

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

(risco de crédito moderado)

**Séries Subordinadas****brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings****Última Revisão:** 03/jun/2021**Validade:** 03/jun/2022**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Jun/21: Atribuição

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

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 03 de junho de 2021, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo 'brBBB-(sf)' para as 471ª, 473ª e 475ª Séries (Séries Seniores I, II e III) e 'brBB(sf)' para as 472ª, 474ª e 476ª Séries (Séries Subordinadas I, II e III) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

Os CRIs são lastreados em 1.814 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) que representam, cada uma, um Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade/ Cotas (Contratos Imobiliários) vinculado ao empreendimento My Mabú (My Mabú/ Empreendimento). O projeto, de propriedade da Prestige Incorporação e Administração de Bens Ltda. (Prestige Incorporação/ Cedente), está sendo desenvolvido no município de Foz do Iguaçu - PR e é composto por 210 apartamentos no bloco A e 210 apartamento no bloco B, dispostos no regime de frações imobiliárias em 6.384 cotas (Cotas/ Frações Imobiliárias) que darão direito à utilização da respectiva unidade adquirida. Os recursos da Emissão serão utilizados para composição do capital de giro da cedente.

A Prestige Incorporação e Administração de Bens LTDA. é uma sociedade empresária limitada de Foz do Iguaçu-PR fundada em 16 de abril de 2015. Sua atividade principal é incorporação de empreendimentos imobiliários. A rede Mabú Hotéis e Resorts, oferece serviços hoteleiros com alto padrão de excelência há mais de quarenta anos. Atua em Resorts com infraestrutura completa, área de lazer integrados à natureza e muitas opções de entretenimento.

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla 67.200 (sessenta e sete mil e duzentos) CRIs Seniores e 44.800 (quarenta e quatro mil e oitocentos) CRIs Subordinados com valor nominal unitário de R\$ 1,0 mil, cada, perfazendo um principal com o valor total correspondente a R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais). Os CRIs guardam as seguintes características, de acordo com as Séries emitidas: (i) a 471ª, 473ª e 475ª Séries Seniores perfazem 67.200 unidades, valor global de R\$ 67,2 milhões e remuneração esperada de 10,0% ao ano; e (ii) a 472ª, 474ª e 476ª Séries Subordinadas perfazem 44.800 unidades, valor global de R\$ 44,8 milhões e remuneração esperada de 15,0% ao ano. Os CRIs são corrigidos pelo IGP-M / FGV e possuem periodicidade de pagamento mensal e prazo total de 60 meses, com vencimento previsto para out/26. Os CRIs foram emitidos em 23 de outubro de 2020.

**Analistas:**Yasmim Torres  
Tel.: 55 11 3377 0741  
yasmim.torres@austin.com.brPablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@austin.com.brAustin Rating Serviços Financeiros  
Rua Leopoldo Couto Magalhães,  
110 – Conj. 73  
São Paulo – SP  
CEP 04542-000  
Tel.: 55 11 3377 0707  
Fax: 55 11 3377 0739  
www.austin.com.br

Como reforço de crédito, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários) bem como Créditos atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratos (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também conta com a alienação fiduciária de 100,0% das Cotas da Prestige Incorporação, dada em garantia por seus sócios (Fiadores), sendo que estes terão que responder solidariamente aos Devedores pela Solvência dos Créditos Imobiliários no papel de coobrigados e principais pagadores, em conjunto com a Cedente, pela adimplência da Emissão (Fiança). Adicionalmente, foi aberta uma conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora), para receber os pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais, onde também serão mantidos recursos que serão direcionados ao fortalecimento da liquidez da operação (Fundo de Reserva) e, poderá ainda ser constituído fundo de obras

para assegurar a performance das obras de uma eventual segunda fase do Empreendimento (Fundo de Obras).

Os ratings 'brBBB-(sf)' e 'brBB(sf)' atribuídos traduzem, respectivamente, risco moderado e relevante, comparativamente a emissões e emissores nacionais (Brasil), para os CRIs Seniores e Subordinados emitidos pela Fortesec, fundamentando-se preponderantemente, na carteira de recebíveis (Direitos Creditórios) decorrente dos contratos de compra e venda das unidades do My Mabu, que foi cedida por meio de Contrato de Cessão e caracteriza-se como a principal fonte de liquidez da operação. As classificações também se baseiam nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito.

Do ponto de vista de saldo, o excesso em relação ao saldo atualizado do serviço da dívida (sobregarantia) era de 160,8% em mar/21, excedente que se eleva para 281,2% se considerado somente o saldo das Séries Seniores, evidenciando o enquadramento à Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 120,0%, conforme definido nos termos da emissão. Tal proporção considera o saldo conjunto dos Créditos imobiliários trazidos a valor presente, de R\$ 98,3 milhões, e o Saldo Devedor subtraído o Fundo de Reserva, relativo aos CRIs Seniores e Subordinados, correspondente a R\$ 61,1 milhões, em mar/21.

A posição dos dados de carteira, na data-base mar/21, aponta um total de 2.600 contratos firmados dos quais 2.111 preenchem determinados critérios (Critérios de Elegibilidade), tais como não ter 4 ou mais parcelas vencidas e não pagas ou uma única parcela com o atraso acima de 120 dias. A carteira estava pulverizada em 2.497 Devedores, sendo que o maior Devedor era responsável por 2 contratos, cujos saldos somados alcançavam R\$ 398.860,79 mil, ou somente 0,3% do saldo total da Carteira Lastro. O saldo dos 10 maiores Devedores representava 1,8% do total da carteira cedida, enquanto os 50 maiores representavam 6,7% na data-base.

Outro aspecto positivo é a maturidade dos Contratos Ativos. O prazo médio decorrido de 16 meses, considerando a Carteira Elegível, é bastante razoável, tendo em vista um prazo médio total contratado de 60 meses. Ou seja, restam, na média 5 anos para quitação das obrigações. Em linha com o prazo médio observado, o LTV (Loan To Value) médio ponderado dos Contratos Imobiliários Elegíveis é, de aproximadamente 63,3%. No entendimento da Austin Rating, os indicadores de prazo e LTV se refletem positivamente na qualidade de crédito da carteira, pois indicam que deverá haver um maior esforço por parte do Devedor em manter seu Contrato adimplente pelo prazo remanescente. Complementando os dados de maturidade da carteira, 23,4% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 50,0 mil, 51,1% representam a faixa entre R\$ 50,0 mil e R\$ 100,0 mil e, por fim, 25,5% se referem aos créditos acima de R\$ 100,0 mil.

Importante observar que, ao longo dos últimos 12 meses, o fluxo médio mensal de pagamentos tem sido composto, em sua maioria, por parcelas adimplentes, alcançando 86,6% do total recebido. As parcelas antecipadas representaram 6,0%, e as parcelas pagas em atraso, 7,4% do recebimento total.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (mai/21 – abr/22), com base na Carteira Elegível disponibilizada pela Fortesec, indicam uma boa cobertura inicial, com média de 221,7% para a 471ª Série Sênior e 128,7% para as 472ª Séries Subordinadas. A cobertura se mostra apenas razoável e evidencia um ponto de preocupação em relação a capacidade de cobertura desta carteira para que as futuras integralizações possam ocorrer. De todo modo, a estrutura conta com um estoque de 920 unidades a serem vendidas que deverá viabilizar as futuras integralizações. Entretanto, importante ressaltar que um desempenho ruim da carteira e/ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, a viabilidade de integralizações futuras. Entretanto, é importante ressaltar que as futuras integralizações só acontecerão, caso da Cedente opte pela continuidade da segunda fase do empreendimento, sendo assim, as integralizações das tranches 2 e 3 não são obrigatórias.

A presente análise também observa os efeitos da pandemia de COVID-19 sobre a região onde se localiza o Empreendimento. O My Mabu localizado na cidade de Foz do Iguaçu-PR, o qual apresentava, segundo Boletim Epidemiológico divulgado pela Prefeitura de Foz do Iguaçu, em 17 de maio de 2021, 35.587 casos confirmados e 831 óbitos.

A Fiança está sendo considerada positivamente sobre as classificações, como medidas de comprometimento adicional com a operação, muito embora a ausência de informações financeiras consolidadas e auditadas da Prestige Incorporação e do

Grupo Mabu, até o momento, tenha impedido a realização de uma análise corporativa, fator que levará a Austin Rating a monitorar a operação no curto prazo ou tão logo essas informações venham a ser disponibilizadas.

Além da fiança, as Fiduciárias alienaram a totalidade das cotas da Prestige Incorporação. Dessa forma, foram alienadas em garantia 6.000 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.

A classificação está 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. Está previsto, ainda, nos instrumentos, a constituição de um Fundo de Obra para a conclusão do bloco B a partir das integralizações da 2ª e 3ª tranche, caso a Cedente decida dar continuidade às obras. Deste modo, é importante ressaltar, que essas integralizações ocorrerão mediante as seguintes condições para liquidações: (i) valor remanescente de obra deve ser inferior ao saldo da remanescente de obras; e (ii) as razões de garantia estarem adequadas.

A cedente tem seu controle exercido pela família Abujamra, que começou suas atividades no ramo hoteleiro, a Mabu Hotéis e Resorts (Rede Mabu/ Rede) e, atualmente, também atua no setor do agronegócio, de energia e no segmento imobiliário no estado do Paraná-PR, local onde estão sediadas a *holding* e suas controladas. O primeiro empreendimento do Grupo foi inaugurado em 1973, um hotel ainda em operação localizado em Curitiba-PR. Depois, o Grupo ainda adquiriu um hotel (1993) e desenvolveu o primeiro resort da rede, sendo este último em Foz do Iguaçu-PR. Em 2010, após o falecimento do patriarca e principal idealizador do Grupo, foi iniciado um processo de reestruturação com foco em Governança. Os familiares saíram do dia a dia da empresa, passando a figurar como membros do Conselho de Administração e foram contratados profissionais de mercado para assumir a gestão da empresa. Depois disso, o Grupo Mabu ainda expandiu o resort e inaugurou mais dois parques temáticos e dois hotéis, além da inauguração do My Mabu, o sistema de venda fracionada dos empreendimentos da Rede Mabu e outras empresas voltadas para prestação de serviços hoteleiros. Atualmente, o portfólio conta ainda com fazendas que produzem, entre outras commodities, soja, laranja e cana-de-açúcar, uma holding imobiliária que gera receita de aluguel de propriedades imobiliárias da família em Curitiba-PR e em Foz do Iguaçu-PR e está em fase pré-operacional uma nova *holding* de energia, que produzirá energia a partir de Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCH) e Centrais Geradoras Hidráulicas (CGH).

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, as garantias e a Conta Centralizadora estão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituem o Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora. Muito embora o termo de securitização que dá origem aos CRIs parta do pressuposto de que tais créditos estejam isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Companhia Securitizadora.

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

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, as notas estão considerando que a Simplific Pavarani Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Simplific Pavarini/ Agente Fiduciário), na prestação dos serviços fiduciários, exercerá suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRIs e terá plena capacidade de verificar a regularidade da constituição das garantias e demais enquadramentos previstos nos instrumentos. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado muito baixo.

### **Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Ratings**

A perspectiva estável indica que as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Apesar disso, conforme apontado anteriormente, reduções expressivas nos fluxos que servem como fonte primária para o pagamento dos CRIs poderão ensejar os rebaixamentos das classificações já no curto prazo. Alterações nas classificações estão diretamente

relacionadas ao perfil dos Créditos Imobiliários Totais, notadamente o desempenho relacionado à ocorrência de cancelamentos líquidos de vendas, evolução da impontualidade e inadimplência e, conseqüentemente, à cobertura mensal do serviço da dívida decorrente desse fluxo. Portanto, a incidência de distratos líquidos e frustração nas vendas deverá motivar o rebaixamento das classificações. A Austin Rating ressalta que pretende monitorar novamente a emissão no curto prazo, assim que as demonstrações financeiras auditadas da Prestige e do Grupo Mabu estiverem disponíveis, o que não implicará necessariamente a emissão de novo relatório.

### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Instrumento:</b>             | Certificado de Recebíveis Imobiliários;   |
| <b>Emissora:</b>                | Forte Securitizadora S/A;   |
| <b>Séries/ Emissão:</b>         | As 471 <sup>a</sup> , 472 <sup>a</sup> , 473 <sup>a</sup> , 474 <sup>a</sup> , 475 <sup>a</sup> e 476 <sup>a</sup> Séries da 1 <sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;   |
| <b>CRIs Seniores:</b>           | São os CRIs Seniores (471 <sup>a</sup> , 473 <sup>a</sup> , 475 <sup>a</sup> Séries) da 1 <sup>a</sup> Emissão da Securitizadora. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, são pagas antes que os CRIs Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRIs Seniores; |
| <b>CRIs Subordinados:</b>       | São os CRIs Subordinados (472 <sup>a</sup> , 474 <sup>a</sup> , 476 <sup>a</sup> Séries) da 1 <sup>a</sup> Emissão da Securitizadora. Os CRIs Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRIs Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definidos no Termo de Securitização;   |
| <b>Valor Nominal Unitário:</b>  | O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);   |
| <b>Valor Total da Emissão:</b>  | Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais), assim divididos entre as séries: (i) CRIs Seniores: R\$ 67.200.000,00 (sessenta e sete milhões e duzentos mil reais); e (ii) CRIs Subordinados: R\$ 44.800.000,00 (quarenta e quatro milhões e oitocentos mil reais);  |
| <b>Cedente:</b>                 | Prestige Incorporação e Administração de Bens LTDA.;  |
| <b>Devedores:</b>               | São as pessoas físicas e/ ou jurídicas que adquiriram e adquirirão Unidades por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;   |
| <b>Agente Fiduciário:</b>       | Simplific Pavarani Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA  |
| <b>Instituição Custodiante:</b> | Simplific Pavarani Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA  |
| <b>Servicer:</b>                | Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;   |
| <b>Escriturador:</b>            | Itaú Corretora de Valores S/A;  |
| <b>Banco Liquidante:</b>        | Banco Itaú Unibanco S/A;  |
| <b>Conta Centralizadora:</b>    | Banco Itaú Unibanco S/A;  |
| <b>Quantidade de CRIs:</b>      | 67.200 (sessenta e sete mil e duzentos) CRIs Seniores e 44.800 (quarenta e quatro mil e oitocentos) CRIs Subordinados;  |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Data da Emissão:</b>              | 23 de outubro de 2020;   |
| <b>Data do Primeiro Pagamento:</b>   | 20 de novembro de 2020;  |
| <b>Prazo de Amortização:</b>         | Para os CRIs Seniores e Subordinados será de 2188 (dois mil cento e oitenta e oito) dias corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de novembro de 2020 e o último em 20 de outubro de 2026, na data de vencimento final.  |
| <b>Vencimento CRIs Seniores:</b>     | 20 de outubro de 2026;   |
| <b>Vencimento CRIs Subordinados:</b> | 20 de outubro de 2026;   |
| <b>Carência:</b>                     | Não se aplica;   |
| <b>Periodicidade de Pagamento:</b>   | Mensal, de acordo com a tabela vigente constante do Anexo II ao TS;  |
| <b>Remuneração:</b>                  | Taxa efetiva de juros de 10,00% (dez por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 15,00% (quinze por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;   |
| <b>Atualização Monetária:</b>        | IGPM;  |
| <b>Destinação dos Recursos:</b>      | Os Recursos serão destinados à composição do capital de giro da cedente.   |
| <b>Critérios de Elegibilidade:</b>   | São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: (i) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias; (ii) Ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 6.766/79; (iii) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais; (iv) Os Créditos Imobiliários cedidos não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e (v) Uma a única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária; |
| <b>Garantias:</b>                    | (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras – Bloco B (se houver); (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) outras garantias que eventualmente venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;  |

### **INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pelas classificações de risco de crédito atribuídas às Séries Sêniores (471ª, 473ª e 475ª Séries) e às Séries Subordinadas (472ª, 474ª e 476ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativas de Contratos de Compra e Venda de Frações dispostas no regime Multipropriedade, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 03 de junho de 2021, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), Yasmim Torres (Analista Júnior) e Wellington Ramos (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210603-02.
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 Mabu.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição das classificações de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo dentro do período de vigência do contrato de prestação de serviços, que se estenderá até **03 de junho de 2022**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating já havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participaram, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionário.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. As classificações foram comunicadas ao Contratante no dia 08 de junho de 2021. 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 tampouco promovida alteração nas classificações atribuídas inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

**FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS 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 à atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA.** As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem 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 envia seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

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

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

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

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

**A AUSTIN RATING NÃO ACESSORA 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 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.**

© 2021 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.**