

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings

Última Revisão: 05/02/2020

Validade: 05/02/2021

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Fev/20: Atribuição

Escala de rating disponível em:

<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**Analistas:**André Messa
Tel.: 55 11 3377 0713
andre.messa@austin.com.brPablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.brAustin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães,
110 – conj. 73
São Paulo – SP
CEP 04542-000
Tel.: 55 11 3377 0707
Fax: 55 11 3377 0739
www.austin.com.br**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 07 de fevereiro de 2020, atribuiu o rating de crédito 'brBB+(sf)' para as 287ª, 289ª, 291ª, 293ª e 295ª Séries (CRIs Seniores); e o rating de crédito 'brBB-(sf)' para as 288ª, 290ª, 292ª, 294ª e 296ª Séries (CRIs Subordinados). Todos os ratings são de longo prazo e fazem parte da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs / Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). A perspectiva dos ratings é **estável**.

A Emissão está lastreada em 6.708 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), representativas de créditos imobiliários cedidos à Emissora (Carteira Lastro/ Créditos Imobiliários), com valor nominal total de R\$ 179,1 milhões, decorrentes de *Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade – Frações Imobiliárias* (Contratos Imobiliários) firmados entre a SPE Hot Beach Suítes Olímpia – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cedente/ Coobrigada/ SPE Hot Beach) e os promitentes compradores (Devedores/Adquirentes).

A SPE Hot Beach desenvolve o empreendimento Hot Beach Suítes Olímpia (Resort/ Empreendimento) localizado em Olímpia-SP, cidade com vocação turística voltada principalmente a águas termais e parques aquáticos de grandes dimensões. O Empreendimento encontra-se em fase inicial de obras. Segundo vistoria da Enge Engenharia (Enge/Avaliadora), base dez/19, houve evolução orçamentária de 23,6%, para um orçamento total de obras de R\$ 125,6 milhões. O início das obras aconteceu em out/18 e a conclusão está prevista para jun/21. O Empreendimento contará com 01 torre, 442 unidades habitacionais (apartamentos), as quais darão origem a 10.225 cotas (frações imobiliárias/cotas), que representam os Contratos Imobiliários cujas prestações formam a Carteira Lastro.

O lançamento de vendas ocorreu já em mar/15, e segundo base de dados (BD) compilada pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Service), período dez/19, apresentava 9.517 vendas vigentes (Carteira Vigente), oriundas de 8.810 Adquirentes.

Os CRIs totalizam um valor de Emissão Global de R\$ 121,0 milhões e serão subscritos em 05 tranches de Séries Seniores e Subordinadas, com as duas primeiras tranches no valor de R\$ 32,0 milhões cada; as duas seguintes no valor de R\$ 21,0 milhões cada; e a quinta e última tranche no valor de R\$ 15,0 milhões. A remuneração das Séries Seniores será 12,4% ao ano acrescidos de IGP-M/FGV, enquanto as Séries Subordinadas remunerarão a taxa de juros de 20,1% ao ano, também acrescidos de IGP-M/FGV. As Séries Seniores totalizarão R\$ 84,7 milhões e as Séries Subordinadas R\$ 36,3 milhões. Segundo informações da Emissora, via planilha de PUs, até a base dez/19 apenas a primeira tranche havia sido integralizada e os CRIs apresentam carência de pagamentos de juros e amortizações até o período de mai/20.

A Emissão conta com a seguintes garantias e reforços de crédito: i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação dos lastro) e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia; ii) Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios da SPE; iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE; iv) Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, no valor de R\$ 2,9 milhões, referente a fração ideal de 3,5% do imóvel onde se desenvolve o empreendimento; v) Fundo de Reserva equivalente a 02 prestações vincendas; e vi) Fundo de obras.

As atribuições dos ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin

Rating, respectivamente, riscos de crédito relevantes, relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características relacionadas ao Empreendimento e à carteira de créditos imobiliários originados a partir de contratos de aquisição de suas unidades, frações imobiliárias, as quais favorecem a expectativa de adimplência e mitigação de risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs que lastreiam a Emissão, assim como o perfil de risco de cada Devedor, medido pela maturidade dos contratos, valores de sinal e entradas, valores pagos ante o saldo total da dívida ou do imóvel (LTV) e valores a pagar.

Foi enfatizada a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador da companhia idealizadora e desenvolvedora da incorporação (cujas frações imobiliárias são objeto de aquisição por meio dos Contratos Imobiliários), nos aspectos estratégicos, comerciais, administrativos e de conhecimento da cultura de negócios local.

Nesse aspecto, foi especialmente considerada a competência desenvolvida na originação de vendas enquadradas dentro dos padrões necessários para a gestão de vendas de frações imobiliárias, a qual apresenta elevada complexidade, tendo em vista o perfil da venda (vendas de impacto), o alto nível de desistências e distratos, e a dificuldade de retenção das vendas amadurecidas, uma vez que a fração imobiliária tende a representar menor grau de prioridade no orçamento dos indivíduos e famílias adquirentes, comparativamente a outros financiamentos.

As atribuições dos ratings também estão sustentadas pela presença de garantias adicionais e reforços de crédito que atuam como incentivo à adimplência e que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, com destaque para a presença dos sócios da SPE como Fiadores e a Alienação Fiduciária de Quotas dessa SPE, em favor da Emissora, atuando como fator de proteção ante o risco de crédito corporativo do grupo econômico, fator considerado positivamente.

Esta classificação também pondera os importantes elementos que atuam na mitigação dos riscos acima apresentados, principalmente por meio da avaliação positiva a respeito da qualidade dos processos de: i) formalização da estrutura da Emissão e das Garantias, por meio de *due diligence* financeira e jurídica, realizadas pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Service) e pelo Daló e Tognotti Advogados (Dalio e Tognotti Advogados/Auditor Jurídico); e ii) gestão contínua de carteira de Créditos Imobiliários cedidos, por meio de equipe de gestão própria da Emissora, com apoio contínuo da Service e emissão de relatórios de acompanhamento mensais (Relatórios Mensais/RM).

Por outro lado, o principal fator limitador das presentes classificações reside no atual estágio de obras do empreendimento, com 23,6% de orçamento executado segundo medição mais recente. Adicionalmente, o mercado de frações de imóveis para lazer, embora tenha apresentado desenvolvimento institucional como setor e gerencial entre as companhias atuantes bastante positivo, especialmente nos últimos 03 anos, apresenta riscos adicionais a serem testados, principalmente ligados à complexidade da gestão de resorts com grandíssima quantidade de proprietários de frações.

Para a análise da carteira de créditos cedida, foi disponibilizada base de dados (BD) compilada pela Conveste, base dez/19, bem como informações fornecidas pela Emissora em seus relatórios mensais (RM), a partir dos quais a Austin Rating procede com a análise.

A carteira de vendas ativas (Carteira Vigente), apresenta 9.517 contratos e 8.810 adquirentes, com vendas iniciadas em ago/15, mês com 40 cotas vendidas a preço médio de R\$ 37,0 mil. Cerca de 32,6% da Carteira Vigente foi formada em 24 meses, ao preço médio de R\$ 36,8 mil. Nos últimos 12 meses até dez/19, ocorreram 2.565 vendas ativas, ao preço médio de R\$ 44,9 mil. Houve 713 distratos, envolvendo 697 adquirentes, ocorridos entre dez/18 e dez/19. Praticamente todos, 712, ocorreram nesse último trimestre de 2019. Já em relação a contrato quitados antecipadamente, houve 314, ao valor total de R\$ 14,0 milhões, um valor médio de R\$ 44,7 mil.

Entre os contratos ativos, há 9.284 com histórico de arrecadação, que somam R\$ 100,5 milhões, desde ago/15. Como esperado, considerável percentual deles, 42,4%, apresentam prazo decorrido (desde a primeira prestação paga) superior a 24 meses, prazo indicativo de boa maturidade, com valor médio arrecadado de R\$ 15,9 mil. Já na faixa entre 24 e 12 meses estão 45,8% dos contratos, indicando média-bom maturidade, com valores arrecadados médio de R\$ 7,7 mil. Os contratos com maturidade menor, abaixo de 12 meses, são os 27,0% restantes da carteira, com 11,8% abaixo de 6 meses e valores arrecadados médios de R\$ 5,5 mil.

Assim, de forma consistente com a análise acima, é verificado que o percentual de contratos com pagamentos acima de R\$

20,0 mil, valores significativos ante ao valor médio da cota de R\$ 45,0 mil, representam apenas 15,0% da Carteira Vigente. A maior concentração está na faixa entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil, com 28,0% e na faixa seguinte, entre R\$ 10,0 mil e R\$ 5,0 mil, 24,5%. Os contratos com arrecadação abaixo de R\$ 5,0 mil, considerados mais arriscados, representam 32,6% da carteira ativa.

Cumpra mencionar que os contratos distratados apresentaram histórico de arrecadação de R\$ 3,9 milhões, valores que tendem a ser retornados com retenção em torno de 20,0%. Esse montante, quando contrastado com os valores arrecadados da carteira ativa e com os contratos quitados antecipadamente, não motiva maiores preocupações em relação à capacidade de liquidez da Cedente, do grupo econômico ou mesmo dos Fiadores.

A Carteira Vigente mostra 2.363 Contratos Imobiliários com prestações em aberto, vencidas e não pagas, (Contratos Inadimplentes) há mais de 90 dias (incluindo out/19 e meses anteriores), somando R\$ 12,4 milhões a receber. Desses, 384 apresentam apenas uma parcela em aberto, somando R\$ 256,1 mil (2,1% do total em aberto). Outros 1.783 apresentam 3 ou mais abertas, somando R\$ 12,0 milhões (96,0% das parcelas vencidas e não pagas).

O fluxo futuro (parcelas a vencer), a partir de jan/20, apresenta montante de R\$ 327,4 milhões, prazo total de 109 meses, prazo médio de 32 meses e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 232,2 milhões, representando sobrecolateralização de saldo total da Emissão (R\$ 121,0 milhões) de 192,0%.

Excluindo todos os Contratos Imobiliários com prestações em aberto, o montante total somaria R\$ 253,2 milhões, prazo total de 109 meses, prazo médio de 32,1 meses e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 179,5 milhões, representando sobrecolateralização de saldo em 148,4%.

Cumpra mencionar que o fluxo securitizado se forma a partir de mai/20, mês a partir do qual outra cessão de créditos deixará de estar vigente. Assim, considerando o fluxo a partir desse mês, há saldo devedor total de R\$ 212,2 milhões e saldo devedor excluindo os contratos inadimplentes de R\$ 163,8 milhões, não motivando maiores preocupações acerca da margem de sobrecolateralização.

A média de arrecadação projetada da carteira cedida para os 12 meses entre mar/20 e abr/21, para o caso já excluindo os contratos inadimplentes, é de R\$ 4,1 milhões, com mínima de R\$ 4,0 milhões, ante a valor das prestações da primeira tranche, já emitida, de R\$ 785,9 mil, com máxima de R\$ 1,1 milhão, de forma que a liquidez da Emissão para os próximos 12 meses é altamente confortável, suportando, sobre o atual cenário de Carteira Vigente, um aumento do fluxo mensal dos CRIs (via emissão das outras tranches) de ordem de cinco vezes.

Em relação ao perfil de risco corporativo, o qual influencia a Emissão diretamente pelo canal da coobrigação dos sócios, foram disponibilizados demonstrativos financeiros gerenciais do grupo, não auditados, para os exercícios entre 2015 e 2018.

Em 2018, o grupo consolidava 07 companhias: a Planetur Planejamento e Desenvolvimento Urbano Holding S/A (Planetur), a Ferrasa Incorporadora Administradora Ltda. (Ferrasa); a Thermas Park Resort & SPA Ltda. (Thermas Park); a SCP Hot Beach Diversões Aquáticas (Hot Beach Diversões); a Hot Beach Suítes Olímpia SPE (a Cedente); a D&F Ferrato e Sant'anna Engenharia Ltda. (D&F Sant'anna Engenharia); e a Fibra Olímpia Sócia Ostensiva (Fibra Olímpia), empresa do ramo de administração hoteleira.

Os ativos consolidados somavam R\$ 259,5 milhões, com R\$ 169,2 milhões no ativo não circulante, o qual por sua vez era representado principalmente por ativo imobilizado, R\$ 166,8 milhões, dos quais R\$ 126,2 milhões se referiam ao parque aquático Hot Beach, o segundo maior parque da região e importante âncora turística da cidade.

Em relação aos ativos operacionais de geradores de caixa, os Estoques acumulavam R\$ 49,4 milhões, dos quais R\$ 12,2 milhões relativos a unidades em construção, R\$ 7,3 milhões a unidades concluídas e R\$ 28,9 milhões a estoques de áreas adquiridas de terceiros, destinadas a comercialização. Já os valores de Contas a Receber somavam R\$ 15,1 milhões, dos quais 89,5% alocados no ativo circulante.

O Patrimônio Líquido do grupo somava R\$ 115,7 milhões (cobrindo 44,6% dos ativos), dos quais 94,7% relativos a lucros acumulados, mostrando boa capacidade do grupo de se financiar com recursos da atividade.

Em termos de endividamento financeiro, constam R\$ 27,9 milhões como empréstimos e financiamentos, dos quais 43,2%

alocados no passivo circulante. A principal conta do passivo se referia à rubrica “adiantamentos de promitentes compradores e outros clientes”, com saldo de R\$ 80,6 milhões e “acionistas não controladores”, com saldo de R\$ 36,2 milhões.

A Receita Líquida (vendas) do exercício 2018 alcançou R\$ 90,7 milhões, com margens brutas, operacionais e líquidas positivas, em 67,3%, 16,8% e 11,5%, indicando boa rentabilidade do negócio.

Segundo apresentação institucional da companhia, em 2019 o faturamento total do grupo foi de R\$ 281,4 milhões, com R\$ 160,1 milhões referentes ao Hot Beach Suítes (SPE Desenvolvedora), R\$ 55,6 milhões à Ferrasa e outros R\$ 55,6 milhões referentes à Fibra Olímpia.

O Grupo Ferrasa foi fundado em 1980, pelos Srs. Newton Ferrato, Flávio Sant’anna e Sérgio Maziteli, todos graduados em engenharia, atuando em obras públicas e privadas. Há cerca de duas décadas, o grupo atua no segmento turístico. Como mencionado, o principal ativo do grupo no segmento é o Parque Aquático Hot Beach, lançado em 2015 e que recebe aproximadamente 650 mil visitantes por ano, com potencial para 1,0 milhão de visitantes/ano. Esse parque é a segunda maior âncora turística da cidade de Olímpia-SP, atrás apenas do Parque Thermas dos Laranjais, com capacidade de receber até 3,0 milhões de visitantes/ano.

Em termos de desenvolvimentos imobiliários concluídos, se destacam: i) o Thermas Park Resort (“resort boutique”), com 48 apartamentos, inaugurado em 2002; ii) o Celebration Resort (“resort midscale”), com 264 apartamentos, no modelo Condohotel, inaugurado em 2015; e o iii) Hot Beach Resort (“resort pé na areia”), com 484 apartamentos. Além do Empreendimento financiado pela presente Emissão, o Hot Beach Suites, lançado em 2015 e com previsão de entrega para 2021, dentro do planejamento da empresa, ainda há o Hot Beach You, também a ser comercializado no modelo fracionado e que deve ser lançado em 2020 e entregue em 2023.

O modelo de comercialização que dá origem aos Créditos Imobiliários, o modelo de vendas fracionadas ou de cotas, exige expertise específica, tanto em termos de origem, demandando tipicamente a instalação de salas de vendas exclusivas, quanto principalmente em termos de gestão do cliente, no sentido de mantê-lo até o fim do contrato, situação particularmente desafiadora dado o perfil do produto adquirido, voltado a lazer e programação de férias.

Em teleconferência com a diretoria executiva da companhia, foi relatado que a etapa de origem de vendas é terceirizada e se utiliza atualmente de 02 salas de vendas, uma no Thermas Park Resort e outra no próprio parque aquático Hot Beach. Já a gestão é feita por equipe própria, com aproximadamente 20 colaboradores, sistemas próprios de centrais de relacionamento, localizados na própria sede da empresa, em Olímpia-SP. Ainda, conta com parceria com a comercializadora de viagens RCI, através da qual os adquirentes passam a ter direito de uso a partir de determinada maturidade do contrato de aquisição.

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

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as garantias e a Conta Centralizadora serão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituirão o Patrimônio Separado que será administrado pela Securitizadora. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem ao CRI parta do pressuposto de que tais créditos estarão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Fortesec.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a boa qualidade operacional da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Vórtx) na prestação de serviços fiduciários e de custódia das CCIs, assim como da Enge Engenharia Ltda. na prestação de serviços de medição de obras. 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 desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma substancial. Esta nota poderá ser rebaixada caso a performance da carteira de créditos imobiliários cedida se deteriore, seja por atrasos nos pagamentos ou distratos. Os efeitos negativos dessas ocorrências poderão ser compensados por adiantamentos nas prestações, que sejam revertidos em amortizações antecipadas, e boa velocidade de execução das obras do empreendimento financiado.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries Seniores:	287 ^a , 289 ^a , 291 ^a , 293 ^a , 295 ^a ;
Séries Subordinadas:	288 ^a , 290 ^a , 292 ^a , 294 ^a , 296 ^a ;
Cedente:	SPE Hot Beach Suítes Olímpia – Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Agente de Medição:	Enge – Assessoria de Engenharia;
Servicer:	Conveste 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:	121.000 (cento e vinte e um mil);
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
Montante Nominal:	R\$ 121.000.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais);
Data da Emissão:	20 de setembro de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de maio de 2020;
Prazo:	Os CRIs terão prazo de 68 (sessenta e oito) meses;
Data do Vencimento:	20 de maio de 2025;
Carência:	Sim, até mai/20;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	A remuneração dos CRIs Seniores compreenderá os juros remuneratórios de 20,1658% ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da data de integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o valor nominal unitário atualizado; A remuneração dos CRIs Subordinados compreenderá os juros remuneratórios de 12,40% ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da data de integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o valor nominal unitário atualizado;
Atualização Monetária:	IGP-M/ FGV;
Crédito-Lastro:	Cédulas de crédito imobiliário representativas de créditos imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão, decorrentes de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de

Multipropriedade (Frações Imobiliárias);

Garantias:

(i) Cessão Fiduciária; (ii) coobrigação do Cedente e dos Fiadores; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) Alienação Fiduciária de fração ideal de imóvel; (v) Fundo de reserva; e (vi) Fundo de obras.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às 287ª, 289ª, 291ª, 293ª e 295ª Séries (CRIs Seniores) e às 288ª, 290ª, 292ª, 294ª e 296ª Séries (CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de créditos cedidos pela SPE Hot Beach, reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 07 de fevereiro de 2020, compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Yasmim Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200207-02.
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 SPE Hot Beach.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo dentro do período de vigência do contrato de prestação de serviços, que se estenderá até **15 de dezembro de 2020**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribui ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas SPE Hot Beach, ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participam, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
11. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
12. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
13. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 05 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.
14. 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 SPE HOT BEACH**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS. As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA. As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser consideradas como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS. As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

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

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

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

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

OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO. As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item I do Artigo 16 da Instrução CVM 521/2012, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO.

EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUALQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONAL 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.