

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

(risco de crédito relevante)

**Séries Subordinadas****brB+**(sf)

(risco de crédito alto)

**Sobre os Ratings****Atribuição:** 17/07/2020**Validade:** 17/07/2021**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Jul/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 17 de julho de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo '**brBB**(sf)' para as Séries Seniores I, II e III (377ª, 379ª e 381ª Séries) e '**brB+**(sf)' para as Séries Subordinadas I, II e III (378ª, 380ª e 382ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI/ Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

Os CRIs são lastreados em 359 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma representando o saldo devedor de cada contrato (Contratos/Contratos Imobiliários) firmado entre a Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Jardim Belle Ville/Cedente) e o respectivo comprador (Devedor/Mutuário) de unidades (Lotes) do Loteamento Jardim Belle Ville (Empreendimento/Loteamento), que está sendo desenvolvido pela Cedente. O saldo devedor total dos Créditos Imobiliários é de R\$ 26,6 milhões e os recursos serão destinados a finalização das obras no empreendimento.

A Cedente é a sociedade de propósito específico (SPE) Jardim Belle Ville, que tem como objetivo desenvolver e comercializar o Loteamento Jardim Belle Ville, em Taubaté-SP, criada pelos sócios das empresas Grupo CEM Participações S/A (54,2%) e Miriade Construtora Ltda. (45,8%).

A emissão dos CRIs ocorreu em 12 de fevereiro de 2020, no montante global de R\$ 23,6 milhões, com as seguintes características: as Séries Seniores perfazem um principal total de R\$ 18,9 milhões e remuneração à taxa de 8,0% ao ano; e as Séries Subordinadas têm principal de R\$ 4,7 milhões, remunerados à taxa de 23,0% ao ano. Os CRIs apresentam, assim, prazo total de 120 meses, com vencimento final em 20 de fevereiro de 2030 e periodicidade de pagamento mensal, além de serem corrigidos pelo IPCA / IBGE.

As Séries serão integralizadas em três parcelas, sendo submetidas a implementação de determinadas condições (Condições Precedentes). A Primeira Tranche, de até 18.000 CRIs, está sujeita às formalizações dos instrumentos e garantias relacionados a transação. A Segunda Tranche, de até 1.600 CRIs, e a Terceira Tranche, de até 4.000 CRIs, têm suas integralizações condicionadas ao atendimento das Razões de Garantias, mais adiante definidas, considerando o saldo devedor integralizado até então; a evolução de obras, mediante apresentação do Relatório de Medição de Obras, além da aceitação expressa da Cedente e do Credor.

Como garantia à transação, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários), bem como Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratados (Créditos Cedidos Fiduciariamente). A transação ainda tem como garantia a alienação de 54,2% das cotas da sociedade Jardim Belle Ville (Alienação Fiduciária das Cotas), equivalente a participação do Grupo CEM na sociedade, dada em garantia por seus Sócios (Fiadores), estes que terão que responder solidariamente aos Devedores pela solvência dos Créditos Imobiliários (Coobrigação) no papel de principais pagadores, em conjunto com a Cedente pela adimplência da Emissão (Fiança). Também foi aberta conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos 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 (Fundo de Reserva e de Obras).

**Analistas:**Yasmim Torres  
Tel.: 55 11 3377 0741  
yasmim.torres@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 S/A – RISCO JARDIM BELLE VILLE**

Os ratings 'brBB(sf)' e 'brB+(sf)' atribuídos traduzem, respectivamente, risco alto e relevante, comparativamente a emissões e emissores nacionais (Brasil), para os CRIs Seniores e Subordinados emitidos pela Fortesec, fundamentando-se, preponderantemente, na carteira de recebíveis (Direitos Creditórios) decorrente dos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento Jardim Belle Ville, que foi cedida por meio do Contrato de Cessão e caracteriza-se como a principal fonte de liquidez da operação. A classificação também se baseia nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito. Nesse sentido, foi levada em consideração a fiança do Grupo CEM em relação às obrigações assumidas, garantia fidejussória que, porém, teve efeito bastante limitado para as classificações, diante do fraco desempenho econômico-financeiro consolidado apresentado por aquele grupo em 2018, quando teve geração de caixa negativa, e pela ausência, até o presente momento, de demonstrativos auditados para o exercício de 2019 ou período mais recente. Tais aspectos são agravados pelos potenciais efeitos negativos da crise gerada pela pandemia de COVID-19 para as carteiras de seus empreendimentos imobiliários (loteamentos), todos no estado de São Paulo.

Os termos da Emissão exigem uma sobrecolateralização mensal de 115,0% (Razão de Garantia Fluxo Mensal), proporcionando, dessa forma, um índice de cobertura do serviço da dívida mensal de pelo menos 1,2 vez no âmbito da Emissão como um todo. Na média dos últimos 4 meses, esse indicador tem se elevado para 2,1 vezes (ou Razão de Garantia Fluxo Mensal de 210,2%) se consideradas apenas as obrigações relativas aos CRIs Seniores. Tal cobertura adicional se justifica pelo direcionamento preferencial ao cumprimento das obrigações relativas às Séries Seniores em detrimento das Séries Subordinadas e explica um rating superior àquelas primeiras. Dessa forma, os CRIs Subordinados somente serão pagos após o atendimento integral do serviço da dívida Sênior, enquanto os CRIs Subordinados serão os últimos na ordem de pagamento. Assim, um evento de crédito atingiria as Séries Subordinadas após o consumo de todo o Fundo de Liquidez (ou seja, 2 meses), o que fundamenta o rating 'brB+(sf)'. 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 do Grupo CEM.

As classificações estão considerando o perfil da carteira cedida. Os dados com base em mai/20 (data-base) apontam a existência de 385 Contratos (Contratos Ativos) com exposição a 345 devedores, dos quais 340 Contratos preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), tais como não ter parcela vencida por mais de quatro meses e concentração de mais de 5,0% em um único devedor (Contratos Elegíveis).

O empreendimento Jardim Belle Ville se trata de um loteamento aberto voltado para o segmento econômico, está sendo desenvolvido em Taubaté – SP, com 938 lotes no total, *ticket médio* de R\$ 100,0 mil e VGV de aproximadamente R\$ 95,1 milhões. As obras foram orçadas em R\$ 23,3 milhões, dos quais R\$ 6,1 milhões já executados até mai/20, portanto, 26,2% já incorrido. Inicialmente, a entrega do projeto estava prevista para ago/20 no entanto, as medidas de combate à disseminação da COVID-19 no estado de São Paulo podem ter motivado o descumprimento do prazo de alguns fornecedores, refletindo em um atraso expressivo no andamento da obra em relação ao cronograma e, portanto, ocasionando mudança na data de entrega para jan/21, prazo este que possivelmente não será cumprido devido às incertezas causadas pela crise .

Dentre os principais fatores específicos relativos ao projeto que poderiam impactar positivamente na classificação, ressalta-se que o empreendimento apresenta carteira de vendas bem desenvolvida, dos 938 lotes que compõe o empreendimento 930 foram vendidos, 545 já estavam quitados e somente 8 unidades estavam em estoque. Entretanto, se observado os dados projetados para os próximos 12 meses (jun/20 – jan/21), com base na Carteira Elegível, indicam uma cobertura baixa, com média 163,0% para as Séries Seniores e 109,9% para as Séries Subordinadas, considerando que ainda restam duas séries a serem integralizadas e um estoque bastante reduzido, é possível que seja necessário aporte da cedente para cobrir este fluxo que ainda é bastante justo ao valor das PMT e, além disso, uma piora no desempenho da carteira e as possíveis ocorrências de distratos que poderiam comprometer ainda mais o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, a viabilidade das integralizações futuras, condição fundamental ao bom andamento das obras, fator ponderado na classificação.

Os ratings também se baseiam nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito no caso de

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO JARDIM BELLE VILLE**

frustração de liquidez, notadamente a solidariedade no comprometimento pela solvência da operação prestada pelos sócios, além do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas PMTs dos CRIs efetivamente integralizados.

Vislumbrando a conclusão das obras do Jardim Belle Ville, até o momento foi constituído um Fundo de Obras de R\$ 15,9 mil na Conta Centralizadora. Tal montante refere-se ao custo estimado para a conclusão das obras de infraestrutura do Empreendimento, com base no laudo emitido por empresa especializada (Enge Assessoria de Engenharia/ Agente de Medição). Os valores retidos serão liberados somente conforme andamento das obras mediante apresentação de relatório de evolução de obras (Relatório de Medição) elaborado e fornecido pelo Agente de Medição.

A Coobrigação e a Fiança outorgadas pelos fiadores estão sendo refletidas 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 demais desenquadramentos previstos no Termo de Securitização

Em linha com o que fora colocado anteriormente, a ausência de informações financeiras auditadas do Grupo CEM para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e outras mais recentes acabou impedindo uma avaliação mais precisa de sua capacidade de suportar financeiramente a Cedente e honrar a fiança, o que limitou o efeito dessa garantia para as classificações ora atribuídas. Essa percepção é reforçada pelo frágil desempenho consolidado do Grupo nos anos anteriores, refletido nos prejuízos reportados nos dois últimos exercícios e no EBITDA consolidado negativo de R\$ 18,5 milhões em 2018.

A Austin Rating destaca, não obstante, que o longo e consistente histórico de atuação do Grupo CEM, há mais de 30 anos atuando no segmento de desenvolvimento urbano, sua alavancagem presumidamente ainda moderada e a possibilidade de cessão de seus principais ativos (carteira de clientes) em garantia para operações estruturadas são fatores que ainda lhe permitem bom acesso a fontes externas de financiamento de longo prazo e que podem favorecer seu perfil de liquidez e, conseqüentemente, sua capacidade em honrar o compromisso assumido na presente operação.

Sem prejuízo às garantias supracitadas, foi constituída Alienação Fiduciária de Cotas da Jardim Belle Ville SPE como garantia, atuando em favor da segregação do risco corporativo da *holding*. Dessa forma, foram 9.154.090 cotas, equivalente a 54,2% do capital social de titularidade do Grupo CEM, alienadas em garantia. Em dez/19, a referida SPE possuía R\$ 28,0 milhões em ativos totais, patrimônio de R\$ 12,3 milhões e R\$ 8,7 milhões em estoque, o equivalente a aproximadamente 87 unidades. Embora reconheça como estímulo à vontade de pagar por parte da *holding*, tal garantia exerce influência limitada sobre a classificação, na medida em que o sucesso dos projetos minimizará a necessidade de execução das cotas de participação da SPE e, em contrapartida, um desempenho operacional ruim com desdobramentos negativos sobre o valor intrínseco destas cotas desestimularia o exercício de suas obrigações por parte dos sócios.

Os Créditos Imobiliários Totais, as garantias e a Conta Centralizadora foram 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.

Esta classificação também pondera positivamente a presença de participantes com expertise em operações estruturadas e que atuarão na gestão da Emissão. Entre eles, podem ser destacados as presenças de: i) auditoria financeira da Carteira Lastro; ii) a realização de *Due Dilligence* jurídica.

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. (Agente Fiduciário/Vórtx), 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.

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO JARDIM BELLE VILLE****Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating**

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings da Emissão poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações na classificação ou na sua perspectiva estão diretamente relacionadas ao desempenho econômico financeiro do Grupo CEM, além do perfil de Créditos Imobiliários Totais, distratos, estagnação das vendas e persistentes desenquadramentos no fluxo, fundamentarão rebaixamento. Inversamente, a boa evolução das vendas, maturação dos contratos e estabilidade nos pagamentos se refletirão positivamente na classificação no longo prazo.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A
<b>Séries:</b>	377 <sup>a</sup> (trecentésima setuagésima sétima), 378 <sup>a</sup> (trecentésima setuagésima oitava), 379 <sup>a</sup> (trecentésima setuagésima nona), 380 <sup>a</sup> (trecentésima octogésima), 381 <sup>a</sup> (trecentésima octogésima primeira) e 382 <sup>a</sup> (trecentésima octogésima segunda);
<b>Emissão:</b>	1 <sup>a</sup> (Primeira) Emissão da 377 <sup>a</sup> , 378 <sup>a</sup> , 379 <sup>a</sup> , 380 <sup>a</sup> , 381 <sup>a</sup> e 382 <sup>a</sup> Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
<b>CRIs Seniores:</b>	São os CRIs da 377 <sup>a</sup> , 379 <sup>a</sup> e 381 <sup>a</sup> Séries da 1 <sup>a</sup> Emissão da Securitizadora, os quais têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado são pagas anteriormente aos CRIs Seniores, de acordo com a ordem de pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores;
<b>CRIs Subordinados:</b>	São os CRIs da 378 <sup>a</sup> , 380 <sup>a</sup> e 382 <sup>a</sup> Séries da 1 <sup>a</sup> Emissão da Securitizadora, os quais receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRIs Seniores, de acordo com a ordem de pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização;
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	Na data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
<b>Valor Total da Emissão:</b>	Na data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscentos mil reais), assim dividido entre as Séries: (i) CRIs Seniores I: R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais); (ii) CRIs Subordinados I: R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais); (iii) CRIs Seniores II: R\$ 1.280.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta mil reais); (iv) CRIs Subordinados II: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais); (v) CRIs Seniores III: R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); (vi) CRIs Subordinados III: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);
<b>Cedentes:</b>	Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
<b>Devedores:</b>	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquirirão os Lotes, por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Instituição Custodiante:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Agente de Medição:</b>	Enge Assessoria de Engenharia;
<b>Servicer:</b>	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO JARDIM BELLE VILLE**

---

<b>Banco Liquidante:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A
<b>Conta Centralizadora:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Contas Autorizada:</b>	Banco Bradesco S/A;
<b>Quantidade de CRIs Seniores I:</b>	14.400 (Quatorze mil e quatrocentos);
<b>Quantidade de CRIs Subordinados I:</b>	3.600 (Três mil e seiscentos);
<b>Quantidade de CRIs Seniores II:</b>	1.280 (Mil duzentos e oitenta);
<b>Quantidade de CRIs Subordinados II:</b>	320 (Trezentos e vinte);
<b>Quantidade de CRIs Seniores III:</b>	3.200 (Três mil e duzentos)
<b>Quantidade de CRIs Subordinados III:</b>	800 (Oitocentos)
<b>Data da Emissão:</b>	12 de fevereiro de 2020;
<b>Data do Primeiro Pagamento:</b>	20 de março de 2020;
<b>Prazo de Amortização:</b>	120 (cento e vinte) meses;
<b>Data de Vencimento Final:</b>	20 de fevereiro de 2030;
<b>Carência:</b>	Não se aplica;
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal;
<b>Remuneração:</b>	(i) Os CRIs Seniores I, II e III renderão juros remuneratórios correspondentes a 8,0% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (ii) os CRIs Subordinados I, II e III renderão juros remuneratórios correspondentes a 23,0% (vinte e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
<b>Atualização Monetária:</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA   IBGE;
<b>Garantias:</b>	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundos de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; 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 atribuídas às Séries Sênior (377ª, 379 e 381ª) e Séries Subordinadas (378ª, 380ª e 382ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CClIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê foi realizado remotamente, no dia 10 de junho de 2020. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200610-01
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e da Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Jardim Belle Ville/ Grupo CEM).
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 **17 de julho de 2021**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating 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, essa agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionário.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 17 de julho 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 S/A – RISCO JARDIM BELLE VILLE****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 (tomarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

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

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

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGENCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO.** Em que pese 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 QUAISQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONADO A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.**

© 2020 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**