

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

(risco de crédito moderado)

Séries Mezanino**brBBB-(sf)**

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas**brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 23 de novembro de 2020, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo '**brBBB+(sf)**', para as 457ª e 460ª Séries (Séries Seniores), '**brBBB-(sf)**' para as 458ª e 461ª Séries (Séries Mezanino) e '**brBB+(sf)**' para as 459ª e 462ª Séries (Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora / Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

A GTR Hotéis e Resort Ltda. (GTR Hotéis/ Cedente 1) emitiu, em favor da Companhia Hipotecária Piratini (CHP/ Cedente 2), uma Cédula de Crédito Bancário (CCB/ Financiamento Imobiliário) que será direcionada ao reembolso das despesas constituídas a partir do desenvolvimento de empreendimento Gramado Termas Resort SPA (Gramado Termas/ Empreendimento), desenvolvido pela GTR Hotéis. Portanto, as CCBs constituem obrigação financeira da GTR Hotéis para com a CHP (Créditos Imobiliários CCB).

O Empreendimento foi desenvolvido pela GTR Hotéis no município de Gramado-RS. É composto por 464 apartamentos dispostos no regime de cotas imobiliárias (Frações/ Cotas Imobiliárias) regulamentados em sistema de Multipropriedade. Há um total de 7.449 Frações Imobiliárias que terão direito a utilização da respectiva unidade adquirida por determinado período.

A GTR Hotéis está sediada em Gramado-RS. Seus sócios são os grupos Gramado Parks Investimentos e Intermediações Ltda. (Gramado Parks/ Grupo Gramado) e GR – Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda. (GR Construtora e Incorporadora), empresas que têm forte atuação no segmento de incorporação imobiliária e construção focada no segmento hoteleiro e de serviços de lazer e turismo. Esses sócios possuem em comum o fato de serem empresas familiares. A Gramado Parks possui atuação relativamente recente no segmento de incorporação e vem crescendo com o bom desempenho dos projetos recentemente lançados, dos quais o primeiro entregue foi o Gramado Termas Resort.

Os CRIs são lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativas dos Créditos Imobiliários CCB (CCI CCB) e dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias (CCI Frações Imobiliárias) cedidos pela CHP e pela GTR Hotéis (em conjunto, Cedentes) à Fortesec.

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla 115.000 CRIs com valor nominal unitário de R\$ 1,0 mil, cada, perfazendo um principal total de R\$ 115,0 milhões. Os CRIs guardam as seguintes características, de acordo com as Séries emitidas: (i) a 457ª (Sênior I) e a 460ª (Sênior II) Séries perfazem 50.600 unidades, valor global R\$ 50,60 milhões e remuneração esperada de 10,00% ao ano; (ii) a 458ª (Mezanino I) e a 461ª (Mezanino II) perfazem 17.250 unidades, valor global de R\$ 17,25 milhões e remuneração esperada de 12,00% ao ano; e (iii) a 459ª (Subordinada I) e a 462ª (Subordinada II) perfazem 47.150 unidades, valor global R\$ 47,15 milhões e remuneração de 15,80% ao ano sobre o saldo atualizado pelo IPCA/ IBGE. Os CRIs têm periodicidade de pagamento mensal e prazo total de 66 meses, com vencimento previsto para jan/26.

As integralizações deverão ocorrer em duas parcelas (Primeira Tranche e Segunda Tranche). A Primeira Tranche, de até 107.000 CRIs, e a Segunda Tranche, de até 8.000 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 das garantias, além da finalização das auditorias. A data de emissão dos CRIs foi em jul/20, porém, somente os CRIs das Séries 457ª, 458ª e 459ª foram

Sobre os Ratings**Atribuição:** 24/11/2020**Validade:** 24/11/2021**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Nov/20: Atribuição

Escala de rating disponível em:<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**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

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

integralizados, em decorrência do pagamento da primeira parcela do Valor de Cessão.

Como reforço de crédito, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários) bem como Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratados (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também conta com a alienação de 100,0% das Cotas da GTR Hotéis (Alienação Fiduciária das Cotas), dada em garantia por seus Sócios (Fiduciantes), sendo que a GTR Hotéis terá que responder solidariamente aos Devedores pela Solvência dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e pelo Créditos Cedidos Fiduciariamente (Coobrigação) no papel de principal pagadora, em conjunto com os Fiadores e também Avalistas, pela adimplência da Emissão (Fiança e Aval). Adicionalmente, foi aberta uma 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 PMTs, e para assegurar o orçamento previsto para a conclusão das obras do Empreendimento (Fundo de Reserva e Fundo de Obras).

Os ratings atribuídos traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderado e relevante frente a outros emissores e emissões nacionais (Brasil), fundamentando-se na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação, na capacidade de pagamento autônoma da Cedente em relação às obrigações assumidas, na condição de solidariamente coobrigada e principal pagadora, além dos riscos inerentes ao projeto em andamento.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (dez/20 – nov/21) com base na Carteira Elegível, indicam uma cobertura inicial bastante razoável, com média superior a 328,6% para a Série Sênior (457^a), 239,1% para as Séries Mezanino (458^a e 461^a) e 140,9% para as Séries Subordinadas (459^a e 462^a). Somente as Séries 457^a, 458^a e 459^a foram totalmente integralizadas até o momento. As integralizações remanescentes e a integralização da 461^a Série Sênior exigirá um volume de vendas razoável. Para tal, há um estoque de unidades a serem vendidas que deverá viabilizar essas integralizações. Importante ressaltar, entretanto, que um desempenho fraco de novas vendas e/ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, a viabilidade de integralizações futuras, fator ponderado na classificação.

O perfil de risco da carteira teve fundamental influência nos ratings atribuídos, notadamente no que diz respeito à pulverização por devedores e indicadores de inadimplência. Segundo dados auditados na data-base out/20, havia no total 3.298 Contratos, com vencimento até jan/29, representativos de R\$ 248,9 milhões em VGV e saldo a receber no período da operação de R\$ 228,3 milhões, dos quais R\$ 220,6 milhões enquadrados aos critérios de elegibilidade (Carteira Elegível) previstos no TS.

Segundo dados auditados com base em contratos ativos na data-base out/20, a inadimplência acumulada desde o lançamento, realizado em nov/14, é de 0,9% para um volume total recebido de R\$ 344,7 milhões num prazo decorrido total de 72 meses, volume este que desconsidera as antecipações realizadas. Tendo em vista que o prazo médio de maturação dos Contratos é de 78 meses, o prazo médio decorrido se mostra bastante reduzido – em 20 meses considerando a Carteira Elegível. Em contrapartida, o indicador que compara o endividamento ao valor do imóvel (*Loan to Value – LTV*) se mostra razoável, em 70,4%.

Não obstante a abordagem analítica ter sido focada, em boa medida, nos atributos da carteira cedida, o risco final da transação considera os riscos e benefícios trazidos pela Cedente, já que seus sócios são fiadores e a qualquer momento poderão ser chamados a recomprar os Créditos Imobiliários, além disso a Cedente ainda continuará na gestão de vendas e cobrança da carteira cedida, a qual apresenta como uma de suas características principais a alta revolvência (distratos e novas vendas constantes). Importante destacar que, embora a expertise dos sócios da Cedente no segmento de comercialização de Frações Imobiliárias seja imprescindível para a operação, na medida em que o conhecimento sobre o produto não pode ser alcançado por um Servicer externo, os fatores mencionados, em conjunto com a Coobrigação dada pela Cedente, afastam a presente cessão de direitos creditórios do modelo de securitização plena.

Os ratings atribuídos também se apoiam na previsão de liquidez adicional, uma vez que foi cedido volume de Créditos Imobiliários Totais superior ao montante necessário ao cumprimento das obrigações relativas à Emissão (Razões de Garantia), o que, aliado à ordem de prioridade dos pagamentos, que privilegia as Séries Seniores em detrimento das Séries

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

Subordinadas, justificam um rating superior às Séries objeto do presente relatório.

Cumpra mencionar que, caso as Razões de Garantia não sejam atingidas, com o mínimo de 120,0% de cobertura, a Cedente obriga-se a recomprar Créditos Imobiliários suficientes ao reenquadramento das Razões de Garantia, sob pena de vencimento antecipado da Emissão, hipótese esta que obrigará a Cedente a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, incorrendo o risco da operação, ao risco do Grupo Gramado e da GR Construtora e Incorporadora.

Além da coobrigação, as Fiduciárias alienaram a totalidade das cotas da GTR Hotéis. Dessa forma, foram alienadas em garantia 600.000 cotas representativas de 100,0% do capital social da Cedente, bem como todos os direitos decorrentes de sua propriedade, inclusive distribuição de resultados no caso de inadimplemento das obrigações relativas à Emissão. Note-se que, embora a Cedente não tenha características de uma Sociedade Propósito Específico (SPE), os sócios declaram que possui somente o empreendimento em seus ativos.

No fechamento de abr/20, a GTR Hotéis contabilizou R\$ 145,1 milhões em contas a receber, o que pode ser considerado como seu principal ativo. O patrimônio (PL) era de R\$ 54,2 milhões, sendo R\$ 53,6 milhões em lucros acumulados e R\$ 49,8 mil de resultado distribuído entre os sócios. O bom desempenho inicial do projeto, em operação desde dez/18, estava refletido no lucro líquido de R\$ 72,9 milhões apurado no exercício anual de 2018. Entretanto, no fechamento de 2019, a empresa teve redução de 46,7% no lucro líquido, e, em abr/20, reportou resultado de apenas R\$ 4,9 milhões. Essa sequência de redução no lucro líquido foi provavelmente causada pelo aumento das despesas administrativas em 2019, da diminuição das receitas de vendas e do decréscimo no Resultado financeiro líquido, além do aumento no número de distratos, que resultou o aumento das vendas líquidas negativas durante o período.

No ano de 2020, o mesmo desempenho foi observado, em razão das medidas de combate à disseminação da COVID-19 em todo o Brasil, dentre elas o fechamento da cidade de Gramado-RS, onde está localizado o empreendimento, para o turismo e, conseqüentemente, a não abertura dos estandes de venda. Os distratos recorrentes são uma característica do modelo Multipropriedade, mas, como reflexo da crise, houve um aumento dos distratos e junto a redução das vendas por conta do fechamento dos estandes, o desempenho comercial que se apresentava equalizado nos últimos períodos, resultou em um alto volume de distratos líquidos.

O Grupo Gramado é uma empresa familiar que atua na incorporação, construção, locação e comercialização de unidades imobiliárias na forma de Frações Imobiliárias. Com origem nos segmentos de alimentação (restaurantes) e bebidas, ainda na década de 1970, a atuação do Grupo em incorporação imobiliária é recente e focada no mercado hoteleiro no município de Gramado-RS, onde está sediada, a exemplo da maior parte de suas controladas e projetos. Nos anos 2000, foram retomados os lançamentos, com projetos inovadores voltados para o entretenimento, entre eles o parque Snowland, em funcionamento desde 2013. Atualmente, o Grupo se encontra em fase de crescimento, com diversos lançamentos de produtos e serviços para o entretenimento e hotelaria, como o Resort na Praia de Carneiro, em Pernambuco, dividido em duas fases, com lançamento previsto para 2021, além dos projetos no *Pipeline* localizados em Búzios, Praia da Armação, Praia de Trancoso, mas ainda sem data de lançamento definida. No fechamento de abr/20, o Grupo Gramado apresentava R\$ 670,4 milhões em ativos totais e saldo de R\$ 294,7 milhões em passivos financeiros. O resultado operacional foi de R\$ 18,3 milhões e o lucro de R\$ 18,4 milhões. A margem EBITDA sofreu alteração, passando de 47,9%, no fechamento de 2019, para 19,5%, em abr/20, porém, diante de receitas menores, o EBITDA do Grupo montou 18,3 milhões nesse período, com redução de 91,0% em relação ao fechamento de 2019.

As classificações estão refletindo positivamente a formação do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas parcelas de juros e amortização (PMT) relativas aos CRIs efetivamente integralizados, bem como a retenção de um valor previsto em R\$ 484,3 mil que deverá assegurar a conclusão das obras do Empreendimento. Importante mencionar que o montante destinado à conclusão do Empreendimento será liberado com base no cronograma físico-financeiro de obras mediante apresentação de relatório mensal de evolução das obras (Relatório de Medição) fornecido por empresa especializada.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI Frações Imobiliárias e CCI CCB, as garantias e a Conta Centralizadora serão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituirão o Patrimônio Separado que será administrado pela Securitizadora. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem aos

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

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.

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 a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que os suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações de perspectiva ou das classificações estão diretamente relacionadas ao perfil dos Créditos Imobiliários Totais, notadamente o desempenho relacionado à ocorrência de distratos líquidos de vendas, evolução da impontualidade e inadimplência e, conseqüentemente, à cobertura mensal do serviço da dívida decorrente desse fluxo. A incidência de distratos líquidos e frustração nas vendas deverá motivar o rebaixamento das classificações. Uma piora no perfil de risco dos Créditos Imobiliários deverá impactar mais fortemente os CRIs Subordinados, pela maior exposição a oscilações de curto prazo.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries:	As 457 ^a (quadringentésima quinquagésima sétima), 458 ^a (quadringentésima quinquagésima oitava), 459 ^a (quadringentésima quinquagésima nona), 460 ^a (quadringentésima sexagésima), 461 ^a (quadringentésima sexagésima primeira) e 462 ^a (quadringentésima sexagésima segunda) Séries da 1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
Emissão:	1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRIs Seniores:	São os CRIs Seniores I e os CRIs Seniores II quando mencionados em conjunto.
CRI Mezanino:	São os CRIs Mezanino I e os CRIs Mezanino II quando mencionados em conjunto.
CRIs Subordinados:	São os CRIs Subordinados I e os CRIs Subordinados II quando mencionados em conjunto.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
Quantidade Seniores:	50.600 (cinquenta mil e seiscentos) CRIs Seniores, 17.250 (dezessete mil, duzentos e cinquenta) CRIs Mezaninos e 47.150 (quarenta e sete mil, cento e cinquenta) CRIs Subordinados;
Valor Total da Emissão:	R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais);
Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários:	R\$ 228.291.006,52 (duzentos e vinte e oito milhões, duzentos e noventa e um mil, seis reais e cinquenta e dois centavos);
Cedentes:	GTR Hotéis e Resort Ltda. e Companhia Hipotecária Piratini-CHP quando mencionados em conjunto.
Devedores:	GTR Hotéis e Resort Ltda. devedora dos Créditos Imobiliários CCB, além das pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram adquirirão as frações imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.

Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda.;
Agente de Medição:	Enge Assessoria de Engenharia;
Servicer:	Convete Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Valor do Fundo de Obras:	A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R\$ 484.315,26 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos) para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário;
Data de Emissão:	15 de julho de 2020;
Prazo de Amortização:	66 (sessenta e seis) meses;
Data de Vencimento:	20 de janeiro de 2026;
Carência:	Não se aplica;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRI Seniores, taxa efetiva de juros de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs Mezaninos e taxa efetiva de juros de 15,80% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs Subordinados;
Atualização Monetária:	IPCA/ IBGE;
Destinação dos Recursos:	Os recursos adquiridos serão direcionados ao reembolso das despesas constituídas a partir do desenvolvimento de empreendimento Gramado Termas Resort SPA;
Crítérios de Elegibilidade:	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: <ul style="list-style-type: none">(i) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;(ii) Ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591/64;(iii) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais, não poderão ser responsáveis por mais de 20,0% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;(iv) Os Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto, não poderão ter concentração superior a 10,0% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da GTR Hotéis; e(v) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5,0% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto.
Garantias:	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Coobrigação; (iv) Fiança; (v) Aval; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) 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 Séries Sêniores (457ª e 460ª Séries), às Séries Mezanino (458ª e 461ª Séries) e às Séries Subordinadas (459ª e 462ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI CCB e CCIs Frações Imobiliárias, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 24 de novembro de 2020, e o conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20201124-02.
2. As presentes classificações estão contempladas 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 Gramado.
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 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 atribuiu 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 Conveste Serviços Financeiros Ltda. participou, porém, essa agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 24 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.
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 – RISCO GTR HOTÉIS E RESORT LTDA.**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 em graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

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

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

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

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS 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 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 OCACIONADO 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.**