacional de R\$ 14,7 milhões, foi afetado pela pandemia de COVID-19, a qual paralisou o mercado de turismo e hotelaria por praticamente todo período.

A receita líquida de R\$ 60,8 milhões foi composta por R\$ 107,4 milhões de receita de imóveis vendidos, a qual foi onerada decisivamente pelos distratos, R\$ 45,4 milhões, e provisão para distratos, R\$ 58,3 milhões, refletindo cenário de pandemia. Outras linhas de receita incluem prestação de serviços partes relacionadas (R\$ 28,0 milhões), receita de alimentos e bebidas - A&B (R\$ 12,6 milhões), receitas de serviços de acesso a parques (R\$ 3,37 milhões) e receitas de outros serviços (R\$ 10,8 milhões).

Como mencionado, a WAM Multipropriedade foi constituída em set/19, de modo que 2020 representa seu primeiro exercício social completo. Como destacado no demonstrativo financeiro auditado pela KPMG Auditores Independentes Ltda., o grupo é sediado em Goiânia, estado de Goiás, com objetivo da companhia de atuar como gestor das holdings de comercialização, incorporação, fidelização, gestão hoteleira e financeira das unidades vendidas.

As participações societárias nessas holdings são integrais: WAM Comercialização S/A (100,0%); WAM Incorporação S/A (100,0%); WAM Fidelidade S/A (100,0%); WAM Hotéis e Resorts S/A (100,0%); WPA Gestão Ltda. (100,0%).

O escopo de geração de recursos do grupo, envolvendo as 05 holdings acima, envolve uma cadeia extensa do segmento de multipropriedade, desde a incorporação imobiliária (desenvolvimento e aprovação de projetos, aquisição de terrenos, lançamento de vendas, desenvolvimento de obras e obtenção de habite-se e alvarás de funcionamento) até a gestão contínua dos condomínios dos resorts multipropriedade.

Desse modo, as linhas de receita compreendem: receita de venda de unidades imobiliárias (incorporação); receitas de comissão de vendas de unidades (comercialização); receitas de hospedagem, consumo de alimentos, serviços hoteleiros, locação de espaços, taxas condominiais, *pool* de locação (hotéis); adesões ao clube de viagens (Club Cia), receitas de comissões sobre reservas, programa de pontos, receitas de anúncios, taxas de intercâmbio, administração, receitas de adesão a club de férias e escola corporativa e receitas de monetização (fidelidade); receitas de contrato com cliente (gestão).

As participações societárias da holding principal também envolvem outros projetos individuais, principalmente resorts multipropriedade, concluídos ou em desenvolvimento, com considerável parte deles via participação acionária abaixo de 100,0%, equivalente ao status de coligada.

Os ativos totais e patrimônio líquido (PL), de R\$ 751,2 milhões ao final de 2020, por segregados holding, se apresentavam sob a seguinte forma:

WAM Multipropriedade (sem consolidação): R\$ 301,8 milhões; PL negativo em R\$ 120,2 milhões;

- i) WAM Incorporação: R\$ 381,2 milhões; PL positivo em R\$ 128,9 milhões;
- ii) WAM Hotéis e Resorts: R\$ 128,4 milhões; PL negativo em R\$ 180,6 milhões
- iii) WMA Comercialização: R\$ 116,4 milhões; PL negativo em R\$ 45,5 milhões;
- iv) WAM Fidelidade: R\$ 16,4 milhões; PL positivo em R\$ 3,2 milhões;
- v) WAM Gestão: R\$ 8,0 milhões; PL positivo: R\$ 623,0 mil

Em termos de resultados, R\$ 60,8 milhões de receita líquida no consolidado e R\$ 1,75 milhão de lucro líquido (consolidado), por segregados holding, se apresentavam sob a seguinte forma:

WAM Multipropriedade (sem consolidação): (Receita) R\$ -; lucro líquido de R\$ 5,98 milhões (outras receitas);

- i) WAM Incorporação: R\$ 58,4 milhões; lucro líquido de R\$ 29,5 milhões;
- ii) WAM Hotéis e Resorts: R\$ 19,2 milhões; prejuízo líquido de R\$ 2,32 milhões;
- iii) WMA Comercialização: R\$ 14,5 milhões negativos (distratos); prejuízo líquido de R\$ 22,84 milhões;

iv) WAM Fidelidade: R\$ 2,64 milhões; lucro líquido de R\$ 1,25 milhão;

v) WAM Gestão: R\$ 3,32 milhões; lucro líquido de R\$ 394,0 mil.

O capital social continuava composto dos acionistas da holding principal, ao final de 2020, continuava composto pela WPX S/A Investimentos e Participações (26,25%); WP Empreendimentos Imobiliários S/A (12,75%); Seasons Turismo Ltda. ME (24,50%); HMS Hotéis e Parques Ltda. (24,50%); Lufthy Investimentos e Participações Ltda. (12,0%), para o total de R\$ 150,2 milhões e 105.210.374 cotas.

Os monitoramentos trimestrais de rating deverão verificar a vigência dessa estrutura societária, principalmente a partir da recepção dos demonstrativos financeiros auditados de 2021.

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.

Em relação a questões envolvendo o mercado nacional de resorts de multipropriedade, as presentes classificações ponderam positivamente o nível de desenvolvimento institucional e operacional do segmento. Segundo Relatório do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2022 (abr/21 a abr/22), elaborado pela Caio Calfat Real Estat Consulting, o mercado nacional contava com um total de 156 empreendimentos (128 em 2021), segmentados em *brownfield* (empreendimentos adquiridos com desenvolvimento anterior) e *greenfield* (empreendimentos desenvolvidos desde a fase inicial). O primeiro segmento no levantamento 2022 apresentava 33 empreendimentos (contra 28 em 2021). O segundo apresentava 45 concluídos (29), 54 em construção (54) e 24 em lançamento (17 no levantamento de 2021).

Em termos de segurança jurídica e melhor formalização do modelo de negócios, foi considerado como fator de reforço das presentes classificações a promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Esta lei inseriu no Código Civil (Lei 10.406/02) a figura do Condomínio em Multipropriedade e na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) a previsão de matrículas individuais para cada fração de tempo (cota).

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. Foi considerada positivamente a atuação de escritório de advocacia Madeira Valentim Gallardo Advogados (Auditor Legal) no processo de auditoria legal das partes envolvidas na Emissão e nos principais contratos.

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.

Monitoramento 3T22

O Relatório Mensal base set/22, mostra pagamentos de R\$ 1.588,1 mil e R\$ 2.294,8 mil, para a Série A e Série B, que apresentavam saldo devedor ao final do 3T22 em, respectivamente, R\$ 243,5 milhões e R\$ 244,2 milhões. Os recursos para a adimplência dessas PMTs foram recebidos diretamente das Cedentes, no montante de R\$ 4.077,3 mil.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries:	491 ^a , 493 ^a , 495 ^a e 497 ^a (CRIs Série A) 492 ^a , 494 ^a , 496 ^a e 498 ^a (CRIs Série B);
Emissão:	1 ^a (primeira);
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini DTVM Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini DTVM Ltda.;
Banco Escrirador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Itaú Unibanco S/A;
Contas Autorizada:	Banco Bradesco S/A;
Crédito-Lastro:	CCIs oriundas de Debêntures;
Garantias:	(i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, quando constituída; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo Operacional;
Parecer Jurídico:	Madeira Valentim Gallardo Advogados
Quantidade de CRIs Seniores:	300.000;
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Montante Nominal:	R\$ 300.000.000,0;
Remuneração:	8,56% a.a. acima do IPCA;
Quantidade de CRIs Subordinados:	300.000;
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Montante Nominal:	R\$ 300.000.000,0;
Remuneração:	12,56% a.a. acima do IPCA;
Data de Emissão:	09 de dezembro de 2020
Data de Vencimento:	20 de dezembro de 2025 (seniores) e 20 de dezembro de 2027 (subordinadas).

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Proposta de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCLs, reuniu-se por teleconferência no dia 24 de outubro de 2022. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20221024-22.
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 das seguintes fontes: Forte Securitizadora S/A (Emitente do CRI) e do Grupo Econômico controlador da Cedente.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Termo de Securitização; (ii) Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários; (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (v) Apresentações institucionais da empresa; (vi) Demonstrativos Financeiros das Empresas, entre outros.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribuiu ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas locatárias ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pela Devedora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 10 de novembro de 2022. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no mesmo dia. 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 (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

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

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

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

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

OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO. As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item 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 DANOS OCACIONADO 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.

© 2022 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 armazenagem e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**