

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brB+(sf)**

(risco de crédito alto)

Sobre os Ratings**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Out/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 07 de outubro de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo 'brBB(sf)' para as Séries Seniores (407ª, 409ª e 411ª Séries) e 'brB+(sf)' para as Séries Subordinadas (408ª, 410ª e 412ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

Os CRIs são lastreados em 377 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma que representa o saldo devedor de cada contrato (Contratos/ Contratos Imobiliários) firmado entre a Toctao Argon Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Toctao Argon Atibaia/ Cedente) e o respectivo comprador (Devedor/ Mutuário) de unidades (Lotes) do Loteamento Vivejo Atibaia, desenvolvido pela Cedente. A Cedente tem o propósito de desenvolver o Empreendimento Vivejo Atibaia (Empreendimento), localizado em Atibaia-SP.

A Toctao Argon Atibaia é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) controlada majoritariamente pela Teriva Urbanismo S/A (Grupo Teriva/Holding/Fiadora). O Grupo Teriva é uma *joint venture* entre o Toctao Urbanismo S/A (Grupo Toctao) e a Argon Urbanismo Ltda. (Argon Urbanismo/Grupo Argon/Fiadora). Com foco em desenvolvimento urbano, está presente em 11 estados brasileiros e hoje detém 99,0% das cotas de participação no capital da SPE. O Grupo Argon mantém o 1,0% restante.

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla 22.000 CRIs com valor nominal unitário de R\$ 1,0 mil, cada, perfazendo um principal total de R\$ 22,0 milhões e uma estrutura com Séries Seniores e Subordinadas. As Séries Seniores I, II e III perfazem um principal total de R\$ 16,5 milhões, sendo R\$ 6.750,0 mil relativos à 407ª Série, R\$ 5.250,0 mil à 409ª Série e R\$ 4.500,0 mil à 411ª Série. Os CRIs Seniores são remunerados à taxa de 7,0% ao ano. O principal total emitido pelas Séries Subordinadas é de R\$ 5,5 milhões, sendo R\$ 2.250,0 mil relativos à 408ª Série, R\$ 1.750,0 mil à 410ª Série e, por fim, R\$ 1.500,0 mil relativos à 412ª Série. Os CRIs Subordinados são remunerados à taxa de 13,0% ao ano. Esses são corrigidos pelo IGP-M/FGV, possuem vencimentos mensais de juros e amortização do principal (PMT) com horizonte de 121 meses a partir da data de emissão até o vencimento final, que deverá ocorrer em mai/30.

O cronograma de integralizações prevê três parcelas (Primeira, Segunda e Terceira Tranches). A Primeira Tranche, de até 9.000 CRIs, e a Segunda Tranche, de até 7.000 CRIs, ficam condicionadas à implementação de determinadas condições e formalizações (Condições Precedentes) da estrutura, tais como a formalização de todos os documentos da operação e o registro da Alienação Fiduciária de Cotas, além da finalização das auditorias. A Terceira Tranche, de até 6.000 CRIs está condicionada ao atendimento das Razões de Garantia, que devem considerar o saldo a ser integralizado e à aceitação expressa da Cedente. Os CRIs foram emitidos em 15 de maio de 2020, sendo que somente os CRIs da 408ª, 409ª e 410ª foram totalmente integralizados, faltando a integralização parcial da 407ª Série e a integralização das 411ª e 412ª Séries.

Como reforço de crédito, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários) bem como Créditos atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados a partir da comercialização de unidades em estoque ou em substituição aos distratos (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também foram dadas em garantia Fiança e Coobrigação por parte do Grupo Teriva e do Grupo Argon e de seus sócios

Analistas:

Yasmim Torres

Tel.: 55 11 3377 0741

yasmim.torres@austin.com.br

Pablo Mantovani

Tel.: 55 11 3377 0702

pablo.mantovani@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros

Rua Leopoldo Couto Magalhães,

110 – Conj. 73

São Paulo – SP

CEP 04542-000

Tel.: 55 11 3377 0707

Fax: 55 11 3377 0739

www.austin.com.br

(em conjunto, Fiadores), 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). Adicionalmente, foi aberta conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde são mantidos recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez e que devem cobrir o pagamento de, no mínimo, duas PMT, e para assegurar o orçamento previsto para a obra do Empreendimento (Fundo de Reserva e Fundo de Obras). Em complemento, como forma de garantir que todas as obrigações financeiras sejam cumpridas, foram alienadas fiduciariamente totalidade das Cotas da Cedente (Alienação Fiduciária das Cotas).

Os ratings 'brBB(sf)' e 'brB+(sf)' atribuídos traduzem, respectivamente, riscos relevante e alto, comparativamente a emissões e emissores nacionais (Brasil), para os CRIs Seniores e Subordinados emitidos pela Fortesec, fundamentando-se preponderantemente, na qualidade da carteira de Recebíveis Imobiliários (Direitos Creditórios), fonte primária de liquidez da operação. Os dados com base em ago/20 (data-base) apontam a existência de 471 Contratos Imobiliários (Contratos Ativos), dos quais, 371 preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), tais como não ter 4 ou mais parcelas vencidas e não pagas ou uma única parcela com o atraso acima de 120 dias.

Em ago/20, data-base dos dados considerados, o valor presente do total de Créditos Imobiliários era de R\$ 27,7 milhões, enquanto o Saldo devedor dos CRIs, subtraído do Fundo de Reserva, totalizava R\$ 11,3 milhões. Havia, desse modo, cobertura de 246,2% e, conseqüentemente, o enquadramento à Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 120,0% definida nos termos da Emissão.

Os dados de maturidade da Carteira Lastro indicam um estágio razoável dos Contratos Ativos, condizente com o tipo de negócio e com a data de lançamento do Empreendimento, em out/19, evidenciado pelo prazo médio decorrido de 15 meses, tendo em vista um prazo médio total de 165 meses, ou seja, restando, na média, 150 parcelas (aproximadamente 13 anos) para a quitação das obrigações. Especificamente em relação aos Contratos Elegíveis, o prazo médio decorrido se reduz para 11 meses e o prazo total de financiamento também cai para 124 meses na média, dados condizentes com o *Loan to Value* (LTV) médio total ponderado observado de 88,8% e 66,2% quando considerado somente os Contratos Elegíveis. Complementando os dados de maturidade da carteira, 34,3% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 150,0 mil, 41,0% representam a faixa entre R\$150,0 mil e R\$ 200,0 mil e, por fim, 24,6% se referem aos créditos acima de R\$ 200,0 mil.

Aliado aos dados de maturidade, a Carteira Lastro apresenta baixo índice de inadimplência. De forma geral, o valor total de parcelas vencidas e não pagas representa 1,6% do saldo devedor total dos Contratos Ativos em aberto, índice que se reduz a 0,9% se forem considerados como créditos inadimplentes somente aqueles com parcelas em aberto há mais de 90 dias.

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 77,1% do total recebido. As parcelas antecipadas representaram 8,0%, e as parcelas pagas em atraso, 14,9% do recebimento total. Das parcelas pagas após o respectivo vencimento, aproximadamente 70,4% caracterizam-se como impontualidade. Os vencimentos considerados inadimplentes (mais de 90 dias em aberto) são pouco representativos, apresentando uma média de 4,4% do total recebido.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (out/20 – set/21), com base na Carteira Elegível disponibilizada pela Fortesec, indicam uma boa cobertura inicial, com média superior a 3.216,6% para as 407ª e 409ª Séries Seniores e 1.087,6% para as 408ª e 410ª Séries Subordinadas, ressaltando-se, aqui, que essa boa cobertura inicialmente observada é natural, tendo em vista que a Carteira Elegível terá que cobrir as integralizações adicionais, relativas à 407ª Série (Parcial) e à Segunda Tranche. Para isso, há uma Carteira Elegível com valor superior ao “esperado” e um estoque de unidades a serem vendidas. Entretanto, é importante ressaltar que um desempenho ruim da carteira e/ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, a viabilidade de integralizações futuras.

O Vivejo Atibaia é um loteamento voltado para as classes B e C, com 522 lotes comercializados pelo valor médio de R\$ 83,3 mil, apresentando, assim, um VGV de aproximadamente R\$ 48,0 milhões. O Empreendimento está localizado em Atibaia - SP e foi lançado em out/19. As obras foram orçadas em R\$ 13,4 milhões, dos quais R\$ 9,1 milhões representam o que foi executado até set/20, portanto, 67,92% já incorrido. O Empreendimento está com aproximadamente 93,9% dos lotes

vendidos, e a entrega, que estava prevista para out/20, foi alterada para dez/20, resultando no atraso para a emissão do TVO, fator que foi ponderado negativamente nas classificações. Por outro lado, em razão da crescente adoção do modelo de *home office* pelas empresas, como medida de isolamento em decorrência da pandemia da COVID-19, observou-se aumento na procura de imóveis residenciais em regiões próximas à capital do estado de São Paulo, incluindo Atibaia-SP, fator que ajuda a justificar o sucesso comercial do Empreendimento.

Vislumbrando a conclusão das obras do Vivejo Atibaia, até o momento foi constituído um Fundo de Obras de R\$ 2,1 milhões na Conta Centralizadora. O valor estimado para a conclusão das obras era de R\$ 5,0 milhões, com base no laudo emitido por empresa especializada (Harca Engenharia/Agente de Medição). Em ago/20 o Fundo de Obra oferecia cobertura de 42,9%.

As classificações atribuídas estão considerando o momento de instabilidade econômica motivado pela pandemia de COVID-19. Nesse sentido, destaca-se o cenário de pressão inflacionária e de perda de renda e de redução de emprego, fatores que, já considerando o iminente fim do auxílio emergencial do Governo Federal, levantam maior preocupação quanto ao nível de comprometimento de renda dos Devedores e, logo, ao possível aumento da inadimplência dos Contratos Imobiliários nos próximos meses. Assim, não obstante a perspectiva estável dos ratings, essa carteira será objeto de acompanhamento rigoroso pela Austin Rating e oscilações dos fluxos ainda mais negativas do que aquelas já esperadas neste momento poderão ensejar os rebaixamentos dessas classificações no curto prazo.

A presente análise também observa os efeitos da pandemia de COVID-19 sobre a região onde se localiza o Empreendimento. Conforme já mencionado, o Vivejo Atibaia está sendo desenvolvido no município de Atibaia-SP, que apresentava, segundo Boletim Epidemiológico divulgado por sua prefeitura, em 09 de outubro de 2020, 1.995 casos confirmados e 62 óbitos.

Além da coobrigação, os Fiduciários alienaram a totalidade das cotas da Toctao Argon Atibaia. Dessa forma, foram alienadas fiduciariamente em garantia 181.500 cotas representativas de 100,0% do capital social da Cedente, bem como todos os direitos decorrentes de sua propriedade, inclusive distribuição de resultado no caso de inadimplemento das obrigações relativas à Emissão.

O Grupo Teriva apresentava, em dez/19, R\$ 30,9 milhões em ativos. Naquela ocasião, seu passivo financeiro total era de R\$ 7,8 milhões, dos quais R\$ 2,8 milhões vincendos no curto prazo. O resultado operacional foi de R\$ 5,7 milhões e o lucro líquido de R\$ 5,2 milhões. O EBITDA do Grupo atingiu R\$ 5,7 milhões em 2019, registrando aumento de 476,5% em relação ao fechamento em 2018. A margem EBITDA também sofreu grandes alterações, passando de 81,5% (2018) para 38,1% (2019). O índice dívida líquida/EBITDA passou de 8,6x para 1,4x.

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 demais desenquadramentos previstos no TS.

As classificações também estão refletindo positivamente a formação do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas PMTs dos CRIs efetivamente integralizados. Portanto, um evento de crédito atingiria a Série Subordinada após o consumo de todo o Fundo de Reserva (ou seja, 2 meses) e persistente perda que comprometeria o cumprimento das obrigações da Série Subordinada. 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 Teriva.

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, as garantias e a Conta Centralizadora estão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituem o Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora. Muito embora o 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 S/A – RISCO TOCTAO ARGON ATIBAIA

Estas classificações também ponderam positivamente a presença de participantes com expertise em operações estruturadas e que atuarão na gestão da Emissão. Entre eles, podem ser destacados as presenças de: i) auditoria financeira da Carteira Lastro; ii) a realização de *Due Dilligence* jurídica englobando os imóveis onde se localizam os Empreendimentos, bem como o imóvel garantia e seus proprietários e antecessores; iii) *Servicer* financeira no monitoramento dos Créditos Imobiliários; e iv) e a presença de equipe de gestão por parte da Emissora.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, as notas estão assumindo que, na prestação dos serviços fiduciários, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário) 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 muito baixo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A **perspectiva estável** indica que as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Apesar disso, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que suportaram suas atribuições se alterem de forma substancial.

A emissão está indexada ao IGPM/FGV, índice de preços que tem apresentado substancial aceleração nos últimos 12 meses, alcançando variação acumulada de 17,94% até set/20., mês em que a variação observada foi de 4,34%. Assim, a correção monetária tem atuado como fator adicional de pressão sobre os índices de cobertura, de modo que a manutenção ou uma eventual elevação da presente classificação ficará sujeita à concretização de aumento dos montantes arrecadados que compensem esse fator, principalmente por meio de vendas das unidades em estoque e adimplência da carteira vigente.

Segundo a *due diligence* financeira realizada por ocasião da estruturação da Emissão, os contratos relativos aos empreendimentos preveem ajustes anuais pela variação do IGP-M/FGV, fator considerado positivamente no sentido de evitar maiores descasamentos, mas que, por outro lado, também transmite risco em virtude do stress sobre a variável comprometimento da renda (*debt-to-income*/DTI) dos Devedores. O comportamento desse índice, assim como a evolução de outras variáveis afetadas pelo cenário produzido pela COVID-19, será atentamente acompanhado pela Austin Rating.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	As 407 ^a (quadringentésimo sétimo), 408 ^a (quadringentésimo oitavo), 409 ^a (quadringentésimo nono), 410 ^a (quadringentésimo décimo), 411 ^a (quadringentésimo décimo primeiro) e 412 ^a (quadringentésimo décimo segundo) Séries da 1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRI Seniores:	São os CRIs Seniores I, CRIs Seniores II e CRIs Seniores III quando mencionados em conjunto. Os CRIs Seniores 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 antes dos 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 do CRIs Seniores;
CRI Subordinados:	São os CRIs Subordinados I, CRI Subordinados II e CRIs Subordinados III quando mencionados em conjunto. Os CRIs Subordinados receberão juros remuneratório, 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;
Valor Nominal Unitário:	O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO TOCTAO ARGON ATIBAIA

Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), assim divididos entre as séries: (i) CRIs Seniores: R\$ 16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais); e (iii) CRIs Subordinados: R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais);
Cedente:	Toctao Argon Atibaia Empreendimentos imobiliários Ltda.;
Devedores:	São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram e adquirirão os Lotes por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Agente Avaliador:	Harca Engenharia;
Servicer:	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Autorizada:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Quantidade de CRIs:	16.500 (dezesseis mil e quinhentos) CRIs Seniores e 5.500 (cinco mil e quinhentos) CRIs Subordinados;
Data da Emissão:	15 de maio de 2020;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de junho de 2020;
Prazo de Amortização:	Para os CRI Seniores e Subordinados será de 120 (cento e vinte) meses corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de junho de 2021 e o último em 20 de maio de 2030, na data de vencimento final;
Vencimento CRI Seniores:	20 de maio de 2030;
Vencimento CRI Subordinados:	20 de maio de 2030;
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 7,00% (sete por cento) para os CRI Seniores e 13,00% (treze 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;
Atualização Monetária:	IGP-M/FGV;
Destinação dos Recursos:	Os Recursos serão destinados à composição do Fundo de Obra e Capital de Giro da Cedente;
Crêterios de Elegibilidade:	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: (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 Imobiliários e ter respectivos Contrato Imobiliário celebrado no termos da Lei 6.766/79; (iv) os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20,0% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliário Totais; (v) os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10,0% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e (vi) um única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5,0% (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 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 pelas classificações de risco de crédito atribuídas às 407ª a 412ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI's representativas de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 07 de outubro de 2020, e o conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20201007-02.
2. As presentes classificações está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. As classificações de risco de crédito decorrem da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e do Grupo Teriva.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição das classificações 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 **16 de outubro de 2021**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating já havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participaram, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionário.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. As classificações foram comunicadas ao Contratante no dia 20 de outubro 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 TOCTAO ARGON ATIBAIA**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

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

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

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS. As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (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 à simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

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

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

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

EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE 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) EXPLÍCITA(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.