

**RATINGS****Série Sênior****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Série Mezanino****brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Série Subordinada****brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Abr/20: Atribuição

**Escala de rating disponível em:**<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**Analistas:**Yasmim Torres  
Tel.: 55 11 3377 0741  
yasmim.torres@austin.com.brPablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@austin.com.brAustin Rating Serviços Financeiros  
Rua Leopoldo Couto Magalhães,  
110 – Conj. 73  
São Paulo – SP  
CEP 04542-000  
Tel.: 55 11 3377 0707  
Fax: 55 11 3377 0739  
www.austin.com.br**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 03 de abril de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo **'brBB+(sf)'** para a Série Sênior (106ª Série), **'brBB(sf)'** para a Série Mezanino (107ª Série) e **'brBB-(sf)'** para a Série Subordinada (108ª Série) 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 187 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma que representa o saldo devedor de cada contrato (Contratos/ Contratos Imobiliários) firmado entre a R.R. Construções e Imobiliária Ltda. (R.R. Construções / Cedente) e o respectivo comprador (Devedor/ Mutuário) de unidades (Apartamentos) do Solaris Residence Sul, desenvolvido pela Cedente.

A R.R. Construções é uma construtora localizada em Teresina - PI, assim como praticamente todos os seus empreendimentos, exceto um condomínio que está localizado no estado do Maranhão. É uma empresa com mais de 35 anos de experiência no mercado de construção civil e foi uma das pioneiras, neste Estado, como incorporadora. A sociedade é formada por Raimundo de Castro Dias (98,38%) e Raimundo Dias Filho (1,62%).

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla 6.000 CRIs com valor nominal unitário de R\$ 1,0 mil, cada, perfazendo um principal total de R\$ 6,0 milhões. Os CRIs guardam as seguintes características, de acordo com as Séries emitidas: (i) a 106ª Série Sênior perfaz 5.700 unidades, valor global de R\$ 5,7 milhões e remuneração esperada de 14,0% ao ano; (ii) a 107ª Série Mezanino perfaz 200 unidades, valor global de R\$ 200,0 mil e remuneração esperada de 25,0% ao ano; e (iii) a 108ª Série Subordinada perfaz 100 unidades, valor global de R\$ 100,0 mil e remuneração esperada de 52,0% ao ano. Os CRI são corrigidos pelo IGP-M / FGV e possuem periodicidade de pagamento mensal e prazo total de 47 meses, com vencimento previsto para mar/22. Os CRIs foram emitidos em 27 de fevereiro de 2018, sendo que os certificados das 106ª e 107ª Séries foram subscritos e integralizados em mar/18 e os da 108ª Série, em out/18.

Como reforço de crédito, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (créditos Imobiliários) bem como Créditos atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratos (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também foram dadas em garantia Fiança e Coobrigação por parte da R.R. Construções e de seus sócios (Fiadores), 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 foi aberta conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez que deverão cobrir o pagamento de, no mínimo, duas PMTs (Fundo de Reserva). Em complemento, como forma de garantir que todas as obrigações financeiras sejam cumpridas, foram alienados os Imóveis relativos a cada unidade do empreendimento (Alienação Fiduciária de Imóvel 1) juntamente com a alienação de um terreno (Alienação Fiduciária de Imóvel 2), cujos valores de execução deverão satisfazer tal compromisso.

Os ratings **'brBB+(sf)'**, **'brBB(sf)'** e **'brBB-(sf)'** atribuídos traduzem, na escala nacional da Austin Rating, medidas de risco relevante em comparação com emissões e emissores

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO RR CONSTRUÇÕES**

nacionais (Brasil) para os CRIs Seniores, Mezanino e Subordinados emitidos pela Fortesec, fundamentando-se na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação. Os dados com base em fev/20 (data-base) apontam a existência de 150 Contratos Imobiliários (Contratos Ativos), dos quais, 99 preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), tais como não ter 4 ou mais parcelas vencidas e não pagas ou uma única parcela com o atraso acima de 120 dias.

Em fev/20, data-base para os dados considerados, o saldo devedor total dos Créditos Imobiliários era de R\$ 4,0 milhões, sendo que R\$ 2,6 milhões (65,2%) representam Créditos Elegíveis, ou seja, aqueles que cumpriram os critérios de elegibilidade estabelecidos no termo de securitização. Tal volume oferece cobertura de 132,8% em relação ao saldo devedor dos CRIs, enquadrado, portanto, à Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 125,0% definida nos termos da Emissão.

Os dados de maturidade da Carteira Lastro indicam um estágio bastante satisfatório dos Contratos Ativos, condizente com o tipo de negócio, evidenciado pelo prazo médio decorrido de 43 meses, tendo em vista um prazo médio total de 117 meses, ou seja, restando, na média, 73 parcelas (aproximadamente 6 anos) para a quitação das obrigações. Especificamente em relação aos Contratos Elegíveis, o prazo médio decorrido se reduz para 22 meses e o prazo total de financiamento também cai, para 64 meses na média, dados condizentes com o *Loan to Value* (LTV) médio total ponderado observado de 88,5% e 44,7% quando considerado somente os Contratos Elegíveis. Complementando os dados de maturidade da carteira, 17,7% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, 7,2% representam a faixa entre R\$100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, 75,2% se referem aos créditos acima de R\$ 150,0 mil.

Aliado aos dados de maturidade, a Carteira Lastro apresenta baixo índice de inadimplência. De forma geral, o valor total de parcelas vencidas e não pagas representa 10,1% do saldo devedor total dos Contratos Ativos em aberto, índice que se reduz a 8,5% se forem considerados créditos inadimplentes somente aqueles com parcelas em aberto há mais de 90 dias, ou seja, excluídas as impontualidades.

Importante observar que ao longo dos últimos 12 meses, o fluxo médio mensal de pagamentos tem sido composto, em sua maioria, por parcelas adimplentes, alcançando 65,5% do total recebido. As parcelas antecipadas representaram 18,4%, e as parcelas pagas em atraso, 16,1% do recebimento total. Cumpre ressaltar que, das parcelas pagas após o respectivo vencimento, aproximadamente 70,3% caracterizam-se como impontualidade. Os vencimentos considerados inadimplentes (mais de 90 dias em aberto) são pouco representativos, apresentando uma média de 4,8% do total da carteira.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (abr/20 – mar/21), com base na Carteira Elegível disponibilizada pela Fortesec, indicam uma boa cobertura inicial, com média superior a 149,6% para a 106ª Série Sênior, 1.220,3% para a 107ª Série Mezanino e 1.600,1% para a 108ª Série Subordinada, todas as Séries já totalmente integralizadas. A boa cobertura deverá ser mantida considerando que há uma Carteira Elegível com maturidade razoável que deverá suportar a operação e manter os índices de Razão de Garantia, uma vez que não haverá novas integralizações. Entretanto, é de se perceber que um desempenho ruim de novas vendas e/ ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, o pagamento das obrigações financeiras, fator ponderado na classificação.

O Solaris Residence Sul se trata de um condomínio edilício, voltado para o segmento econômico, com 244 unidades, ticket médio de R\$ 167,2 mil e VGV de aproximadamente R\$ 42,4 milhões. O empreendimento está localizado em Teresina – PI, foi lançado em abr/13 e teve suas obras finalizadas em jun/17. Além disso, não apresenta mais nenhuma unidade em estoque e possui 29 unidades quitadas. Além disso, é importante ressaltar que existe uma fila de espera para adquirir unidades deste empreendimento, ou seja, quando ocorre um distrato o próprio mutuário traz um cliente que irá adquirir aquela unidade.

Por outro lado, há que se considerar o momento de instabilidade econômica motivado pela pandemia de COVID-19 e suas implicações negativas para as empresas pequenas e médias de diversos setores e pessoas físicas em geral, mais vulneráveis ao ciclo econômico recessivo pelo qual a economia brasileira passará.

A partir das medidas de isolamento social impostas pelos principais municípios e estados brasileiros na última semana de mar/20, é esperada forte retração da atividade econômica para os próximos dois trimestres, com acentuada redução dos indicadores de produção e vendas no varejo, a exemplo do que já foi observado em países que estão em fases mais

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO RR CONSTRUÇÕES**

avançadas das medidas de combate à evolução da pandemia (China, Japão, Itália e Estados Unidos, por exemplo).

Ainda que as medidas recentemente anunciadas pelo Ministério da Economia e pelo Banco Central do Brasil possam vir a limitar a dimensão e suavizar a profundidade da recessão, a súbita e forte redução dos fluxos de receitas de empresas e da renda das famílias nos próximos meses traz consigo a perspectiva de piora severa e generalizada da capacidade desses agentes honrarem suas obrigações contratuais de curto prazo.

As classificações ora atribuídas já estão carregando consigo uma medida adicional de conservadorismo, em função da provável piora da capacidade de pagamento dos compradores nos próximos meses e do consequente aumento da inadimplência dos Contratos Imobiliários. Ainda assim, essa carteira será objeto de acompanhamento rigoroso pela Austin Rating e oscilações dos fluxos ainda mais negativas do que aquelas já esperadas neste momento poderão ensejar os rebaixamentos dessas classificações no curto prazo.

A Coobrigação e 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.

Como garantia à transação, também foi formalizada a alienação fiduciária de imóveis provenientes das unidades do empreendimento. Essa garantia tem como principal objetivo assegurar o proveito dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela Securitizadora, caso ocorra o descumprimento das obrigações garantidas, de forma que a Securitizadora poderá comercializar as unidades em estoque, gerenciar, renegociar e conservar os Créditos Imobiliários Totais, monitorar o recebimento e a cobrança. Além disso, a operação ainda conta com alienação fiduciária de um terreno no valor de R\$ 1,3 milhão em favor da Securitizadora, que poderá ser utilizada após a execução integral da Alienação Fiduciária de Imóvel 1.

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. Portanto, um evento de crédito atingiria a Série Subordinada após o consumo de todo o Fundo de Reserva (ou seja, 2 meses) e persistente perda que comprometeria o cumprimento das obrigações da Série Subordinada. 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 das Razões de Garantia, sob pena de vencimento antecipado da Emissão, hipótese esta que obrigaria a Cedente a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, incorrendo o risco da operação ao risco de crédito da R.R. Construções.

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, as garantias e a Conta 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 termo de securitização que dá origem aos CRIs parta do pressuposto de 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 os imóveis onde se localizam os empreendimentos, 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 quase nulo.

## Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Apesar disso, conforme apontado anteriormente, reduções expressivas nos fluxos que servem como fonte primária para o pagamento dos CRIs poderão ensejar os rebaixamentos das classificações já no curto prazo. Alterações nas classificações 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. Portanto, a incidência de distratos líquidos e frustração nas vendas deverá motivar o rebaixamento das classificações. Por não se tratar de uma SPE, a Austin Rating deverá acompanhar o desempenho econômico-financeiro, evolução do endividamento e o desenvolvimento de novos projetos pelo R.R. Construções.

## CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Instrumento:</b>            | Certificado de Recebíveis Imobiliários;   |
| <b>Emissora:</b>               | Forte Securitizadora S/A;   |
| <b>Séries/ Emissão:</b>        | As 106ª (centésima sexta), 107ª (centésima sétima) e 108ª (centésima oitava) Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;   |
| <b>CRI Seniores:</b>           | São os CRI da 106ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Mezaninos e aos CRIs Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRI Mezaninos e os CRIs Subordinado não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRIs Seniores; |
| <b>CRI Mezaninos:</b>          | São os CRIs da 107ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRI Mezaninos têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRIs Mezaninos;                                    |
| <b>CRI Subordinados:</b>       | São os CRI Da 108ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores e dos CRIs Mezaninos, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização;  |
| <b>Valor Nominal Unitário:</b> | O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);   |
| <b>Valor Total da Emissão:</b> | Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), assim divididos entre as séries: (i) CRI Seniores: R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais); (ii) CRI Mezanino: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); e (iii) CRI Subordinados: R\$ 100.000,00 ( cem mil reais);   |
| <b>Cedente:</b>                | R.R. Construções e Imobiliária Ltda.;   |
| <b>Devedores:</b>              | São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram e adquirirão Unidades por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;   |
| <b>Agente Fiduciário:</b>      | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;   |

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO RR CONSTRUÇÕES**

---

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Instituição Custodiante:</b>     | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;  |
| <b>Agente Avaliador:</b>            | Enge Assessorial de Engenharia;  |
| <b>Servicer:</b>                    | Conveste Serviços Financeiros Ltda. - ME;  |
| <b>Escriturador:</b>                | Itaú Corretora de Valores S/A;   |
| <b>Banco Liquidante:</b>            | Banco Itaú Unibanco S/A;   |
| <b>Conta Centralizadora:</b>        | Banco Itaú Unibanco S/A;   |
| <b>Quantidade de CRIs:</b>          | 5.700 (cinco mil e setecentos) CRIs Seniores, 200 (duzentos) CRIs Mezanino e 100 (cem) CRIs Subordinados;  |
| <b>Data da Emissão:</b>             | 27 de fevereiro de 2018;   |
| <b>Data do Primeiro Pagamento:</b>  | 20 de abril de 2018;   |
| <b>Prazo de Amortização:</b>        | Para os CRI Seniores, Mezaninos e Subordinados será de 47 (oitenta e cinco) meses corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de abril de 2018 e o último em 20 de março de 2022, na data de vencimento final.  |
| <b>Vencimento CRI Seniores:</b>     | 20 de março de 2022;   |
| <b>Vencimento CRI Mezanino:</b>     | 20 de março de 2022;   |
| <b>Vencimento CRI Subordinados:</b> | 20 de março de 2022;   |
| <b>Carência:</b>                    | Não se aplica;   |
| <b>Periodicidade de Pagamento:</b>  | Mensal, de acordo com a tabela vigente constante do Anexo II ao TS;  |
| <b>Remuneração:</b>                 | Taxa efetiva de juros de 14,00% (quatorze por cento) para os CRI Seniores, 25,00% (vinte e cinco por cento) para os Mezaninos e 52,00% (cinquenta e dois 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;  |
| <b>Atualização Monetária:</b>       | IGP-M/FGV;   |
| <b>Destinação dos Recursos:</b>     | Os Recursos serão destinados à composição do Capital de Giro da Cedente;   |
| <b>Crítérios de Elegibilidade:</b>  | São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: (i) Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas; (ii) LTV menor que 100,0% (cem por cento) ou seja, a relação entre o valor do financiamento obtido pelos Devedores e o valor do respectivo Apartamento; (iii) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias; (iv) Ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64; (v) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais, em meio à totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária; (vi) Os Créditos Imobiliários cedidos não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e (vii) Uma a única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária; |
| <b>Garantias:</b>                   | (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel 1; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel 2; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantidas.  |

---

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pelas classificações de risco de crédito atribuídas à Série Sênior (106ª), Mezanino (107ª) e Subordinada (108ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativas de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias. O comitê reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 03 de abril de 2020, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), Leonardo Santos (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno), Maurício Carvalho (Analista Júnior) e Yasmim Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200403-01
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 R.R. Construções.
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 **03 de abril 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 07 de abril 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 S/A – RISCO RR CONSTRUÇÕES****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 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 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) EXPLÍCITA(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.**

© 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.