

Rating**Série Sênior****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

Série Subordinada**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings**Última Revisão:** 24/11/2020**Validade:** 24/11/2021**Série Sênior:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Nov/20: Atribuição: 'brBB+(sf)'

Série Subordinada:**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Nov/20: Atribuição: 'brBB-(sf)'

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 0709
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 24 de novembro de 2020, atribuiu os ratings 'brBB+(sf)' para as 417ª e 419ª Séries (Série Seniores/CRI's Seniores) e 'brBB-(sf)' para as 418ª e 420ª Séries (Série Subordinadas/CRI's Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora). A perspectiva dos ratings é **estável**.

A Emissão ocorreu em jun/20, com 2.124 CRI's da Série Sênior e 1.416 CRI's da Série Subordinada, com valor unitário de R\$ 1.000,00, somando Emissão Global de R\$ 3.540.000,0 remunerando às taxas de, respectivamente, 10,0% a.a. e 16,25% a.a., indexados ao IPCA/IBGE, com atualização diária e lastro em CCI's representativas de créditos imobiliários, emitidas pela Loteamento Morada Verde 2 SPE Ltda. (SPE Morada Verde/Cedente), uma empresa 100,0% controlada pela A&C Lima Incorporadora Ltda. (AC Lima Incorporadora/Fiadora). A Emissão visa captar recursos para a conclusão do Loteamento Residencial Morada Verde 2 (Loteamento), localizado em Caruaru-PE.

Até nov/20, período base da análise, haviam sido integralizados todos os CRI's (PU's) da Série Sênior I e da Série Subordinada I (1.968 e 1.312 CRI's), que apresentavam valor na curva após pagamento da prestação (PMT) de out/20 de R\$ 1.940.387,6 e R\$ 1.299.503,1. Foram pagas 03 PMT's da Série Sênior, valor médio de R\$ 28,1 mil. Do mesmo modo, a Série Subordinada pagou 03 pmts, valor médio de R\$ 22,2 mil.

O contrato de cessão de créditos que originou as CCI's que lastreiam a Emissão (Carteira Lastro) estabeleceu a cessão do fluxo de pagamentos (Créditos Imobiliários) provenientes de 107 contratos de aquisição de lotes residenciais (Contratos Imobiliários), oriundos do Loteamento Residencial Morada Verde 2 (Loteamento), desenvolvido pela AC Lima Incorporadora na cidade de Caruaru, no estado do Pernambuco. Adicionalmente, via Cessão Fiduciária, foram cedidos os direitos creditórios oriundos de outros 08 contratos ativos e mais 19 contratos em estoque.

O Loteamento Morada Verde 2 conta com 261 unidades, de modo que 127 estão indisponíveis à operação. Segundo 4ª vistoria realizada pela Harca Engenharia (Harca/Avaliadora), em out/20, as obras apresentavam 76,1% de avanço físico, para um orçamento total de R\$ 1.752,2 mil, um adiantamento em relação ao cronograma, que estimava avanço de 65,2% até o momento. A conclusão é prevista para dez/20.

Lançado em mai/19, com 261 lotes de área média de 160 m², este Loteamento representa a segunda fase do loteamento homônimo. As obras da primeira fase foram concluídas e seus contratos lastreiam as 218ª e 219ª séries de CRI's da Fortesec, também objeto de avaliação de rating, em dez/19, com classificações brBBB-(sf) e brBB-(sf), reafirmadas no 3T20.

As garantias e reforços de crédito constituídos a favor da Emissão são: i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação do lastro) e Cessão de Créditos Cedidos Fiduciariamente; ii) Alienação Fiduciária de 100,0% das quotas do capital social da Cedente; iii) Fiança dos Fiadores (sócios PF) e Coobrigação da Cedente; iv) Fundo de Obras; e v) Fundo de Reserva equivalente a 02 prestações.

As atribuições dos ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevantes, respectivamente, para as Série Seniores para as Série Subordinadas, relativos a emissões e emissores nacionais, que fundamentam-se nas

principais características relacionadas ao Loteamento que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação de risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCI's que lastreiam a Emissão. Também foi levada em conta a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador das Cedentes, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, as atribuições estão sustentadas pela presença de garantias e reforços de crédito que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, como: i) a presença da Cedente como coobrigada e dos controladores do grupo controlador como Fiadores (garantias que serão acionadas caso a Razão Mínima Mensal, de 120,0%, não seja atingida); ii) a constituição de Alienação Fiduciária de cotas da Cedente em favor da Emissora, atuando como fator de mitigação parcial ante o risco de crédito corporativo da companhia; e iii) a constituição de Fundo de Reserva, equivalente a duas prestações vincendas dos CRIs, e Fundo de Obras, equivalente ao valor total para cobrir o orçamento inicial de obras, R\$ 1.349.955,1.

Por outro lado, atuam como fatores limitantes: i) o fato do grupo econômico controlador da Cedente apresentar nível de desenvolvimento de governança corporativa e financeira consideravelmente aquém do ideal para uma empresa que acessa o mercado de capitais, inclusive com ausência de demonstrativos financeiros auditados, mais adequados para análise; ii) os riscos inerentes à conclusão de obras e obtenção de licenciamentos ante a órgãos públicos e concessionárias de saneamento e energia, principalmente; e iii) embora haja bom prazo decorrido na maioria dos contratos cedidos, os percentuais de amortização ainda são relativamente baixos, situações que denotam limitação da capacidade de pagamento por parte dos devedores, bem como incentivo à adimplência ainda inferior a carteiras condizentes com níveis de classificação de riscos menos elevados (moderados ou baixos).

Por fim, esta classificação também se baseia nos demais elementos que atuam como reforços na qualidade de crédito e na gestão de riscos, como a presença de participantes com expertise em operações de mercado de capitais (e.g.: consultoria jurídica e financeira, servicer financeira, agente fiduciário, central de liquidação e custódia, instituições financeiras, etc).

A carteira de Créditos Imobiliários cedida tem sido monitorada pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer) e pela equipe de gestão da Emissora, que disponibilizaram base de dados (BD) e relatórios mensais (RM), ambos utilizados na análise do risco de liquidez principal da Emissão, o risco da performance da Carteira Lastro.

Em relação à formação da carteira de vendas, para o período base set/20, as vendas ativas incluem 130 Contratos Imobiliários (Carteira Vigente/Contratos Vigentes), oriundos de 126 devedores somando valor vendido de R\$ 9,6 milhões, com vendas realizadas a partir de mai/18 e preço médio ponderado de R\$ 75,3 mil.

As vendas de 70,0% dos contratos da Carteira Vigente haviam sido realizadas até fev/19, indicando bom nível de maturidade contratual. A maior devedora representa 2,27% (R\$ 188,7 mil) do saldo contratual da carteira, e os 10 maiores devedores 12,8% desse saldo, caracterizado algum risco de concentração. O número de distratos apurados foi baixo, apenas 04, ocorridos desde jun/20. Foi verificada uma quitação de contrato, ocorrida em mar/19.

Já o histórico de arrecadação entre os Contratos Vigentes mostra bom nível de vínculo dos adquirentes em termos de prazo decorrido. Há 123 contratos com histórico de pagamento, tendo arrecadado R\$ 1,3 milhão. Desses, 74 (60,2%) já apresentam prazo decorrido entre 24 e 30 meses; outros 26 (21,1%) prazo entre 23 e 12 meses, de modo que aproximadamente 81,3% dos contratos da carteira apresentam média ou alta maturidade em termos de prazo decorrido. Os contratos abaixo de 12 meses, tipicamente mais arriscados, são apenas 23 (18,7%), com 16 abaixo de 6 meses.

Entretanto, em termos de valores arrecadados, apenas 02 contratos (1,6%) arrecadaram valores acima de R\$ 40,0 mil, valores que denotariam vínculo forte ao contrato, quando considerado o preço médio observado (R\$ 75,3 mil). A faixa seguinte, que é a mais representativa, apresenta arrecadação entre R\$ 20,0 mil e R\$ 10,0 mil, 74 contratos (60,2%), o que denota baixa maturidade arrecadatória, em que pese o bom prazo decorrido observado, situação ocasionada pelo valor relativamente baixo das parcelas, média histórica de R\$ 600,0, situação típica para o perfil do empreendimento.

Por fim, os contratos com arrecadação entre R\$ 30,0 e R\$ 20,0 mil são apenas 02 (1,6%), e os contratos entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil são 24 (19,5%); e abaixo desse limiar, estão 21 contratos (17,0%), com arrecadação média de R\$ 1,8 mil, representando a faixa de maior risco no quesito.

O LTV médio ponderado apurado pela Conveste com base em saldo devedor contratual e valor de mercado foi de 81,0%. Expurgando o efeito da valorização dos imóveis, esse LTV seria 87,2%. Os contratos mais arriscados, com LTV acima de 90,0% são 32 (26,0%); a faixa seguinte, médio-alto risco, com LTVs entre 70,0% e 90,0% apresenta 57 contratos (46,3%); a faixa de médio para baixo risco, entre 70,0% e 50,0% mostra 32 contratos (26,0%); por fim, há 02 contratos (1,6%) de LTVs baixos, entre 30,0% e 50,0%.

O histórico de arrecadação nos 12 meses mais recentes, o período de out/19 a set/20, apresentou média de R\$ 54,4 mil. Desde o início da Emissão, conforme relatado nos RMs base ago/20 e set/20, a RG_{PMT} nesses meses foi, para as Séries Seniores 235,2% e 232,6% e para as Séries Subordinadas 128,4% e 127,0%, acima, portanto, do limiar mínimo de 120,0%, abaixo do qual a emissão poderia exigir entrada de coobrigação.

Em termos de cobertura de saldo devedor, RG_{SD} para as Séries Seniores foi de 203,5% e 235,0% e para as Séries Subordinadas 119,5% e 137,8%. Há 14 contratos (Contratos Inadimplentes) com prestações vencidas e não pagas desde jul/20. Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 17,9 mil e apresentam maior probabilidade de distrato. Desses, 02 apresentam valores em aberto acima de R\$ 1,8 mil, o valor médio de 03 prestações a vencer.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de out/20, relativos a 130 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 8,6 milhões, prazo total de 152 meses, prazo médio ponderado de 65 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 4,86 milhões, ante Emissão Global de R\$ 3,54 milhões. Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de nov/20 apresentam média de R\$ 67,0 mil.

As prestações dos CRIs Seniores projetadas para o período nov/20 a out/21 apresentam média de R\$ 25,8 mil, denotando boa cobertura da carteira lastro para os próximos 12 meses; até o vencimento programado da Emissão, jul/30 (117 meses) a cobertura para as Séries Seniores apresenta média de 260,5% e mínima de 209,6%

Para as Séries Subordinadas, os 12 meses a partir de nov/20 apresentam prestações de R\$ 21,5 mil, portanto, prestação total da Emissão (para séries integralizadas) de R\$ 47,3 mil, denotando boa de margem projetada de liquidez. Para o período completo (até jul/30), a cobertura para as Séries Subordinadas apresenta média de 142,2% e mínima de 114,4%, único período abaixo da razão mínima de 120,0%.

Em cenário de stress, supondo distrato de todos os Contratos Inadimplentes e a não revenda posterior desses e das unidades em estoque, o montante a vencer da carteira lastro cairia para R\$ 7,7 milhões e VPL de R\$ 4,3 milhões, ainda boa cobertura ante os R\$ 3,54 milhões de dos CRIs emitidos.

A cobertura mensal média da Série Sênior cairia para 231,2% com mínima de 187,0%, e para a Série Subordinada, seria de 126,2%, com mínima de 102,0%, único período abaixo do limiar de 120,0%.

Entre as garantias da Emissão, é importante destacar a constituição da alienação fiduciária (AF de Quotas) de 100,0% das quotas da Cedente, a Loteamento Morada Verde SPE Ltda, empresa constituída em abr/17, com sede em Caruaru-PE, e quadro social composto pelos coobrigados e fiadores da Emissão, a A&C Lima Incorporadora Ltda., e os dois controladores dessa companhia, Andréa Luiza Jacinto de Lira e Augusto César Lima Jacinto.

Em recente teleconferência com esses sócios administradores, realizada em nov/20, foi relatado que a AC Lima continuava a desenvolver outros 02 projetos adicionalmente ao Residencial Morada Verde (fase 1 e fase 2), também são voltados para o segmento popular: i) o loteamento Bairro Novo Mogeiro, em Mogeiro-PB, com VGV de R\$ 10,3 milhões e 345 lotes, com lançamento previsto para o 1T21, uma postergação frente ao cenário de dez/19; ii) o loteamento Fernando Accioly, em João Pessoa-PB, com VGV de R\$ 14,3 milhões e 205 lotes, lançamento em mar/19.

Quanto ao impacto da deflagração da pandemia da COVID-19, a empresa relatou que os meses de mar/20 e abr/20 exigiram maior esforço para retenção dos clientes, atividade bem sucedida tendo em vista a observação de reduzido número de distratos. A arrecadação entre abr/20 a jun/20, segundo a BD, foi em média R\$ 45,2 mil, ante a média de R\$ 68,2 mil nos 03 meses seguintes. Em relação à dinâmica econômica local, foi relatado que Caruaru-PE é parte de um polo têxtil regional, o qual teve os impactos das medidas de isolamento atenuados pela substituição do comércio em loja pelo comércio por meios virtuais.

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO SPE MORADA VERDE II

Em demonstrativos financeiros não auditados, a AC Lima apresentou resultado do exercício 2019 em R\$ 1.493,1 mil, a partir de receita líquida de vendas de R\$ 1.672,6 mil. O balanço patrimonial mostrava ativos em R\$ 22,7 milhões, com caixa de R\$ 9,0 milhões, contas a receber de R\$ 13,3 milhões e R\$ 270,0 mil em ativo imobilizado. O patrimônio líquido representava R\$ 5,7 milhões, a partir de um capital social de R\$ 470,0 mil. O principal item do passivo era receita de exercícios futuros, R\$ 17,0 milhões. Não constavam endividamentos financeiros.

Já em relação à SPE Morada Verde, esta apresentou resultado de R\$ 628,0 mil no exercício 2019, com ativos de R\$ 11,3 milhões, compostos principalmente de caixa, R\$ 3,9 milhões, contas a receber, R\$ 7,0 milhões, e imobilizado de R\$ 250,0 mil. O principal item do passivo era “resultados diferidos”, R\$ 8,1 milhões, e patrimônio líquido, R\$ 3,0 milhões, a partir de capital social de R\$ 502,0 mil.

Cumpramos ressaltar que a ausência de auditoria e notas explicativas limitam a capacidade de aferição de riscos derivada a análise dos demonstrativos financeiros mencionado. Como fator mitigante e reforçando qualidade da estruturação da Emissão, cumpro destacar a realização de due diligence jurídica (Due Diligence/DD) por parte do Daló Tognotti Advogados (Assessor Jurídico), para o período base jun/20. O escopo da DD abrangeu análise da proprietária do imóvel, dos antecessores e dos garantidores. Nesse trabalho de diligência, não foram encontrados fatos ou situações que eventualmente pudessem inviabilizar a realização da operação.

Por fim, nos termos previstos pela Lei 9.514/97, foi instituído regime fiduciário (Patrimônio Separado) sobre os créditos imobiliários e garantias vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e quaisquer outros valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora que concentrará o recebimento dos direitos creditórios. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente aos pagamentos dos CRIs.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a qualidade operacional da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Simplific) na prestação de serviços fiduciários. 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 reduzido.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma substancial. O desempenho da carteira lastro afetará positivamente as classificações na medida em que supere a Razão Mínima de cobertura de 120,0% e gere recursos extras para amortizações extraordinárias.

Entretanto, as classificações continuam ponderando persistência de preocupações sobre eventuais novos recrudescimentos da pandemia de COVID-19, especialmente na medida em que essa situação torne necessária a adoção de novas medidas de isolamento social e, conseqüentemente, de restrição à atividade econômica, a quais, em conjugação com o relativo esgotamento da capacidade das esferas governamentais arcarem com medidas atenuantes, notadamente a provisão de auxílio emergencial, podem gerar considerável declínio da disponibilidade de renda da região, afetando direta e indiretamente a capacidade de pagamento dos adquirentes dos lotes.

Ademais, tem sido notado dificuldades com fornecimentos de materiais de construção em diversas regiões do país, causado em grande parte pelo cenário de pandemia (restrições de oferta) e pelo aquecimento do setor de construção civil em virtude das melhores condições de taxas de juros (demanda), situação que aumenta a exposição da Emissão ao risco de atraso de obras.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Cedente:	Loteamento Morada Verde 2 SPE Ltda.;
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Custodiante das CCI's:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Escriturador dos CRIs:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Servicer Financeira:	Conveste Serviços Financeiros Ltda.;
Instrumento:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs;
Emissão:	1ª (primeira);
Séries Seniores:	417ª e 419ª;
Séries Subordinadas:	418ª e 420ª ;
Nº de CRIs Série Sênior:	1.968 e 156;
Nº de CRIs Série Subordinada:	1.312 e 104;
Valor Nominal Unitário (jun/20):	
PU:	R\$ 1.000,0 (mil reais);
Emissão/Integralização SR:	R\$ 1.968.000,0/idem e R\$ 156.000,0/ -
Emissão/Integralização SB:	R\$ 1.312.000,0/idem e R\$ 104.000,0/ -
Emissão/Integralização total:	R\$ 3.540.000,0/R\$ 3.280.000,0
Valor Nominal Unitário (out/20, após evento de juros e amortização):	
CRIs SR:	R\$ 1.940.387,6
CRIs SB:	R\$ 1.299.503,1
Total:	R\$ 3.239.890,7
Data de Emissão: 08 de junho de 2020;	
Data de Vencimento: 20 de junho de 2030;	
Prazo total / remanescente: 120 meses / 117 meses	
Índice de Atualização: IPCA (IBGE);	
Periodicidade: Mensal;	
Juros Remuneratórios: 10,0% a.a. (Séries Sênior) e 16,25% a.a. (Série Subordinada)	
Forma de Pagamento: Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 20 ou dia útil seguinte;	
Garantias: i) Cessão de Créditos; ii) Fiança e Coobrigação; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e iv) Fundo de Obras; e v) Fundo de Reserva.	

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às 417ª a 420ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê reuniu-se por teleconferência na sede da Austin Rating, no dia 24 de novembro 2020. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20201124-1.
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 A&C Lima Incorporadora Ltda. (Cedente).
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 **24 de novembro 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 relatório a Austin Rating 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. 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 30 de novembro de 2020. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
14. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO SPE MORADA VERDE II**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

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

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

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

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

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

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

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

OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO. As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item 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 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.