

Ratings**Séries Seniores****brBB**(sf)

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-**(sf)

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings

Última Revisão: 23/12/2020

Validade: 23/12/2021

Séries Seniores:**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Dez/20: Atribuição: brBB(sf)

Séries Subordinadas:**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Dez/20: Atribuição: brBB-(sf)

Analistas:

André Messa

Tel.: 55 11 3377 0713

andre.messa@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

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 23 de dezembro de 2020, atribui os ratings 'brBB(sf)' para as 428ª, 430ª, 432ª, 434ª e 436ª Séries (Séries Seniores/CRIs Seniores) e 'brBB-(sf)' 429ª, 431ª, 433ª, 435ª e 437ª Séries (Séries Subordinadas/CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesecc/ Emissora). A perspectiva é **estável**.

A Emissão das Séries totaliza montante de R\$ 28,0 milhões, dos quais R\$ 19,6 milhões referentes aos CRIs Seniores e R\$ 8,4 milhões referentes aos CRIs Subordinados, os quais, respectivamente, até dez/20, haviam sido integralizados em R\$ 10,15 milhões e R\$ 4,35 milhões.

Os CRIs foram emitidos em jun/20 e o prazo restante programado a partir de dez/20 é de 104 meses (ago/29), com juros e amortização mensais pagos desde o primeiro mês após o início das integralizações, em jul/20. Os CRIs são atualizados pelo IGPM/FGV, acrescidos da taxa de juros de 8,5% ao ano para as Séries Seniores e 13,0% ao ano para as Séries Subordinadas.

Os CRIs são lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias (CCIs), representativas de 521 *Instrumentos Particulares de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Garantia Real em Alienação Fiduciária* (Contratos Imobiliários) cedidos à Emissora, decorrentes de contratos de aquisição de unidades imobiliárias do empreendimento do tipo loteamento residencial, denominado Recanto das Flores – Novo Maracanaú (Loteamento/Recanto das Flores).

Desenvolvido pela Novo Maracanaú Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Cedente/SPE), o Loteamento está localizado na cidade de Maracanaú, que faz parte da região metropolitana de Fortaleza, capital do Estado do Ceará.

Segundo relatório de vistoria mais recente, a 5ª vistoria e medição de obras (Vistoria) realizada pela Harca Engenharia (Agente de Medição), base nov/20, o loteamento, para uma orçamento total de R\$ 20,7 milhões, apresentava 35,26% de execução, ante 55,2% previsto no cronograma original. As obras de terraplanagem apresentavam execução de 93,3% e as galerias de águas pluviais estavam 95,7% executadas. A conclusão das obras está prevista para ago/21. O atraso, como tem sido observado em outros empreendimentos de construção civil na atual conjuntura, se deve, em parte, a atrasos no fornecimentos de materiais.

As garantias e reforços de crédito constituídos a favor da Emissão são: i) Cessão de Créditos Imobiliários e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia; ii) Alienação Fiduciária de 100,0% das Quotas da SPE Cedente; iii) Fiança por parte dos controladores da Cedente; iv) Fundo de Obras; v) e Fundo de Reserva no valor de 02 prestações.

As atribuições dos ratings no patamar 'brBB(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevantes, relativos a emissões e emissores nacionais, fundamentando-se nas principais características relacionadas ao Loteamento, aos Contratos Imobiliários, e na avaliação da estrutura organizacional do grupo econômico controladora da Cedente.

Assim, os principais fatores limitantes considerados foram o estágio de desenvolvimento do empreendimento, de modo que os contratos estão expostos a risco de performance de obras; e a verificação de que o grupo econômico controlador da Cedente apresenta nível de desenvolvimento de governança corporativa e financeira aquém do ideal para uma empresa

que acessa o mercado de capitais.

Por outro lado, foi ponderada positivamente a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador da Cedente, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, a atribuição dos ratings está sustentada pela presença de garantias e reforços de crédito, que podem ser acionados no caso de frustração reiterada de liquidez, como a presença dos controladores do grupo econômico como fiadores e constituição de Fundo de Reserva e Fundo de Obras, os quais segundo relatório mensal de gestão elaborado pela Emissora (Relatório Mensal/RM), base out/20, apresentavam saldo de R\$ 554,9 mil, equivalente a duas prestações vincendas, e R\$ 5.389,5 mil, equivalente a 36,5% do valor de obra a decorrer.

Ademais, a constituição de Alienação Fiduciária de 100,0% das cotas das SPE desenvolvedora do Loteamento, em favor da Emissora, atua como fator mitigador ante o risco de crédito corporativo do grupo econômico, fator ponderado positivamente nesta classificação.

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 constituição de fundo de reserva e fundo de obras e 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).

Utilizando base de dados (BD) compilada pela Servicer Financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos relatórios mensais de gestão da Emissora (Relatórios Mensais/RM), a Austin Rating destaca as seguintes características da carteira lastro cedida:

No período base nov/20, a carteira cedida apresentava 586 vendas ativas e 491 adquirentes (Carteira Vigente), somando valor vendido de R\$ 32,4 milhões e apresentando alta pulverização, com os 10 maiores devedores acumulando 7,7% do valor vendido e 8,0% das unidades, característica positiva no sentido de mitigação de risco de crédito.

Essas vendas ocorreram a partir de abr/19, mês que em conjunto com os meses imediatamente seguinte representa 59,7% da Carteira Vigente, 350 contratos. Nos últimos doze meses até out/20, ocorreram 110 vendas (18,8% da carteira), ao preço médio de R\$ 58,4 mil. Por outro lado, a partir de abr/20, houve 38 distratos envolvendo 35 adquirentes. Em nov/20 houve 08 distratos, ao valor de R\$ 53,1 mil. Por fim, foram observadas desde o início do período de vendas, 67 quitações de contratos, oriundos de 41 adquirentes.

Em relação ao histórico de performance, a carteira de vendas ativas (Carteira Vigente) arrecadou no total R\$ 11,9 milhões, com 90,9% dos valores arrecadados em dia, ou em um intervalo entre de 30 dias após ou antes do vencimento. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 1,6%. Cumpre destacar a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão se devolvidas, tipicamente com retenção entre 10,0% a 20,0%. Esses valores somaram R\$ 362,8 mil, ao passo que o valor arrecadado dos contratos quitados somou R\$ 3,5 milhões, portanto, provendo boa cobertura ante esse risco.

Em relação à maturidade dos contratos que constituem a Carteira Vigente, 481 contratos (82,1%) apresentam prazo decorrido entre 12 e 24 meses, denotando boa maturidade em prazo decorrido. Os contratos entre 6 e 11 meses, representando prazos decorridos de maior risco, são 70 (11,9%) e os restantes, abaixo de 6 meses, denotando baixa maturidade, são 35 (6,0%).

Relativamente à maturidade em termos de valores arrecadados, as faixas mais representativas são aquelas entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil, com 264 contratos (45,1%) e entre R\$ 20,0 mil e R\$ 30,0 mil, com 159 contratos (27,1%), faixas que denotam média-baixa e média maturidade, para um preço médio histórico de R\$ 55,0 mil.

As faixas de menor risco, com arrecadação acima de R\$ 30,0 mil, contam com 94 contratos (16,0%), com a maior parte, 70 contratos (11,9%), na faixa entre R\$ 30,0 mil e R\$ 40,0 mil. Por fim, os contratos de menor maturidade arrecadatória, abaixo de R\$ 10,0 mil, são 69 (11,8%), com 22 deles arrecadando abaixo de R\$ 5,0 mil.

Em termos de razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, a média ponderada base nov/20 é de 68,8% valor indicativo de médio risco (faixa abaixo de 70,0%). Expurgando

o efeito da valorização do imóvel, esse LTV seria 74,4%.

Em relação à distribuição, a faixa mais representativa, com 241 contratos (41,1%), mostra LTVs entre 50,0% e 70,0%, indicativos de baixos e médios riscos. Os LTVs de baixo risco, abaixo de 50,0%, somam 124 contratos (21,2%), com 27 contratos com esse indicador abaixo de 30,0%.

Já os LTVs maiores que 70,0%, são em 221, com a maior parte na faixa entre 70,0% e 80,0%, 118 contratos (20,1%) e a faixa seguinte, 80,0% a 90,0%, 76 contratos (13,0%), com 27 contratos acima desse patamar indicativo de alto risco.

Cumpra mencionar que na ausência de alienação fiduciária sobre as unidades, o desincentivo ao distrato que se configuraria sob a forma de consolidação de propriedade e posterior leilão público não se aplica, de modo que a métrica LTV funciona primordialmente como um indicador de maturidade contratual e custo de oportunidade do adquirente.

Em termos fluxo futuro, os valores projetados baseado nos valores contratuais a vencer a partir de dez/20, relativos a 583 contratos com prestações vincendas, somam montante de R\$ 36,1 milhões, prazo total de 120 meses, prazo médio ponderado de 33 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 26,5 milhões, ante a R\$ 28,0 milhões totais emitidos e R\$ 14,5 milhões subscritos, denotando que a subscrição total da séries dependerá de novas vendas líquidas de lotes.

Segundo Relatório Mensal base out/20, a Emissão ainda conta com estoque de valor estimado de R\$ 13,0 milhões, representativos de 207 unidades, de modo a apresentar potencial de liquidez adicional representativo, principalmente tendo em vista os valores de obras a decorrer ainda não cobertos pelo Fundo de Obras (R\$ 5,38 milhões para R\$ 14,75 milhões a decorrer, R\$ 9,36 milhões a adicionar).

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de nov/20 apresentam média de R\$ 604,3 mil, contra média de 330,9 mil para os CRIs Emitidos. As prestações dos CRIs projetadas para o período restante (105 meses, ago/29) apresentam cobertura para os CRIs Seniores integralizados de 249,2% e para os CRIs Subordinados integralizados de 166,3%, indicando boa margem de cobertura ante o limiar de 120,0%, estabelecido nos instrumentos.

Há 37 contratos (Contratos Inadimplentes) com prestações vencidas e não pagas desde set/20. Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 197,4 mil e apresentam maior probabilidade de distrato.

Em cenário de stress, supondo distrato de todos os Contratos Inadimplentes e a não revenda posterior desses e de unidades em estoque, o montante a vencer da carteira lastro cairia para R\$ 34,3 milhões e VPL de R\$ 25,1 milhões, ainda boa cobertura ante os R\$ 14,5 milhões emitidos. A cobertura mensal média das séries seniores cairia para 237,5% e das subordinadas para 158,6%.

Em relação aos valores de cobertura observados, segundo Relatórios Mensais disponibilizados pela equipe de gestão da Emissora, foram observados valores confortavelmente acima da (Razão Mínima de Fluxo/RGPMT), estabelecida em 120,0%.

Segundo os RMs, essas RGPMT da Emissão para as Séries Seniores foram: ago/20: 479,3%; set/20: 435,9% e out/20: 300,6%; e para as Séries Subordinadas: ago/20: 323,4%; set/20: 294,1%; out/20: 226,1%. Já em relação aos saldos, com razão mínima também de 120,0%, não houve desenquadramento, com valor mínimo observado de 277,1% para as séries seniores e 213,6% para as séries subordinadas.

O Empreendimento apresenta no total 1.699 lotes e a vinculação ao proprietário do terreno ocorre sob a forma de um Contrato de Consórcio entre Tetra Incorporações Ltda. (Tetra Incorporações/Terrenista) e a Novum Maracanaú Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, a Cedente da Emissão. O consórcio é denominado Novo Maracanaú – Recanto das Flores Consórcio, e o contrato de constituição estabelece que a Novo Maracanaú SPE é a empresa líder, responsável pelas atividades do desenvolvimento imobiliário.

Conforme teleconferência realizada em dez/20 com o Sr. Pedro Saulo (Sr. Saulo/Gestor), um dos fundadores e o principal executivo da controladora da Cedente, esse tipo de contrato de consórcio apresenta a mesma finalidade de outros modelos de contrato envolvendo desenvolvedores e terrenistas.

Fica estabelecido que dos 1.699 lotes, que compõem 41 quadras das quais 03 de perfil comercial, a Tetra Incorporadora

deterá 796 lotes e a Novum Maracanaú SPE os 873 lotes restantes. A área comercial será predominantemente da primeira, com 94,4% dessa área, enquanto a segunda ficará com 52,8% da área residencial.

Em relação à estrutura operacional do grupo econômico que controla a SPE, esse é sediado em Fortaleza, capital do Estado do Ceará e atualmente desenvolve além do Recanto das Flores o loteamento Jardins Boulevard, localizado na cidade de Caucaia-CE. Há previsão de lançamento de novo loteamento, de localização não divulgada, em 2021 e dependendo de cenário de mercado. Adicionalmente, a empresa apresenta portfolio potencial de 07 mais novos lançamentos para os próximos anos.

O grupo trabalha com estrutura dividida entre a parte de desenvolvedora urbana, a Novum Urbanismo, e a parte de engenharia, sob a forma da CMM Engenharia Ltda. (CMM Engenharia), empresa que também é parte do capital social da SPE. A estrutura de gestão comercial e relacionamento com o cliente; financeira; e de gestão de contratos, conta com estrutura composta de 01 Gerente, 01 Coordenadora e mais 06 colaboradores. Ambas as estruturas se localizam na mesma sede.

A controladora da Cedente, a Novum Urbanismo Ltda. (Novum Urbanismo/Controladora), apresenta 03 sócios: o Sr. Saulo, com 30,0% do capital social e principal administrador; o sr. Roger Bezerra Lima Gradvohl (Sr. Roger/Sócio), com 35,0%, com expertise na área financeira e de crédito, com 35,0%; e a CMM Engenharia, com os 30,0% restantes, a qual por sua vez apresenta 03 sócios pessoas físicas, dos quais 02 se apresentam como Fiadores da Emissão, juntamente com o Sr. Saulo e o Sr. Roger.

Em demonstrativos financeiros não auditados, a Novum Urbanismo Ltda. apresentou no exercício de 2019 ativos totais em R\$ 7,3 milhões, com patrimônio líquido de R\$ 4,2 milhões, com R\$ 100,0 mil de capital social (R\$ 4,1 milhões de lucros acumulados), e endividamento sob a forma de empréstimos em R\$ 2,2 milhões.

Em relação à composição dos ativos, o principal item era “investimento”, sob a forma de Novum Maracanaú SPE, avaliada em R\$ 5,5 milhões.

Por sua vez, a Nova Maracanaú Empreendimentos Imobiliários SPE, a Cedente, apresentou em 2019 ativo total de R\$ 7,2 milhões, patrimônio líquido de R\$ 5,7 milhões, predominantemente via lucros acumulados com R\$ 10,0 mil em capital social. O ativo era composto principalmente de contas a receber de clientes, R\$ 2,9 milhões, e estoques em andamento, R\$ 1,2 milhão; despesas antecipadas, em R\$ 1.527,9 mil e partes relacionadas, R\$ 855,0 mil, também se destacavam na composição desse ativo. O passivo não apresentava empréstimos, com principal item relacionado à fornecedores, em R\$ 1,17 milhão.

Em demonstrativos apenas do exercício 2018, a CMM Engenharia apresentava ativos em R\$ 42,1 milhões, patrimônio líquido em R\$ 38,2 milhões, com R\$ 36,2 milhões em lucros acumulados, e principal item do passivo sob a rubrica adiantamento de clientes, em R\$ 2,2 milhões. O ativo concluiu este exercício de 2018 com altíssima liquidez, já que R\$ 35,0 milhões se apresentavam sob a forma de caixa e equivalentes. Os estoques apresentavam saldo de R\$ 2,28 milhões e crédito por aporte em sociedade de propósito específico montava R\$ 1,2 milhão. A Receita Líquida do exercício foi de R\$ 34,8 milhões, com lucro líquido de R\$ 1,7 milhão.

A ausência de maiores detalhamentos que poderiam ser alcançados por demonstrativos financeiros auditados fica mitigada pela realização de processos de diligência jurídica, pelo Tognotti Advogados (Tognotti Advogados/Assessor Jurídico) e diligência financeira da carteira cedida, pela Conveste.

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 Fundo de Obras 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. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem ao CRI parta do pressuposto de que tais créditos estarão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se tratar de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Fortesec.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a qualidade operacional

da Simplific Pavarini DTVM 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 Bradesco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que a classificação afirmada não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que suportaram a atribuição da nota se alterem de forma substancial.

A Emissão está indexada ao IGPM/FGV, índice de preços que nos últimos 12 meses até nov/20 alcançou variação acumulada de 24,5%, mês em que a variação observada foi de 3,28%. Assim, a correção monetária atuará como fator adicional de pressão sobre as margens de cobertura da Emissão e sua velocidade de amortização. Os contratos que lastreiam a emissão também são indexados a esse índice, fator que por um lado reduz risco de descasamento, mas por outro exerce pressão sobre a capacidade de pagamentos dos adquirentes.

A Austin Rating vem monitorando os efeitos da epidemia de COVID-19 sobre as cidades e regiões onde se localizam os empreendimentos. Segundo boletim epidemiológico divulgado pela Secretaria de Saúde do Estado do Ceará, base 17 de dezembro de 2020, até 12 de dezembro foram confirmados 318.706 casos da COVID-19, com 9.892 óbitos confirmados.

O recrudescimento de uma segunda onda de contaminações que traga a necessidade de novas medidas de isolamento, afetando as atividades econômicas, pode ocasionar cenário de redução de arrecadação da carteira lastro. Especialmente, o eventual enfraquecimento ou esgotamento da capacidade financeira dos entes públicos em tomar medidas de compensação econômica, como auxílios emergenciais e créditos extraordinários aos Estados e Municípios, poderão tornar os efeitos da pandemia ainda mais fortes do que os observados ao longo dos meses de mar/20 a jun/20, especialmente.

Relatórios Mensais base nov/20, mostraram RG_{PMT} de 264,0% para os CRIs Seniores e 180,8% para os CRIs Subordinados, para a mesma quantidade de CRIs integralizados ante o mês anterior, ainda confortavelmente acima o limiar de 120,0%, mas inferiores aos valores de out/20.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Fortesec Securitizadora S/A;
Séries:	428 ^a , 430 ^a , 432 ^a , 434 ^a , 436 ^a (Seniores) e 429 ^a , 431 ^a , 433 ^a , 435 ^a , 437 ^a (Subordinadas);
Emissão:	1 ^a (primeira);
Agente Fiduciário:	Simplifica Pavarini DTVM Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplifica Pavarini DTVM Ltda.;
Banco Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Conta Autorizada:	Banco Bradesco S/A;
Auditor Jurídico:	Tognotti Advogados
CRIs (Emitidos/Subscritos):	28.000 (14.500) – 19.600 (10.150) Seniores e 8.400 (4.350) Subordinadas
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Data de Emissão:	30 de junho de 2020
Data primeira parcela:	20 de julho de 2020.
Data de Vencimento:	20 de agosto de 2029.
Prazo:	110 meses
Remuneração:	8,5% a.a. Seniores e 13,0% a.a. Subordinadas a.a.. acima do IGPM/FGV;
Crédito-Lastro:	Carteira de recebíveis dos loteamentos “Recanto das Flores”
Garantia:	i) Cessão de Créditos Imobiliários e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia; ii) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; iii) Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Proposta de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Fortesec Securitizadora S/A, com lastro em CCIs, reuniu-se por teleconferência no dia 23 de dezembro de 2020 compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Leonardo dos Santos (Analista Sênior) e Yasmim Torres (Analista Junior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20201223-9.
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 das seguintes fontes: Fortesec Securitizadora S/A (Emitente do CRI) e do Grupo Econômico controlador das Cedentes.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Termo de Securitização; (ii) Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários; (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Apresentações institucionais da empresa; (vi) Demonstrativos Financeiros das Empresas, entre outros.
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.
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 atribuiu ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Fortesec Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas locatárias ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários. 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.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pela Devedora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 24 de dezembro de 2020. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no dia 24 de dezembro de 2020. 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.

DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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