

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings**Última Revisão:** 05/03/2020**Validade:** 05/03/2021**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Mar/20: Atribuições

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 05 de março de 2020, atribuiu o rating de crédito 'brBB+(sf)' para as 335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª Séries (CRIs Seniores) e a classificação 'brBB-(sf)' às 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª Séries (CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs / Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). Essas classificações de longo prazo possuem **perspectiva estável**.

A Emissão está lastreada em 12.127 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), representativas de créditos imobiliários cedidos à Emissora (Carteira Lastro/ Créditos Imobiliários), com valor nominal total de R\$ 204,7 milhões, decorrentes de "Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária" (Contratos Imobiliários) firmados entre a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Cedente/ Coobrigada/ SPE WGSA) e os promitentes compradores (Devedores/Adquirentes).

A SPE WGSA desenvolve o empreendimento Solar das Águas Park Resort (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 estágio intermediário de obras. Segundo vistoria da Harca Engenharia (Harca/Avaliadora), base fev/20, houve evolução orçamentária de 61,6%, para um orçamento total de R\$ 207,8 milhões. O início das obras aconteceu em dez/15 e a conclusão está prevista para mai/21. O Empreendimento contará com 04 torres, 1.000 unidades habitacionais (apartamentos), as quais darão origem a 17.571 cotas (frações imobiliárias/cotas), das quais 14.965 representam os Contratos Imobiliários cujas prestações formam ou formarão a Carteira Lastro.

O lançamento de vendas ocorreu em out/14, e, segundo base de dados (BD) compilada pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Service), período jan/20, apresentava 6.964 vendas vigentes (Carteira Vigente), oriundas de 5.499 Adquirentes.

Os CRIs totalizam um valor de Emissão Global de R\$ 178,0 milhões e serão subscritos em 05 tranches de Séries Seniores e Subordinadas, com a primeira tranche no valor de R\$ 30,0 milhões; a segunda no valor de R\$ 29,5 milhões; a terceira no valor de R\$ 15,5 milhões; a quarta no valor de R\$ 83,0 milhões; e, por fim, a quinta no valor de R\$ 20,0 milhões. A remuneração das Séries Seniores será 9,5% ao ano acrescidos de IGP-M/FGV, enquanto as Séries Subordinadas remunerarão à taxa de juros de 16,64% ao ano, também acrescidos de IGP-M/FGV. As Séries Seniores totalizarão R\$ 115,7 milhões e as Séries Subordinadas R\$ 62,3 milhões. Segundo informações da Emissora, via planilha de PUs, até a base fev/20, a primeira tranche havia sido totalmente integralizada e a segunda tranche havia sido integralizada parcialmente, em R\$ 11,5 milhões.

A Emissão conta com a seguintes garantias e reforços de crédito: i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação do lastro) e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia; ii) Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios da SPE, que serão acionadas quando as razões mínimas de fluxo mensal e saldo devedor estiverem abaixo de 130,0%; iii) Alienação Fiduciária das Cotas da SPE; v) Fundo de Reserva equivalente a 02 prestações vincendas; e vi) Fundo de obras.

Os ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderados, relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil),

fundamentando-se nas características relevantes 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 expertise 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.

Os ratings também estão sustentados 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 dos acionistas, fator considerado positivamente.

As classificações ponderam, adicionalmente, 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 Madeira, Valentim e Gallardo Advogados (MVA 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).

Para a análise da carteira de créditos cedida, foi disponibilizada base de dados (BD) compilada pela Conveste, base jan/20, bem como Relatórios Mensais, a partir dos quais a Austin Rating procede com a análise.

A carteira de vendas ativas (Carteira Vigente), apresenta 6.964 contratos e 5.499 adquirentes, configurando altíssima pulverização, fator considerado positivamente. As vendas foram iniciadas em out/14, mês com 94 cotas vendidas a preço médio de R\$ 39,9 mil. Cerca de 31,7% da Carteira Vigente foi formada em 24 meses, ao preço médio de R\$ 41,5 mil. Nos últimos 12 meses até jan/19, ocorreram 1.997 vendas ativas, ao preço médio de R\$ 41,5 mil.

Houve no total 1.023 distratos, envolvendo 963 adquirentes, ocorridos entre dez/15 e jan/20. A maior parte deles ocorreu nos últimos 12 meses, 1.005 distratos, relativos a frações com média de preço de 48,1 mil. Já 80 contratos foram quitados antecipadamente, somando valor de R\$ 3,2 milhões. O RM mostra, para o período base jan/20, 968 unidades em estoque disponíveis para venda, com valor de vendas potencial de 67,6 milhões.

Entre os contratos ativos, há 6.007 com histórico de arrecadação, totalizando R\$ 99,5 milhões arrecadados desde nov/14. Um bom percentual deles, 56,0%, apresenta prazo decorrido superior a 24 meses, indicativo de boa maturidade, com valor médio arrecadado de R\$ 24,7 mil. Já entre 24 e 12 meses, encontram-se 37,7% dos contratos, indicando média-bom maturidade, com valores de arrecadação média de R\$ 11,2 mil. Os contratos com menores maturidades, abaixo de 12 meses, representam os 22,2% restantes da carteira, com 12,1% dos contratos com prazo decorrido abaixo de 6 meses e valores arrecadados médios de R\$ 2,9 mil.

Em relação à maturidade da carteira por montante arrecadado, 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\$ 48,6 mil, representam 37,5% da Carteira Vigente, com apenas 15,7% tendo arrecadado valores acima de R\$ 30,0 mil. A maior concentração está na faixa entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil, com 26,0% e na faixa seguinte, entre R\$ 10,0 mil e R\$ 5,0 mil, 17,7%. Os contratos com arrecadação abaixo de R\$ 5,0 mil, considerados mais arriscados, representam 18,9% da carteira ativa com histórico de arrecadação.

Conforme apuração da Conveste com base em valor de principal a ser pago e valor de mercado das frações, a carteira

analisada mostra valores de razão de garantia LTV com média ponderada de 84,3%. Entretanto, a distribuição dos valores entre os contratos com arrecadação mostra que 37,9% deles, 2.275 contratos, apresentam LTV abaixo de 50,0%, e 19,7% apresentam LTV entre 50,0% e 80,0%, faixas consideradas, respectivamente, de baixo e médio risco.

Cumpra mencionar que os contratos distratados apresentaram histórico de arrecadação de R\$ 4,2 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 entre os contratos antecipados, não tende a motivar maiores preocupações em relação à capacidade de liquidez da Cedente, do grupo econômico ou mesmo dos Fiadores.

A Carteira Vigente mostra 329 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\$ 1,0 milhão a receber. Desses, 143 apresentam apenas uma parcela em aberto, somando R\$ 522,9 mil.

O fluxo futuro (parcelas a vencer), a partir de fev/20, apresenta montante de R\$ 299,8 milhões, prazo total de 122 meses, prazo médio de 46,2 meses e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 200,2 milhões, representando sobrecolateralização de saldo total da Emissão (R\$ 178,0 milhões) de 112,7% (o saldo devedor dos CRIs integralizados em fev/20 era R\$ 40,7 milhões).

Excluindo todos os Contratos Imobiliários com prestações em aberto, o montante total somaria R\$ 288,7 milhões e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 193,0 milhões, representando sobrecolateralização de saldo em 108,5%. Conforme relatório de due diligence financeira elaborado pela Conveste, os contratos são corrigidos pelo INCC até a entrega, quando passam a serem corrigidos pelo IGPM adicionado de taxa de juros de 0,5% ao mês. As projeções mencionadas contemplam prestações fixas até mai/21 e correções no modelo gradiente nos períodos posteriores.

Nos próximos 12 meses projetados (mar/20 a fev/21), o valor médio a ser arrecadado está em R\$ 3,9 milhões, contra prestações médias de R\$ 750,4 mil para os CRIs integralizados para o mesmo período, de modo que há confortável margem de liquidez, inclusive para as integralizações adicionais das próximas tranches. Adicionalmente, os instrumentos preveem a manutenção de margens de sobrecolateralização superiores à Razão Mínima de 130,0%, assegurando formação de boa margem de sobrecolateralização para as futuras integralizações.

O Termo de Securitização prevê que caso sejam integralizados até R\$ 75,0 milhões em CRIs (fev/20: R\$ 41,5 milhões), e as razões de garantia estejam enquadradas (acima da Razão Mínima), as prestações dos CRIs serão uniformes no valor de R\$ 1,3 milhão (R\$ 1.346.285,7). Caso haja integralizações acima desse limiar, os pagamentos dos CRIs serão ajustados para refletirem o fluxo da carteira lastro.

As classificações ponderam positivamente a blindagem relacionada ao risco corporativo dos sócios provida pela constituição de alienação fiduciária das ações da SPE. A conclusão de obras e posterior individualização das matrículas reforçará a segregação de riscos.

A SPE WGS A conta com estrutura acionária composta de empresas participantes da Emissão e que também atuam como acionistas e prestadores de serviços em emissões semelhantes classificadas pela Austin Rating desde dez/17, em empreendimentos que tem apresentado bons desempenhos em termos de incorporação imobiliária (aprovações, construção, vendas e emissão de habite-se), com destaque para a captação envolvendo o empreendimento Enjoy Olímpia Park Resort, em operação desde nov/19.

A ABL SPE 001 Ltda. (ABL/Sócia 1), com 8,0% do capital social da SPE, é uma controlada da ABL Prime, empresa que atua no gerenciamento de empreendimentos imobiliários, desde a concepção, incluindo a comercialização, implantação e administração (full servicer). É sediada em Goiânia-GO e acompanha o desenvolvimento do empreendimento, inclusive com elaboração de relatórios gerenciais. A Construtora contratada pela ABL foi a Construtora Rio Verde, de Limeira-SP, que também atuou em outros empreendimentos semelhantes com a ABL.

A Griffe Investimentos Ltda. (Griffe Investimentos/Sócia 2), com 25,3% do capital social da SPE, é a incorporadora da Griffe Arquitetura, empresa com atuação em Goiânia-GO, no mercado de projetos, incorporações e formatação de negócios imobiliários. Conta com portfólio de mais de 4,1 milhões de metros quadrados projetados em vários Estados do Brasil, tendo projetado 16 shoppings centers, 20 hotéis e apart-hotéis, além de edifícios comerciais, edifícios residenciais, faculdades,

escolas, indústrias, edifícios institucionais, sedes de empresas, loteamentos e residências.

A WPX S.A. Investimentos e Participações (WPX/Sócia 3) com 30,0% do capital social da SPE, representa a W.Palmerston Holding, que atua como uma incorporadora, comercializadora e administradora de hotéis do segmento multipropriedades. Apresenta sócios com amplo histórico no setor de turismo especialmente na cidade de Caldas Novas-GO, como o Sr. Waldo Palmerston Xavier, cuja família foi fundadora do Grupo Privé e da Pousada do Rio Quente (vendida em fins da década de 70), empreendimento referência nesse segmento. Os demonstrativos financeiros de 2019 ainda não foram concluídos, de modo que a análise mais completa da companhia deverá ser realizada nos monitoramentos trimestrais relativos aos presentes ratings.

Formada pelas três empresas acima, o Grupo Natos (Negócios Avançados em Turismo Orientado para Sustentabilidade) atua na gestão do projeto, especificamente na gestão financeira, incluindo emissão de boletos, cobrança e assessoria nas vendas. A sede está localizada em Goiânia-GO, onde está a equipe de backoffice.

Por fim, os outros dois sócios, que atuam como investidores, são a Montebelo Empreendimentos Ltda. (Montebelo/Sócia 4), com 33,3% do capital social, e a G4 Participações e Investimentos Ltda. (G4/Sócia 5), com 3,3% do capital social. A constituição de alienação fiduciária de ações em garantia em favor da Fortesec ocorreu sobre as ações de todos os 5 sócios.

A SPE WGSA apresenta balanços auditados pela KPMG auditores independentes, outro fator importante para constatar segregação patrimonial em relação aos acionistas. No exercício de 2018, a SPE apresentava ativos totais de R\$ 176,7 milhões, patrimônio líquido de R\$ 79,2 milhões e endividamento de R\$ 32,3 milhões. Ao fim de 2018, os ativos eram compostos principalmente de estoques, R\$ 65,3 milhões, e contas a receber, R\$ 80,0 milhões.

Conforme destacado na Auditoria Jurídica realizada pelo MVA Advogados, base dez/19, a SPE apresentava endividamento com 02 instituições financeiras, na forma de: i) 01 CCB, vencimento fev/23, valor de R\$ 3,0 milhões; ii) 01 CCB, nov/21; R\$ 20,0 milhões; iii) 01 CCB, ago/22, R\$ 5,0 milhões. Essas 03 CCBs apresentavam como credor o Banco Safra, e apresentam garantias na forma de cessão fiduciária, de modo que os recebíveis relativos à essa garantia deverão ser excluídos da estrutura de garantias da Emissão. O outro endividamento apresentava como credor o banco ABC, vencimento nov/21, relacionado duas linhas, uma no valor de US\$ 2,6 milhões e a segunda no valor de R\$ 10,0 milhões.

Em termos de aspectos institucionais do segmento de incorporação imobiliária com vendas na forma de frações imobiliárias, a presente classificação incorpora positivamente a segurança jurídica e institucional oriunda da 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. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Bradesco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva estável indica que as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma substancial. As classificações são sensíveis à deterioração da qualidade da carteira de créditos imobiliários, 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 revenda das unidades distratadas.

Eventuais antecipações de pagamentos, que reduzam consideravelmente os maiores LTVs, assim como informações adicionais acerca do perfil de crédito dos devedores, deverão contribuir positivamente no sentido de aumentar o potencial das classificações. A conclusão das obras e posterior aprovação pelos órgãos públicos, seguido de emissão de habite-se, deve ser fator de elevação da nota.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries Seniores:	335 ^a , 337 ^a , 339 ^a , 341 ^a e 343 ^a ;
Séries Subordinadas:	336 ^a , 338 ^a , 340 ^a , 342 ^a e 344 ^a ;
Cedente:	SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A;
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Agente de Medição:	Harca Engenharia;
Servicer:	Conveste Serviços Financeiros Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRIs:	178.000 (cento e setenta e oito mil);
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
Montante Nominal:	R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais);
Data da Emissão:	20 de novembro de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de janeiro de 2020;
Prazo:	Os CRIs terão prazo de 73 (sessenta e três) meses;
Data do Vencimento:	20 de novembro de 2025;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	<p>A remuneração dos CRIs Seniores compreenderá os juros remuneratórios de 9,50% 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;</p> <p>A remuneração dos CRIs Subordinados compreenderá os juros remuneratórios de 16,64% 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;</p>
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 (Fracções 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 335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª Séries (CRIs Seniores) e às 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª 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 _05 de março de 2020, compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior), Leonardo Santos (Analista Sênior), Maurício Carvalho (Analista Júnior) e Yasmim Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200305-01.
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 SPE WGSA.
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 WGSA, 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 março 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.

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 1 do Artigo 16 da Instrução CVM 521/2012, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

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

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