

**RATINGS****Séries Seniores****brBBB(sf)**

(risco de crédito moderado)

**Séries Subordinadas****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings****Última Revisão: 26/02/2020****Validade: 25/02/2021****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Fev/20: Atribuição

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

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 26 de fevereiro de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo '**brBBB(sf)**' para as Séries Seniores I e II (297ª e 299ª Séries) e '**brBB+(sf)**' para as Séries Subordinadas I e II (298ª e 300ª 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 677 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma representando o saldo devedor de cada contrato (Contratos/ Contratos Imobiliários) firmado entre a Monte Líbano Empreendimentos Ltda. (Monte Líbano/ Cedente) e o respectivo comprador (Devedor/ Mutuário) de unidades (Lotes) do Loteamento Monte Líbano I e do Loteamento Monte Líbano II (Empreendimentos/ Loteamentos), ambos desenvolvidos pela Cedente. O saldo devedor total dos Créditos Imobiliários é de R\$ 74,9 milhões e os recursos serão destinados ao pagamento de empréstimo, recomposição do capital de giro da empresa, além da aquisição de um terreno para o desenvolvimento de um novo loteamento.

A Cedente é a sociedade de propósito específico (SPE) Monte Líbano, que tem como objetivo desenvolver e comercializar os Loteamentos Monte Líbano I e II, em Sorriso – MT, onde também está sediada a Quatro Empreendimentos EIRELI (Grupo Quatro), *holding* que possui 15 anos de atuação, cujo controle pertence a Beatriz Alves de Freitas, membro de uma família com larga experiência no mercado imobiliário e no agronegócio.

O Termo de Securitização (TS) prevê a Emissão com montante global de R\$ 24,0 milhões e uma estrutura com Séries Seniores e Subordinadas. As Séries Seniores I e II perfazem um principal total de R\$ 19,2 milhões, sendo R\$ 16,0 milhões relativos à 297ª Série e R\$ 3,2 milhões à 299ª Série. Os CRIs Seniores são remunerados à taxa de 11,8% ao ano, têm prazo previsto de 120 meses, com vencimento em nov/29. O principal total emitido pelas Séries Subordinadas é de R\$ 4,8 milhões, sendo R\$ 4,0 milhões relativos à 298ª Série e R\$ 800 mil à 300ª Série. Os CRIs Subordinados são remunerados à taxa de 18,8% ao ano e horizonte de 120 meses para o vencimento final, que deverá ocorrer em nov/29. Os CRI são corrigidos pelo INPC 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 20.000 CRIs, fica condicionada à implementação de determinadas condições e formalizações (Condições Precedentes) da estrutura, tais como a formalização de todos os documentos da operação e o registro da Alienação Fiduciária de Cotas, além da finalização de auditorias. A Segunda Tranche, de até 4.000 CRIs está condicionada, adicionalmente, ao atendimento das Razões de Garantias, que deve considerar o saldo a ser integralizado, e à aceitação expressa da Cedente e do credor.

Como reforço de crédito foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários) bem como Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratados (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também foi dada em garantia a totalidade das cotas da sociedade Monte Líbano (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

**Analistas:**

Yasmim Torres

Tel.: 55 11 3377 0741

yasmim.torres@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

adimplência da Emissão (Fiança). Também 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 o registro da Alienação Fiduciária de Lotes (Fundos de Reserva e de Registro). Em complemento, como forma de garantir que todas as obrigações financeiras serão cumpridas, foram alienados os lotes (Alienação Fiduciária de Lotes) cujo valor de execução conjunto deverá satisfazer tal compromisso.

Os ratings 'brBBB(sf)' e 'brBB+(sf)' atribuídos traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos moderado e relevante relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil), respectivamente, emitidos pela Fortesec, fundamentando-se na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação. A Classificação ainda incorpora a ausência do risco ligado as obras, uma vez que essas já foram finalizadas e entregues, bem como o baixo risco comercial resultante do bom desempenho de vendas das unidades dos empreendimentos.

Os ratings atribuídos encontram especial fundamentação na relação projetada entre a liquidez proporcionada pelos Contratos Imobiliários enquadrados aos critérios de elegibilidade (Carteira Elegível) e no cumprimento das obrigações relativas à Emissão (Razões de Garantia). Os termos da Emissão exigem uma sobrecolateralização de 120,0% (Razão Fluxo Mensal) proporcionando, dessa forma, um índice de cobertura do serviço da dívida mínimo mensal de 1,2 vez. Na prática, esse indicador sobe para 177,8% (ou 1,8 vez) se consideradas apenas as obrigações relativas aos CRIs Seniores, cobertura adicional que se dá pelo direcionamento preferencial ao cumprimento das obrigações relativas à Série Sênior. Dessa forma, os CRIs Subordinados somente serão pagos após o atendimento integral das dívidas Seniores, o que justifica uma menor percepção de risco relativa as Séries Seniores e se reflete na classificação brBB+(sf) para as Séries Subordinadas. 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 a classificação.

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 dez/19 (data-base) apontam a existência de 684 Contratos Imobiliários (Contratos Ativos), distribuídos entre 653 compradores, dos quais 650 Contratos preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), tais como não ter parcela vencida por mais de quatro meses e concentração de mais de 5,0% em um único devedor (Contratos Elegíveis).

Os empreendimentos são de dois loteamentos abertos, voltados para a classe B, com 817 Lotes no total, *ticket* médio de R\$ 102,8 mil e VGV de aproximadamente R\$ 84,0 milhões. Foram lançados em mai/17 e mai/18 e, antes do início da operação, em out/19, já apresentavam obras concluídas.

Dentre os principais fatores específicos relativos ao projeto que impactam positivamente na classificação, ressalta-se que os empreendimentos Monte Líbano I e Monte Líbano II apresentavam carteira de vendas bem desenvolvida, com 813 lotes vendidos e 4 lotes em estoque, além de obras concluídas, características que reduzem sensivelmente riscos mercadológicos (de vendas). Além disso, há que se considerar a emissão da certidão de recebimento de infraestrutura em abril/18 para o Monte Líbano I e mar/19 para o Monte Líbano II que, neste caso, equivale ao Termo de Vistoria de Obras (TVO) ou Habite-se, uma vez que o município de Sorriso-MT não emite essas certidões para lotes sem edificações.

Os dados de maturidade da Carteira Lastro indicam um estágio ainda intermediário dos Contratos Ativos, evidenciado pelo prazo médio decorrido de 33 meses, tendo em vista um prazo médio total de 180 meses, ou seja, restando, na média, 147 parcelas (aproximadamente 12 anos) para a quitação das obrigações. Especificamente em relação aos Contratos Elegíveis, o prazo médio decorrido se reduz para 30 meses e o prazo total de financiamento cai para 136 meses, na média, dados condizentes com o *Loan to Value* (LTV) médio total ponderado observado de 81,7% e 75,0% quando observados somente os contratos elegíveis. Complementando os dados de maturidade da carteira, 0,2% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, 42,2% representam a faixa entre R\$ 100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, 57,6% se referem aos créditos acima de 150,0 mil.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (fev/20 – jan/21), com base na Carteira Elegível, indicam uma cobertura

razoável, com média superior a 179,1% para as Séries Seniores ( 297<sup>a</sup> e 299<sup>a</sup>) e 250,4% para as Séries Subordinadas (298<sup>a</sup> e 300<sup>a</sup>), sendo que todas as séries já foram totalmente integralizadas, fato que explica a cobertura razoável uma vez que não ocorrerão novas integralizações. Conforme mencionado, o estoque de unidades existente é bastante reduzido, ou seja, não há perspectiva de que o ICSD (Índice de cobertura do serviço da dívida) melhore mais. Entretanto, há que se observar a ocorrência de distratos e, a partir disso, o desempenho comercial visto que ambos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, o cumprimento das obrigações relativas a essa Emissão.

A Coobrigação e a Fiança estão sendo consideradas positivamente para 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 à recomposição do Fundo de Reserva e aos demais desenquadramentos previstos no TS.

Além da coobrigação, os Fiadores alienaram a totalidade das cotas da Monte Líbano. Dessa forma, foram alienadas em garantia 80.000 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 prerrogativa de venda do capital da Monte Líbano pelo valor contábil (ou seja, 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. Em dez/19, a referida SPE possuía R\$ 105,8 milhões em ativos totais, patrimônio de R\$ 39,7 milhões e apenas 4 lotes em estoque dos Empreendimentos Monte Líbano I e II, avaliados em aproximadamente R\$ 484,0 mil. Ao final de dez/19, a Monte Líbano detinha R\$ 6,9 milhões em contas a receber no curto prazo e R\$ 68,3 milhões no longo prazo, referentes aos recebíveis cedidos a esta emissão – estes saldos não sairão do balanço da Cedente, em razão de não haver sido realizada a venda definitiva. Embora reconheça como estímulo à vontade de pagar por parte da *holding*, tal garantia exerce influência limitada sobre a classificação, na medida em que o sucesso dos projetos minimizará a necessidade de execução das cotas de participação da SPE e, em contrapartida, um desempenho operacional ruim com desdobramentos negativos sobre o valor destas cotas desestimularia o exercício de suas obrigações por parte dos sócios.

Em complemento, como garantia à transação, também foi formalizada a alienação fiduciária de lotes. Essa garantia tem como principal objetivo assegurar o cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas, como todas as obrigações assumidas pelos Devedores ou todas as despesas incididas sobre a emissão, incluindo as despesas com cobrança. Portanto, no caso de incapacidade financeira ou omissão por parte da Cedente, os lotes deverão ser executados e o valor da venda será destinado ao pagamento das dívidas.

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 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 Monte Líbano.

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 TS 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 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 quase nulo.

### **Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating**

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações na classificação ou na sua perspectiva estão diretamente relacionadas ao perfil dos Créditos Imobiliários Totais, notadamente o desempenho relacionado à ocorrência de cancelamentos líquidos de revendas, evolução da impontualidade e inadimplência e, conseqüentemente, à cobertura mensal do serviço da dívida decorrente desse fluxo. 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**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Séries/ Emissão:</b>	As 297 <sup>a</sup> (ducentésima nonagésima sétima), 298 <sup>a</sup> (ducentésima nonagésima oitava), 299 <sup>a</sup> (ducentésima nonagésima nona) e 300 <sup>a</sup> (trecentésimo) Séries da 1 <sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
<b>CRI Seniores:</b>	São os CRI Seniores I e CRI Seniores II. 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;
<b>CRI Subordinados:</b>	São os CRI Subordinado I e CRI Subordinado II. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a ordem de pagamentos;
<b>Tranches:</b>	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;
<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\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), assim dividido entre as séries: (i) CRI Seniores I: R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais); (ii) CRI Subordinado I: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); (iii) CRI Seniores II: R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); e (iv) CRI Subordinados II: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);
<b>Cedente:</b>	Monte Líbano Empreendimentos Ltda.;
<b>Devedores:</b>	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;

---

<b>Agente Fiduciário:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Instituição Custodiante:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Agente Avaliador:</b>	Harca Engenharia Ltda.;
<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>	19.200 (dezenove mil e duzentos) CRI Seniores e 4.800 (quatro mil e oitocentos) CRI Subordinados;
<b>Data da Emissão:</b>	08 de outubro de 2019;
<b>Data do Primeiro Pagamento:</b>	20 de dezembro de 2019.
<b>Prazo de Amortização:</b>	Será de 120 (cento e vinte) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de dezembro de 2019 e o último em 20 de novembro 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;
<b>Vencimento dos CRIs:</b>	20 de novembro de 2029;
<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 11,80% (onze inteiros e oito décimos por cento) para os CRI Seniores e 18,80% (dezoito inteiros e oito décimos 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;
<b>Atualização Monetária:</b>	INCP;
<b>Crítérios de Elegibilidade:</b>	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;</li><li>(ii) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;</li><li>(iii) Ser oriundo dos Empreendimentos Imobiliários e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 6.766/79;</li><li>(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;</li><li>(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</li></ul> Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;
<b>Garantias:</b>	(vi) (i) Coobrigação; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Registro; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Alienação Fiduciária de Cotas; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) 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 (297ª e 299ª) e Subordinadas (298ª e 300ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 26 de fevereiro de 2020, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), Leonardo Santos (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno) e Yasmim Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200226-01
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 do Grupo Quatto
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 **25 de fevereiro 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 26 de fevereiro 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.

**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 (tomarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS.** A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e 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 AGENCIAS 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 QUAISQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONADO A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.**

© 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.**