

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-(sf)**

(risco de crédito alto)

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

jan/20: Atribuição

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

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 28 de janeiro de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo '**brBB(sf)**' para as 283ª e 285ª Séries (Séries Seniores) e '**brBB-(sf)**' para as 284ª e a 286ª Séries (Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

Os CRIs são lastreados em 1.454 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs/ Crédito Lastro), cada uma que representa um Instrumento Particular de Contrato de Concessão Real de Uso e Outras Avenças (Contrato de Concessão de Direito de Uso/ Contratos). Tais Contratos têm por objeto o direito de uso compartilhado (Fracionado), por período pré-determinado, da respectiva unidade do Solar Pedra da Ilha (Empreendimento) por seus titulares (Devedores). O Empreendimento é de propriedade da WO Administradora de Bens S/A (WO/ Cedente) e está sendo desenvolvido no município de Penha-SC. Trata-se de um edifício com 105 apartamentos racionados em aproximadamente 24 cotas (Frações/ Cotas Imobiliárias), comercializadas na modalidade de multipropriedade, totalizando 2.550 frações (Cotas/ Frações Imobiliárias) comercializadas a um valor médio de R\$ 35,7 mil, portanto, com valor geral de vendas (VGV) potencial de R\$ 91,1 milhões.

As CCIs alcançam montante total de R\$ 44,9 milhões (Valor de Cessão) que deram lastro à Emissão. O fluxo financeiro fruto das obrigações relativas aos Contratos, portanto, das CCIs, são caracterizados como Créditos Imobiliários atuais e futuros decorrentes de comercializações de Frações Imobiliárias em substituição a Contratos cancelados (Créditos Cedidos Fiduciariamente), bem como direitos de crédito decorrentes de Contratos já firmados (Créditos Imobiliários, e, em conjunto com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, Créditos Imobiliários Totais).

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla um principal total de R\$ 26,0 milhões, e guarda as seguintes características, de acordo com as Séries emitidas: (i) a 283ª (Sênior I) e a 285ª (Sênior II) Séries perfazem 18.200 CRIs, valor global de R\$ 18,2 milhões e remuneração esperada de 11,3% ao ano; e (ii) a 284ª (Subordinado I) e a 286ª (Subordinado II) Séries perfazem 7.800 CRIs, principal total de R\$ 7,8 milhões e remuneração de 18,9% ao ano sobre o saldo atualizado pelo IPCA. Os CRIs têm periodicidade de pagamento mensal e prazo total de 48 meses, com vencimento previsto para set/24.

Os CRIs da 283ª e da 284ª Séries (Sênior e Subordinada, respectivamente) já foram integralizados, em decorrência do pagamento da primeira liberação (Primeira Tranche) do Preço de Cessão. A Segunda Tranche, composta pelas Séries 285ª e 286ª, está condicionada ao atendimento das Razões de Garantia, que deve considerar o Saldo Devedor dos CRI integralizados e aceitação expressa da Cedente e do credor.

Como garantia às obrigações assumidas na Emissão, a operação prevê a cessão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (Cessão Fiduciária) e alienação fiduciária das ações da WO Administradora de Bens Ltda. (Alienação Fiduciária de Ações). Os Sócios da Cedente (Fiadores) se colocaram como principais pagadores e solidariamente coobrigados pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários Totais (Fiança e Coobrigação), além de se responsabilizarem pelos custos das obras, caso supere o previamente orçado. Foram abertas contas exclusivas de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para

Analistas:Yasmim Torres
Tel.: 55 11 3377 0741
ricardo.lins@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

FORTE SECURITIZADORA – RISCO SOLAR PEDRA DA ILHA

recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos os recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez que deverão garantir o pagamento de, no mínimo, duas PMTs, e para assegurar o orçamento previsto para as obras dos Empreendimentos (Fundos de Reserva e de Obras).

O rating 'brBB(sf)' atribuído às Séries Seniores da 1ª Emissão traduz, na escala nacional da Austin Rating, um risco de crédito relevante relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), para os CRIs da Fortesec, fundamentando-se na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação, na capacidade de pagamento autônoma da Cedente em relação às obrigações assumidas, na condição de solidariamente coobrigada e principal pagadora, além dos riscos inerentes ao projeto em andamento.

Os ratings atribuídos encontram especial fundamentação na relação projetada entre a liquidez proporcionada pelos Contratos Imobiliários enquadrados aos critérios de elegibilidade (Carteira Elegível) e o cumprimento das obrigações relativas à Emissão (Razões de Garantia). Os termos da Emissão exigem uma sobrecolateralização de 130,0% (Razão Fluxo Mensal) proporcionando, dessa forma, um índice de cobertura do serviço da dívida mínimo mensal de 1,3 vez. Na prática, esse indicador sobre para 296,0% (ou 3,0 vezes) 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 percepção de maior risco para estas Séries e se reflete na classificação 'brBB-(sf)'. Importante ressaltar que o cálculo da Razão Fluxo Mensal não considera pagamentos decorrentes de antecipações e pré-pagamentos por partes 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.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (fev/20 – jan/21), com base na Carteira Elegível, indicam uma boa cobertura inicial, com média superior a 479,0% para a 283ª Série Sênior e 561,0% para a Série 284ª Série Subordinada, sendo que ambas as séries já foram totalmente integralizadas. A boa cobertura inicialmente observada é natural, tendo em vista que a Carteira Elegível terá que cobrir uma integralização adicional, relativa à Segunda Tranche, que ajudará a complementar os custos de obras.

O perfil de risco da carteira teve fundamental influência nos ratings atribuídos, notadamente no que diz respeito à pulverização por devedores e indicadores de inadimplência. Segundo dados auditados na data-base dez/19, havia um total 1.521 Contratos representativos de R\$ 54,4 milhões em VGV e saldo a receber no período da operação de R\$ 43,7 milhões, dos quais R\$ 42,5 milhões enquadrados aos critérios de elegibilidade (Carteira Elegível) previstos no TS.

Tendo em vista que o prazo de maturação dos Contratos é de 74 meses, o prazo médio decorrido se mostra bastante reduzido, 12 meses considerando a Carteira Elegível, demonstrando uma carteira com pouca maturidade. O indicador que compara o endividamento ao valor do imóvel (*Loan to Value – LTV*) se mostra razoável, em 81,8% para o total de Contratos Ativos, índice similar ao da Carteira Elegível.

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 92,8% do total recebido. As parcelas antecipadas representaram 2,2%, e as parcelas pagas em atraso, 5,0% do recebimento total. Cumpre ressaltar que, das parcelas pagas após o respectivo vencimento, aproximadamente 92,2% caracterizam-se como impontualidade. Os vencimentos considerados inadimplentes (mais de 90 dias em aberto) não são representativos, apresentando uma média de 0,3% do total da carteira.

A Coobrigação e Fiança estão sendo consideradas positivamente sobre a classificação, como medidas de comprometimento adicional com a operação. Os Fiadores serão chamados para honrar suas obrigações relativas à Emissão perante a Cedente, que responderá, solidariamente com os respectivos Devedores, pela solvência dos Contratos, assumindo a qualidade de coobrigada e fiel pagadora dos Créditos Imobiliários Totais. A responsabilidade se estende a recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, em caso de estouro de orçamento.

Além da coobrigação, os Fiadores alienaram a totalidade das cotas da WO. Dessa forma, foram alienadas em garantia 800.000 ações representativas de 100,0% do capital social da Cedente, bem como todos os direitos decorrentes de sua

FORTE SECURITIZADORA – RISCO SOLAR PEDRA DA ILHA

propriedade, inclusive distribuição de resultados em caso de inadimplemento das obrigações relativas à Emissão.

A classificação também está refletindo positivamente a formação do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas parcelas de juros e amortização (PMT) relativas aos 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 WO.

A vistoria, realizada em jan/20, apontou percentual de obras executado de 52,2%, equivalente a R\$ 8,6 milhões já incorridos, de um total orçado em R\$ 16,5 milhões. Importante mencionar que toda a parte de fundação e infraestrutura será finalizada em abr/20, mas o restante será finalizado até jun/20, sendo que a WO prevê a abertura do empreendimento em jul/20, muito embora a data de entrega existente no contrato seja de set/20.

A WO é uma empresa familiar constituída na forma de sociedade de ações, de capital fechado, sediada no município de Penha-SC cujos sócios, representados pelos senhores Wilson José Lopes e Osmar José Vailatti, possuem igual participação. A Companhia possui um único projeto em desenvolvimento, o Condomínio Solar Pedra da Ilha (Pedra da Ilha/ Empreendimento), localizado no bairro Praia de Armação do Itapocorói, Os recursos da Emissão serão direcionados, preponderantemente, para finalizar a construção do edifício e área de lazer, além da compra de equipamentos e mobílias (*Furniture, Fixtures, and equipment – FF&E*).

Em que pese não ser constituída na forma de uma sociedade com o propósito específico (SPE), a WO só abriga o projeto Solar Pedra da Ilha. Conforme já mencionado, a Cedente tem parte de seu controle exercido pela família Vailatti, que começou suas atividades 20 anos atrás, no ramo hoteleiro, com a Pousada Pedra da Ilha (Grupo Pedra da Ilha) localizada também em Penha-SC. Em 2013, adquiriram um terreno com a intenção de construir um hotel e, após isso, tiveram a entrada do Sr. Wilson como sócio, na ocasião realizando um acordo de cotistas. Finalmente, em 2014, os sócios aportaram recursos para início das obras do hotel e, algum tempo depois, mudaram o projeto para multipropriedade. O lançamento do empreendimento se deu no final de 2017.

A classificação ainda reflete os pontos fortes e fracos inerentes ao Empreendimento, por se tratar de importante garantia e manter forte correlação com o desempenho da carteira, além da experiência trazida pela WAM Brasil Negócios Inteligentes Ltda. (WAM Brasil) na inteligência do negócio, comercialização das Frações Imobiliárias e administração da carteira. Não obstante a abordagem analítica ter sido focada, em boa medida, nos atributos da carteira cedida, o risco final da transação incorpora a capacidade de pagamento autônoma da Cedente e seus sócios, portanto, os riscos e benefícios trazidos pelos principais envolvidos no projeto, que se colocam na condição Fiaidores e solidariamente coobrigados.

Por fim, o rating indicado ainda incorpora pontos fortes e fracos inerentes aos grupos envolvidos, segmento de atuação e ao Empreendimento especificamente. O projeto alia o conhecimento da cultura local trazida pelos sócios e a participação da WAM Brasil em sua idealização e solução comercial. Além do potencial turístico talvez ainda pouco explorado, o que pode explicar a ausência de hospedagens do mesmo nível ao que está sendo desenvolvido pelo Grupo Pedra da Ilha. Sua localização é privilegiada, tendo como vizinho e principal objeto de marketing um parque temático conhecido nacionalmente. Soma-se aos fatores já mencionados a possibilidade de acesso à segunda moradia a preços relativamente modestos e critérios de aprovação de crédito pouco restritivos como aspectos que ampliam significativamente o público alvo para além de uma microrregião e justificam o bom desempenho comercial até o presente momento.

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 constituirão o Patrimônio Separado que será 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.

FORTE SECURITIZADORA – RISCO SOLAR PEDRA DA ILHA

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 das Séries Seniores poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações de perspectiva ou da classificação 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. Por não se tratar de uma SPE, o desenvolvimento de novos projetos pela WO e alavancagem além da presente Emissão deverão impactar negativamente na classificação.

Em contrapartida, a elevação do rating no médio prazo está condicionada à conclusão das obras no prazo previsto e paralela maturação dos Contratos Elegíveis. A ocorrência frequente de pré-pagamentos dos Contratos e, conforme previsto no TS, a ocorrência de acelerações no cronograma de pagamentos original dos CRIs, poderá ensejar a elevação da classificação.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	As 283ª (ducentésima octogésima terceira), 284ª (ducentésima octogésima quarta), 285ª (ducentésima octogésima quinta) e 286ª (ducentésima octogésima sexta) Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRI Seniores:	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;
CRI Subordinados:	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;
Tranches:	Cada uma das parcelas do Preço de Cessão pagas à vista e de acordo com a integralização dos CRI, cada uma sujeita ao cumprimento das respectivas Condições Precedentes ou Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes, e pagas de acordo com os procedimentos do Contrato de Cessão;
Valor Nominal Unitário:	O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), assim dividido entre as séries: (i) CRI Seniores I: R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais); (ii) CRI Subordinado I: R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais); (iii) CRI Seniores II: R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais); (iv) CRI Subordinados II: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais);

FORTE SECURITIZADORA – RISCO SOLAR PEDRA DA ILHA

Cedente:	WO Administradora de Bens S/A;
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.;
Agente Avaliador:	Enge Assessoria de Engenharia;
Servicer:	Conveste Serviços Financeiros Ltda. - ME;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Contas Arrecadoras:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRIs:	18.200 (dezoito mil e duzentos) CRI Seniores e 7.800 (sete mil e oitocentos) CRI Subordinados;
Data da Emissão:	20 de setembro de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de novembro de 2019. Quando da integralização da Segunda Tranche, a tabela vigente no TS será alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento;
Prazo de Amortização:	Para os CRI Seniores será de 48 (quarenta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de outubro de 2020 e o último em 20 de setembro de 2024, na data de vencimento final.
Vencimento CRI Seniores:	20 de setembro de 2024;
Vencimento CRI Subordinados:	20 de setembro de 2024;
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 11,3% (onze inteiros e três centésimos por cento) para os CRI Seniores e 18,9% (dezoito inteiros e nove centésimos por cento) para os CRIs Subordinados, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes a partir da data da primeira integralização dos CRI Subordinados;
Atualização Monetária:	IPCA;
Destinação dos Recursos:	Considerando que a Cedente contraiu obrigações de entrega das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme as condições indicadas nos contratos celebrados com os compradores, é de seu interesse utilizar a carteira de recebíveis atual e futura para viabilizar a operações de captação de recursos que serão destinados à conclusão das obras, e, principalmente à livre utilização pela Cedente;
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

FORTE SECURITIZADORA – RISCO SOLAR PEDRA DA ILHA

grupo econômico da Cedente; e

(vi) Um a única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;

Garantias:

(i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantidas.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às Séries Seniores (283ª e 285ª) e às Séries Subordinadas (284ª e 286ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de Instrumento Particular de Contrato de Concessão Real de Uso e Outras Avenças (Contratos de Concessão de Direito de Uso/ Contratos). O comitê reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 28 de janeiro de 2020, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), Leonardo Santos (Analista Sênior), André Messa (Analista Júnior) e Yasmim Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200128-02
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 do WO Administradora de Bens S/A;
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 **28 de janeiro 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. 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 funcionários.
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 29 de janeiro de 2020. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

FORTE SECURITIZADORA – RISCO SOLAR PEDRA DA ILHA**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 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 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 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.**