

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings**Última Revisão: 29/01/2020****Validade: 28/01/2021****Perspectiva: Estável****Observação: -****Histórico:**

Jan/20: Atribuição

Escala de rating disponível em:<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**Analistas:**

Yasmim Torres

Tel.: 55 11 3377 0741

pablo.mantovani@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 23 de janeiro de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo '**brBB+(sf)**' para a Série Sênior (236ª Série) e '**brBB-(sf)**' para as Séries Subordinadas I, II e III (237ª, 238ª e 239ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora / Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

Os CRIs são lastreados em 469 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma representando o saldo devedor de cada contrato (Créditos Imobiliários/ Contratos Imobiliários) firmado entre a Parque dos Girassóis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Parque dos Girassóis / Cedente) e o respectivo comprador (Devedor/ Mutuário) de unidades (Lotes) do Loteamento Parque dos Girassóis (Empreendimento/ Loteamento), desenvolvido pela Cedente. O saldo devedor total dos Créditos Imobiliários é de R\$ 29,1 milhões e os recursos estão sendo destinados à conclusão das obras dos Loteamentos.

A Parque dos Girassóis é uma sociedade de propósito específico (SPE) criada pelos sócios das empresas União do Lago Ltda. e P.G. Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 2017, para desenvolver o loteamento urbano Parque dos Girassóis. A sociedade é formada por Nilzair Alves Araujo (30,0%), Darci Garcia da Rocha (30,0%), Paulo Eduardo Giacomet (28,0%) e Audrey Siendra Mezzomo Giacomet (12,0%).

O Termo de Securitização (TS) prevê a Emissão no montante global de R\$ 19,0 milhões e uma estrutura com Série Sênior e Subordinadas. A Série Sênior perfaz um principal total de R\$ 3,5 milhões, relativos a 236ª Série. Os CRI Sênior são remunerados à taxa de 13,5% ao ano e tem prazo previsto de 94 meses, com vencimento em abr/27. O principal total emitido pelas Séries Subordinadas é de R\$ 15,5 milhões, sendo R\$ 3,5 milhões relativos à 237ª Série, R\$ 4,0 milhões para a 238ª Série e R\$ 8,0 milhões para a 239ª Série. Os CRIs Subordinados são remunerados à taxa de 14,7% ao ano e têm horizonte de 120 meses para o vencimento final, que deverá ocorrer em jun/29. Os CRIs são corrigidos pelo IGP-M/ FGV e possuem vencimentos mensais de juros e amortização do principal (PMT).

O cronograma de integralizações prevê três parcelas (Primeira Tranche, Segunda Tranche e Terceira Tranche). A Primeira Tranche, de até 7.000 CRIs, está condicionada à implementação de determinadas exigências e formalizações (Condições Precedentes) da estrutura, tais como o registro das garantias e a finalização de auditorias, além de comprovação da evolução das obras apresentado em relatório específico (Relatório de Medição de Obras). A Segunda e a Terceira Tranches, de até 4.000 e 8.000 CRIs, respectivamente, estão condicionadas ao atendimento das Razões de Garantias, que deve considerar o saldo devedor dos CRIs integralizados, evolução das obras, mediante apresentação do Relatório de Medição de Obras, além da aceitação expressa da Cedente e do credor.

Como reforço de crédito, foram cedidos fiduciariamente contratos imobiliários não elegíveis (Créditos Cedidos Fiduciariamente) bem como Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratados. Também foi dada em garantia a totalidade das cotas da sociedade Parque dos Girassóis (Alienação Fiduciária de Cotas) por seus sócios (Fiadores), estes que terão que responder solidariamente aos Devedores pela solvência dos Créditos Imobiliários (Coobrigação) no papel de principais pagadores, em conjunto com a Cedente, pela adimplência da Emissão (Fiança). Também foram abertas contas correntes exclusiva de titularidade da Emissora

FORTE SECURITIZADORA – RISCO PARQUE DOS GIRASSÓIS

(Contas Arrecadoras e Conta Centralizadora) para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos os recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez que deverão garantir o pagamento de, no mínimo, duas PMTs, e recursos destinados à performance das obras dos empreendimentos (Fundo de Reserva e Fundo de Obras). Em complemento, como forma de garantir que as obras sejam de fato concluídas, foi alienado o Imóvel (Alienação Fiduciária de Imóvel) cujo valor de execução deverá satisfazer tal compromisso.

Os ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' atribuídos traduzem, na escala nacional da Austin Rating, um risco relevante em comparação com emissões e emissores nacionais (Brasil) para os CRIs Seniores e Subordinados emitidos pela Fortesec, estão fundamentados na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação e na elevada pulverização da carteira, com 535 devedores para 612 contratos, demonstrando baixo nível de concentração. As classificações também estão refletindo o estágio de evolução das obras e os atrasos ocorridos, que resultam em mudança no cronograma e eventualmente em aumento no custo de obra.

Os ratings atribuídos encontram-se fundamentados, principalmente, na relação projetada entre a liquidez proporcionada pelos Contratos Imobiliários enquadrados aos critérios de elegibilidade (Carteira Elegível) e o cumprimento das obrigações relativas à Emissão (Razões de Garantia). Os termos da Emissão exigem uma sobrecolateralização de 130,0% (Razão Fluxo Mensal) proporcionando, dessa forma, um índice de cobertura do serviço da dívida mínimo mensal de 1,3 vez. Na prática, esse indicador sobe para 260,0% (ou 2,6 vezes) se consideradas apenas as obrigações relativas ao CRI Sênior, cobertura adicional que se dá pelo direcionamento preferencial ao cumprimento das obrigações relativas às outras Séries. Dessa forma, os CRIs Subordinados somente serão pagos após o atendimento integral da dívida Sênior, o que justifica a percepção de maior risco para as Séries Subordinadas e se reflete na classificação 'brBB-(sf)'. Importante ressaltar que o cálculo da Razão Fluxo Mensal não considera pagamentos decorrentes de antecipações e pré-pagamentos por parte dos Devedores, ou seja, pagamentos de parcelas vincendas em meses subsequentes, mas realizados no mês de referência. Tais pagamentos serão obrigatoriamente destinados a amortizações extraordinárias dos CRIs, o que se reflete positivamente sobre as classificações.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (fev/20 – jan/21), com base na Carteira Elegível, indicam uma boa cobertura inicial, com média superior a 430,0% para a 236ª Série Sênior e 223,0% para as Séries 237ª e 238ª Subordinadas, sendo que as Séries 236ª e 237ª já foram totalmente integralizadas e a 238ª teve somente 2.000 CRIs integralizados. A boa cobertura inicialmente observada é natural tendo em vista que a Carteira Elegível terá que cobrir as integralizações adicionais, relativas à Terceira Tranche que ajudará a complementar os custos de obras estimados em um total de R\$ 20,4 milhões, dos quais R\$ 3,6 milhões já haviam sido executados antes da emissão dos CRIs, restando R\$ 16,8 milhões, dos quais R\$ 11,0 milhões já foram disponibilizados através da Primeira Tranche e da Segunda Tranche. Descontando-se o volume já disponível, restam R\$ 5,8 milhões remanescentes de obras. O lançamento da segunda fase do empreendimento viabilizará a integralização remanescente. Entretanto, importante ressaltar que um desempenho fraco de vendas de novas unidades e/ ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, a viabilidade da integralização futura, condição fundamental ao bom andamento das obras, fator ponderado na classificação.

O Parque dos Girassóis está sendo desenvolvido em Campo Novo do Parecis-MT, com lançamento realizado em dez/17. Trata-se de um loteamento aberto voltado para o segmento econômico, com 1.391 Lotes, *ticket médio* de R\$ 84,1 mil e VGV de aproximadamente R\$ 117,0 milhões. As obras foram orçadas em R\$ 20,4 milhões, dos quais R\$ 4,4 milhões já executados até jul/19, portanto, 21,5% do cronograma já incorrido. Inicialmente a previsão de entrega do projeto era fev/20, porém, em consequência da finalização do processo de securitização, houve atraso no cronograma e, portanto, mudança da data de entrega para mai/20, prazo este que possivelmente não será cumprido devido ao período de chuvas, conforme informado pela Cedente. Em que pese tais contratemplos, o projeto apresenta boa qualidade de execução e padrão técnico.

O perfil de risco da carteira obtida da venda dos Empreendimentos exerce fundamental influência nos ratings atribuídos, por se tratar da principal fonte de liquidez da operação. Os dados, com base em nov/19, apontam a existência de 612 Contratos Imobiliários (Contratos Ativos), dos quais 350 preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), como, por exemplo, não ter parcela vencida por mais de quatro meses, concentração dos 10 maiores devedores inferior a 20,0% concentração de um único devedor inferior a 5,0% (Contratos Elegíveis).

FORTE SECURITIZADORA – RISCO PARQUE DOS GIRASSÓIS

Em que pese o prazo médio decorrido se mostrar bastante reduzido 7 meses considerando todos os contratos e 4 meses considerando a Carteira Elegível, demonstrando uma carteira com pouca maturidade, o indicador que compara o endividamento ao valor do imóvel (*Loan to Value* - LTV) é razoável, de 79,1% para o total de Contratos Ativos e 78,1% quando considerados somente os Créditos Elegíveis. Complementando os dados de maturidade da carteira, R\$ 32,5 milhões do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, R\$ 23,9 milhões representam a faixa entre R\$ 100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, R\$ 9,6 milhões se referem aos créditos acima de R\$ 150,0 mil.

A Coobrigação e a Fiança estão sendo consideradas positivamente sobre a classificação, como medidas de comprometimento adicional com a operação. Os Fiadores serão chamados para honrar suas obrigações relativas à Emissão perante a Cedente, que responderá solidariamente com os respectivos Devedores pela solvência dos Contratos, assumindo a qualidade de coobrigada e fiel pagadora dos Créditos Imobiliários Totais. A responsabilidade se estende a recomposição do Fundo de Reserva e demais desenquadramentos previstos no TS.

Além da coobrigação, foi constituída a alienação fiduciária das cotas da Parque dos Girassóis. Dessa forma, foram alienadas em garantia 555.000 cotas, que deverão corresponder, sempre, a 100,0% do capital social da Cedente, e todos os direitos decorrentes de sua propriedade, inclusive distribuição de resultados em caso de inadimplemento das obrigações relativas à Emissão. Em que pese haver a prerrogativa de venda do capital da Carvalho Loteamentos pelo valor contábil, ou seja, R\$ R\$ 1,00 por cota, seu valor intrínseco em caso de execução dependerá fundamentalmente da expectativa de geração de valor dos projetos por ela desenvolvidos.

Conforme mencionado anteriormente, foi realizada a alienação fiduciária de um imóvel de propriedade da Cedente. Essa garantia tem como principal objetivo complementar os recursos necessários à conclusão das obras do Empreendimento, caso haja necessidade de aportes adicionais aos retidos no Fundo de Obras. Portanto, no caso de incapacidade financeira ou omissão por parte da Cedente, o Imóvel deverá ser executado e o valor da venda será destinado à conclusão das obras. O Imóvel alienado é uma parte remanescente do loteamento Porteira, especificamente no lote 18, localizado em Porto Nacional-TO. O terreno tem potencial de desenvolvimento de loteamento, sendo que já existe um projeto pronto, mas que ainda não foi aprovado pela Prefeitura. Ainda segundo o Laudo de Avaliação do imóvel, existe a proibição do desenvolvimento de novos loteamentos em Palmas-TO. Muito embora esse fato que favoreça o desenvolvimento desse tipo de empreendimento no município de Porto Nacional-TO, onde está localizado o imóvel, ainda há que se considerar a existência de tantos outros terrenos com esse potencial no mesmo distrito e, além disso, a baixa procura por este tipo de imóvel, conforme verificado durante a pesquisa local.

O Imóvel foi avaliado pela Consultora por R\$ 4,2 milhões, a valor de mercado. O Laudo de Avaliação considera que o valor do imóvel sofrerá um deságio de 25,0%, resultando em R\$ 3,1 milhões como valor de liquidação forçada (VLF), que servirá como referência para fins de leilão, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Tal análise tem como data-base mai/19 e utiliza-se do método comparativo. Em que pesem as incertezas quanto à liquidez do Imóvel em caso de execução e de seu valor, inferior à dívida, a garantia se trata de um ativo real e que, portanto, reduz a expectativa de perda após eventual *default* (*loss given default*) da Emissão (16,5% da Emissão). Independentemente da possibilidade de satisfazer eventuais necessidades de caixa para cobrir as obras, o Imóvel se manterá na estrutura até o integral pagamento da Emissão.

De acordo com demonstrações financeiras não auditadas do exercício encerrado em dez/18, a Parque dos Girassóis (SPE) possuía R\$ 70,0 milhões em ativos totais, patrimônio líquido (PL) de R\$ 64,9 milhões, sendo R\$ 17,4 milhões em lucros acumulados e R\$ 1,1 milhão em endividamento financeiro. O estoque perfazia R\$ 1,9 milhão e o saldo de contas a receber alcançava R\$ 2,3 milhões. A margem líquida se apresentou bastante elevada, fato que decorre do início recente da execução da obra, onde os custos e despesas ainda não foram incorridos.

A classificação também está refletindo positivamente a formação do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas PMTs dos CRIs efetivamente integralizados. Assim, um evento de crédito atingiria as Séries Subordinadas após o consumo de todo o Fundo de Liquidez (ou seja, 2 meses) e persistente perda que comprometeria o cumprimento das obrigações das Séries Subordinadas. Em um eventual cenário de estresse, a Cedente será chamada a cobrir a necessidade de caixa para pagamento mensal e recompra de Créditos Imobiliários suficientes ao reenquadramento

FORTE SECURITIZADORA – RISCO PARQUE DOS GIRASSÓIS

das Razões de Garantia, sob pena de vencimento antecipado da Emissão, hipótese que obrigaria a Cedente a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, incorrendo o risco da operação ao risco de crédito da LR Loteamentos.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as garantias e as Contas Arrecadoras e Centralizadora estão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituem o Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora. Muito embora o TS que dá origem aos CRIs considere que tais créditos estejam isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Companhia Securitizadora.

Esta classificação também pondera positivamente a presença de participantes com expertise em operações estruturadas e que atuarão na gestão da Emissão. Entre eles, podem ser destacados as presenças de: i) auditoria financeira da Carteira Lastro; ii) a realização de *Due Dilligence* jurídica englobando o imóvel onde se localiza o empreendimento, bem como o imóvel garantia e seus proprietários e antecessores; iii) *Servicer* financeira no monitoramento dos Créditos Imobiliários; e iv) e a presença de equipe de gestão por parte da Emissora.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está assumindo que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Vórtx/ Agente Fiduciário), na prestação dos serviços fiduciários, exercerá suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRIs e terá plena capacidade de verificar a regularidade da constituição das garantias e demais enquadramentos previstos nos instrumentos. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado baixíssimo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings desta poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que os suportaram se alterem de forma substancial

Dessa forma, futuras alterações na classificação ou em suas perspectivas estão diretamente relacionadas ao perfil dos Créditos Imobiliários Totais, notadamente o desempenho relacionado à ocorrência de cancelamentos líquidos de vendas, evolução da impontualidade e inadimplência e, conseqüentemente, à cobertura mensal do serviço da dívida decorrente desse fluxo. A evolução das vendas se trata de um fator chave, pois manterá as condições necessárias para a integralização programada (Terceira Tranche) que financiarão as obras dos Empreendimentos. Portanto, a incidência de distratos líquidos e frustração nas vendas deverá motivar o rebaixamento das classificações. Uma piora no perfil de risco dos Créditos Imobiliários deverá impactar mais fortemente os CRIs Subordinados, pela maior exposição a oscilações de curto prazo.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	As 236 ^a (ducentésima trigésima sexta), 237 ^a (ducentésima trigésima sétima), 238 ^a (ducentésima trigésima oitava), 239 ^a (ducentésima trigésima nona) Séries da 1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRI Seniores:	Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado são pagas antes dos CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;
CRI Subordinados:	São os CRI Subordinado I, CRI Subordinado II e CRI Subordinados III. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios

FORTE SECURITIZADORA – RISCO PARQUE DOS GIRASSÓIS

	eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a ordem de pagamentos;
Tranches:	Cada uma das parcelas do Preço de Cessão pagas à vista e de acordo com a integralização dos CRI, cada uma sujeita ao cumprimento das respectivas Condições Precedentes ou Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes, e pagas de acordo com os procedimentos do Contrato de Cessão;
Valor Nominal Unitário:	O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), assim dividido entre as séries: (i) CRI Seniores: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais); (ii) CRI Subordinado I: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais); (iii) CRI Subordinados II: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); e (iv) CRI Subordinados III: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais);
Cedente:	Parque dos Girassóis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
Devedores:	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram e adquirirão os Lotes por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Agente Avaliador:	Harca Engenharia Ltda.;
Servicer:	Conveste Serviços Financeiros Ltda. - ME;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Contas Arrecadoras:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRIs:	3.500 (três mil e quinhentos) CRI Seniores e 15.500 (quinze mil e quinhentos) CRI Subordinados;
Data da Emissão:	31 de maio de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de julho de 2019. Quando da integralização da Segunda Tranche, a tabela vigente no TS será alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento;
Prazo de Amortização:	Para os CRI Seniores será de 94 (noventa e quatro) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de abril de 2027, na data de vencimento final. Este prazo poderá ser modificado quando da integralização da Segunda Tranche, caso a tabela vigente no TS seja alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento. Para os CRI Subordinados o prazo será de 120 (cento e vinte) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de julho de 2019 e o último em 20 de junho de 2029, na data de vencimento final. Este prazo poderá ser modificado quando da integralização da Segunda Tranche, caso a tabela vigente no TS seja alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento;
Vencimento CRI Seniores:	20 de abril de 2027;
Vencimento CRI Subordinados:	20 de junho de 2029;
Carência:	Não se aplica;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal, de acordo com a tabela vigente constante do Anexo II ao TS;
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 13,5% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) para

FORTE SECURITIZADORA – RISCO PARQUE DOS GIRASSÓIS

os CRI Seniores e 14,7% (quatorze inteiros e setenta centésimos por cento) para os CRIs Subordinados, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes a partir da data da primeira integralização dos CRI Subordinados;

Atualização Monetária:

IGP-M;

Critérios de Elegibilidade:

São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais:

- (i) Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
- (ii) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- (iii) Ser oriundo dos respectivos Empreendimentos Imobiliários e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766/79;
- (iv) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
- (v) Os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
- (vi) Um a única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;

Garantias:

(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Cotas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (vii) 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 pelas classificações de risco de crédito atribuídas às Série Sênior (236ª) e Séries Subordinadas (237ª, 238ª e 239ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 23 de janeiro de 2020, compondo-se dos seguintes membros: Leonardo Santos (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno), e Yasmim Torres (Analista Júnior) e Wellington Ramos (Analista Júnior) Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200123-01
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 Parque dos Girassóis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
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 **15 de setembro de 2021**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating já havia atribuído 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participaram, porém, esta 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 23 de janeiro de 2020. 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.

FORTE SECURITIZADORA – RISCO PARQUE DOS GIRASSÓIS**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 à 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 emvida 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 à 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 QUALQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO 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.

© 2020 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**