

RATINGS

Séries Seniores

brB-(sf)

(risco de crédito alto)

Séries Subordinadas

brCCC(sf)

(risco de crédito muito alto)

Sobre os Ratings

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

abr/20: Atribuições

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.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 27 de abril de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo 'brB-(sf)' para as Séries Seniores I e II (301ª e 303ª Séries) e 'brCCC(sf)' para as Séries Subordinadas I e II (302ª e 304ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

Os CRIs dessas séries (301ª à 304ª) têm lastro em créditos imobiliários oriundos da comercialização de frações imobiliárias de unidades do Encontro das Águas Thermas Resort (Encontro das Águas), desenvolvido pela RMX Construtora e Incorporadora SPE Ltda. (RMX) e do qual também se originaram os créditos vinculados à 13ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Fortesec, emitida em 10 de junho de 2016. Posteriormente, a cessão dos créditos relativos àquela série veio a se tornar objeto de questionamentos e disputas judiciais, que, de acordo com a Fortesec, já foram esclarecidas e resolvidas. Além disso, a situação estressada da empresa acabou afetando o fluxo de pagamentos previsto originalmente. Entretanto, em 13 de setembro de 2019, já no contexto da reestruturação societária da RMX e no âmbito do plano de recuperação de suas operações, que incluiu a contratação de empresa de auditoria, houve a quitação da 13ª Série com um corte de 73,36% sobre o saldo atualizado dos CRIs até aquela data, conforme aprovado em assembleia de investidores. Segundo a Fortesec, mesmo com o corte, os investidores receberam mais de 100,0% do capital investido, devido ao fato de que a 13ª Série era atualizada por uma taxa prefixada de 25,96% ao ano, fora dos padrões de mercado, inviabilizando a operação, que foi substituída pelas Séries de CRIs objeto desta análise.

Além do elevado risco intrínseco à carteira de recebíveis imobiliários (multipropriedade) que serve de lastro, acentuado pelos efeitos da pandemia de COVID-19, as classificações estão sendo fortemente restringidas pelo histórico relacionado à transação anterior, brevemente descrito acima.

As Séries de CRIs ora classificadas foram emitidas em 01 de novembro de 2019 e estão lastreadas em 1.886 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada qual representando o saldo devedor de cada contrato (Contratos/ Contratos Imobiliários) firmado entre a RMX (Cedente) e o respectivo comprador (Devedor/ Mutuário) de Fração Imobiliária do Encontro das Águas (Empreendimento).

A RMX, com sede em Caldas Novas-GO, foi constituída com o propósito específico de construir incorporar e comercializar o empreendimento que dá origem aos Direitos Creditórios, o Encontro das Águas. Possui mais de 10 anos de experiência no segmento imobiliário e foi responsável pelo primeiro empreendimento do tipo resort em Caldas Novas, onde também foi desenvolvido o Empreendimento. Esse município, com população estimada de 91.162 habitantes, é reconhecido como a maior estância hidrotermal do mundo e possui o maior parque hoteleiro da região Centro-Oeste. A empresa está sob o controle individual de Rodrigo Rodrigues Ramos.

O Termo de Securitização (TS) prevê a Emissão com montante global de R\$ 49,0 milhões e uma estrutura com Séries Seniores e Subordinadas. As Séries Seniores I e II perfazem um principal total de R\$ 26,2 milhões, sendo R\$ 14,0 milhões relativos à 301ª Série e R\$ 6,2 milhões à 303ª Série. Os CRIs Seniores são remunerados à taxa de 10,0% ao ano, e têm prazo previsto de 89 meses, com vencimento em set/27. O principal total emitido em Séries Subordinadas é de R\$ 28,8 milhões, sendo R\$ 20,0 milhões relativos à 302ª Série e R\$ 8,8

milhões à 304ª Série. Os CRIs Subordinados são remunerados à taxa de 18,0% ao ano, com prazo e vencimento final coincidentes com os das Séries Seniores. Os CRIs são corrigidos pelo IGP-M / FGV e possuem vencimentos mensais de juros e amortização do principal (PMT).

O cronograma de integralizações prevê duas parcelas (Primeira Tranche e Segunda Tranche). A Primeira Tranche, de até 34.000 CRIs, fica condicionada à implementação de determinadas condições e formalizações (Condições Precedentes) da estrutura, tal como o registro das garantias e finalização de auditorias. A Segunda Tranche, de até 15.000 CRIs, está condicionada ao atendimento das Razões de Garantias, devendo considerar o saldo a ser integralizado e a aceitação expressa dos investidores.

Como reforço de crédito, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários), bem como os Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratos (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também foram dadas em garantia Obrigação Solidária e Coobrigação por parte da RMEX e de seu sócio (Devedor Solidário), estes que terão que responder solidariamente aos Devedores pela solvência dos Créditos Imobiliários (Coobrigação) no papel de principal pagador em conjunto com a Cedente, pela adimplência da Emissão (Obrigação Solidária). Adicionalmente, foram abertas contas correntes exclusivas 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, e para cobrir despesas da Cedente e do Empreendimento (Fundos de Reserva e de Despesas). Em complemento, como forma de garantir o cumprimento das obrigações assumidas, foi constituída garantia hipotecária sobre as frações (Hipoteca).

Os ratings 'brB-(sf)' e 'brCCC(sf)' traduzem, respectivamente, riscos alto e muito alto, relativamente a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se, primordialmente, na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação. Não obstante a abordagem analítica ter sido focada, principalmente, nos atributos da carteira cedida, as classificações consideram, de forma importante, o reforço ao crédito e à liquidez e o estímulo à vontade de pagar proporcionado pelas demais garantias vinculadas à operação, assim como os riscos e benefícios trazidos pela RMEX e seu sócio principal, que oferecem coobrigação e obrigação solidária e, especificamente no caso da empresa, atua na gestão de vendas e na cobrança da carteira cedida.

O perfil de risco da carteira obtida da venda das Frações Imobiliárias de unidades do Empreendimento exerce fundamental influência sobre os ratings atribuídos, por se tratar da principal fonte de liquidez da operação. Os dados com base em fev/20 (data-base) apontam a existência de 1.477 Contratos Imobiliários (Contratos Ativos), dos quais 1.251 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 dos dados considerados, o valor presente do total de Créditos Imobiliários era de R\$ 34,6 milhões. Em relação ao Saldo devedor dos CRIs, que correspondia a R\$ 24,8 milhões, havia cobertura de 139,3%, atestando, portanto, o enquadramento à Razão Mínima de Garantia do Saldo devedor, de 120,0%, conforme definido nos termos da Emissão.

Os dados da Carteira Lastro indicam um bom estágio de maturidade. Os Contratos Ativos tinham prazo médio decorrido de 22 meses e um prazo médio total de 58 meses, restando, na média, 36 parcelas (aproximadamente 3 anos) para a quitação das obrigações. Especificamente em relação aos Contratos Elegíveis, o prazo médio decorrido se reduz para 18 meses e o prazo total de financiamento também cai, para 49 meses na média. O *Loan to Value* (LTV) médio total ponderado observado era de 39,3%, para os Contratos Ativos, e de 32,7%, quando considerados somente os Contratos Elegíveis.

A Carteira Lastro apresenta baixo índice de inadimplência. De forma geral, o valor total de parcelas vencidas e não pagas representa 8,5% do saldo devedor total dos Contratos Ativos em aberto, índice que se reduz a 5,4% 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 83,4% do total recebido. As parcelas antecipadas representaram 13,3%, e as parcelas pagas em atraso, 3,3% do recebimento total. Ressalte-se que, das parcelas pagas após o respectivo vencimento,

aproximadamente 45,6% caracterizam-se como impontualidades. Os vencimentos considerados inadimplentes (mais de 90 dias em aberto) não são representativos, apresentando uma média de 1,8% do total da carteira.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (mai/20 – abr/20), com base na Carteira Elegível, indicam uma boa cobertura inicial, com média superior a 312,8% para a 301ª Série (Sênior) e 97,2% para a 302ª Série (Subordinada), ambas já totalmente integralizadas. Ainda assim, há que se considerar que a integralização da segunda tranche está sujeita à venda das unidades em estoque (3.085 unidades), dependendo de um grande esforço comercial, uma vez que a razão de garantia tem perspectiva de desenquadramento com a carteira elegível atual.

O empreendimento Encontro das Águas, localizado em Caldas Novas – GO, é composto por 6.016 frações (frações / cotas imobiliárias) no regime de multipropriedade, vendidas a um valor médio de R\$ 37,0 mil, compondo um VGV estimado de R\$ 186,4 milhões. Foi lançado em mar/15, sendo que as obras já foram finalizadas e entregues.

Não obstante os aspectos anteriormente destacados, a Austin Rating ponderou nas classificações 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 adotadas 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 avançadas das medidas de combate à evolução da pandemia (China, Japão, Itália e Estados Unidos, por exemplo).

Ainda que as medidas já 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.

Assim, as classificações ora atribuídas carregam consigo a perspectiva de piora da capacidade de pagamento dos compradores nos próximos meses e do consequente aumento da inadimplência e de cancelamentos dos Contratos Imobiliários, notando-se que o segmento de multipropriedade em geral tem como característica níveis elevados de desistências dos contratantes, dependendo da atuação contínua da comercializadora, que, no caso da RMEX, pode vir a ser ou já ter sido afetada pelo fechamento de estandes de venda, no contexto das medidas de combate à disseminação da pandemia de COVID-19 em Caldas Novas-GO e outros municípios.

A Obrigação Solidária e a Coobrigação, que se traduzem na responsabilidade da RMEX e de seu sócio em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Totais e de recomposição do Fundo de Reserva e demais desenquadramentos previstos no TS, estão sendo consideradas como medidas de fortalecimento da estrutura e de comprometimento adicional desses entes com a operação, porém, diante da ausência de demonstrações financeiras recentes da empresa e de informações do sócio acabaram não produzindo efeito positivo sobre as classificações. A Austin Rating salienta que, ao contrário, a constituição de sociedades de propósito específico (SPEs) para o desenvolvimento dos Empreendimentos representaria uma importante prática de proteção ao investidor, na medida em que manteria a carteira cedida apartada de eventuais riscos de execução do grupo econômico ao qual pertence, o que não se verifica no caso da estrutura da RMEX. De toda forma, o eventual risco de contaminação já está contemplado nas classificações ora atribuídas.

Como garantia à transação, também foi formalizada a garantia hipotecária em segundo grau sobre as Frações. Essa garantia tem como principal objetivo assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, que será liberada após a apresentação do Termo de Quitação.

Os ratings também estão 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 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 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 RMEX.

Além do Fundo de Reserva, parte dos recursos da Emissão será retido e destinado, exclusivamente, à constituição de um Fundo de Despesas com o objetivo de cobrir despesas mensais e anuais da Cedente e do Empreendimento Imobiliário, sendo que na possibilidade do não cumprimento das obrigações garantidas, os recursos do Fundo de Despesas poderá ser utilizado pela Securitizadora para o adimplemento das mesmas.

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.

A Austin Rating está ponderando nas classificações um possível risco advindo do processo nº 1071016-32.2016.8.26.0100, na medida em que ainda existem questionamentos judiciais relacionados a este. A evolução deste processo, comentado na “Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S/A, realizada em 13 de setembro de 2019”, será objeto de acompanhamento contínuo por parte da Austin Rating.

Os ratings também ponderam positivamente a presença de participantes com expertise em operações estruturadas e que atuarão na gestão da Emissão. Entre eles, podem ser destacados a presença 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, as classificações estão 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 as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que os suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações nas classificações ou na perspectiva 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 as integralizações programadas (Segunda Tranche). 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. A Austin Rating salienta, ainda, que as classificações são sensíveis à materialização de riscos associados a processos judiciais em curso.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	As 301ª (tricentésima primeira), 302ª (tricentésima segunda), 303ª (tricentésima terceira) e 304ª (tricentésima quarta) Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRI Seniores:	São os CRIs Seniores I e CRIs Seniores II quando mencionados em conjunto. Os CRIs Seniores 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 dos CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores;
CRI Subordinados:	São os CRIs Subordinados I e CRIs Subordinados II quando mencionados em conjunto. Os CRIs Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRIs 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 CRIs, 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 CRIs 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\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais), assim divididos entre as séries: (i) CRI Seniores I: R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais); (ii) CRIs Subordinados I: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); (iii) CRIs Seniores II: R\$ R\$ 6.176.000,00 (seis milhões cento e setenta e seis mil reais); (iv) CRIs Subordinados II: R\$ R\$ 8.824.000,00 (oito milhões oitocentos e vinte e quatro reais);
Cedente:	RMEX Construtora e Incorporadora SPE Ltda.;
Devedores:	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram e adquirirão as Frações Imobiliárias 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.;
Servicer:	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda.,
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Quantidade de CRIs:	20.176 (vinte mil, cento e setenta e seis) CRIs Seniores e 28.824 (vinte e oito mil, oitocentos e vinte e quatro) CRIs Subordinados;
Data da Emissão:	01 de novembro de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de maio de 2020;

Prazo de Amortização:	Para os CRIs Seniores e Subordinados será de 89 (oitenta e nove) meses corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de maio de 2020; e o último em 20 de setembro de 2027, na Data de Vencimento Final.
Vencimento CRIs Seniores:	20 de setembro de 2027;
Vencimento CRIs Subordinados:	20 de setembro de 2027;
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 10,00% (dez inteiros por cento) para os CRI Seniores e 18,00% (dezoito inteiros 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 Seniores e CRI Subordinados, respectivamente;
Atualização Monetária:	IGP-M;
Crítérios de Elegibilidade:	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: <ul style="list-style-type: none">(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 do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591;(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) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;
Garantias:	<ul style="list-style-type: none">(i) Obrigação Solidária e Coobrigação;(ii) Fundo de Reserva;(iii) Fundo de Despesas;(iv) Cessão Fiduciária;(v) Alienação Fiduciária de Cotas;(vi) Hipoteca; e 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 Séries Seniores (301ª e 303) e Subordinadas (302ª e 304ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CClIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias. O comitê foi realizado, via áudio-conferência, no dia 27 de abril de 2020. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200427-01
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 RMX.
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 **27 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 28 de abril de 2020. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Foram realizadas alterações no conteúdo da versão original, em razão dos comentários e observações realizados pela Fortesec. Tais alterações, no entanto, não ensejaram a alteração das classificações atribuídas inicialmente.
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 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 em 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 FORMALIS. 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 1 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 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.**