

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

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas**brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

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

Dez/20: Elevação

Nov/19: Afirmação

Jan/19: 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 11 de dezembro de 2020, elevou os ratings de crédito de longo prazo das 197ª, 199ª, 201ª e 203ª Séries (Séries Seniores) e das 198ª, 200ª, 202ª e 204ª Séries (Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora/ Estruturador). O rating das Séries Seniores foi elevado de 'brBBB-(sf)' para 'brBBB+(sf)', enquanto a classificação das Séries Subordinadas saiu de 'brBB(sf)' para 'brBB+(sf)'. Ambas as classificações possuem **perspectiva estável**.

O presente relatório se enquadra no contexto de revisão anual e, para fins regulatórios, serve como monitoramento do 3º trimestre de 2020 (3T20).

Os CRIs são lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs/ Crédito Lastro) que representam contratos para aquisição de unidade imobiliária no regime de multipropriedade (Contratos Imobiliários) vinculados ao empreendimento Gramado BV Resort (Gramado Resort/ Empreendimento). O projeto hoteleiro possui 268 quartos dispostos no regime de multipropriedade de cotas imobiliárias em 3.484 frações (Cotas/ Frações Imobiliárias), com valor geral de vendas (VGV) de aproximadamente R\$ 297,4 milhões, equivalente a um valor médio de R\$ 85,4 mil por Cota. O Empreendimento, que foi lançado em 2016, está sendo desenvolvido no município de Gramado-RS pela Gramado BV Incorporações Ltda. (Gramado BV/ Cedente/ SPE) e tem entrega prevista para o primeiro semestre de 2020.

A elevação das classificações está pautada no bom desempenho da carteira de recebíveis que, mesmo ante o cenário adverso provocado pela pandemia da COVID-19, continuou apresentando fluxos mensais sobressalentes às Razões de Garantia Mínima exigidas, tanto para o Saldo Devedor quanto para o Fluxo Mensal. Além disso, a finalização das obras e a solicitação do habite-se à Prefeitura de Gramado foi um fator de grande importância na definição das classificações. Não obstante a elevação das classificações e a manutenção da perspectiva estável, a Austin Rating permanece atenta aos possíveis efeitos do cenário econômico adverso sobre a carteira, especialmente ante o recrudescimento da COVID-19 no Brasil.

Do ponto de vista de saldo, o excesso em relação ao saldo atualizado do serviço da dívida (Sobregarantia) era de 200,9% em out/20, excedente que se eleva para 517,6% se considerado somente o saldo das Séries Seniores. Tal proporção considera o saldo conjunto dos Créditos imobiliários trazidos a valor presente, de R\$ 43,2 milhões, e o Saldo Devedor subtraído o Fundo de Reserva, relativo aos CRIs Seniores e Subordinados, correspondente a R\$ 21,5 milhões, em out/20 (data-base). Ao longo dos último 12 meses até out/20, o fluxo mensal de Direitos Creditórios ofereceu um índice de cobertura médio de 151,9%, indicador que se eleva para 319,6% se consideradas somente as Séries Seniores.

As classificações permanecem fortemente apoiadas, portanto, nos índices de cobertura acima destacados e, adicionalmente, no Fundo de Reserva, que, em set/20, apresentava saldo de R\$ 3,4 milhões. Esses fatores contribuem para a expectativa de liquidez da operação mesmo diante de um cenário de instabilidade econômica motivado pela pandemia da COVID-19. Nesse sentido, destaca-se o cenário de pressão inflacionária e de perda de renda e de redução de emprego, fatores que, já considerando o iminente fim do auxílio emergencial do Governo Federal, levantam maior preocupação quanto ao nível de comprometimento de renda dos Devedores e, logo, em relação ao possível aumento da inadimplência dos Contratos Imobiliários nos próximos meses.

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

Em contrapartida, o saldo inadimplente (atrasos acima de 90 dias), acumulou até out/20, 2,8% do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. No período de abr/20 a out/20, observou-se aumento da inadimplência de 45,8%, na média dos 7 meses. Esse pode ser um possível efeito da crise econômica provocada pela pandemia de COVID-19 e pelas medidas de isolamento social necessárias para o controle de sua disseminação, que foram adotadas pelos principais estados e capitais do Brasil.

O Relatório de Obras relativo a 25ª medição, realizada no início de nov/20, apontou para um cronograma de 99,74% de obras executadas, o equivalente a um orçamento adicional de R\$ 126,2 mil. A esse respeito, importante informar que os recursos do Fundo de Obras que, em out/20, totalizava R\$ 480,3 mil cobrem com certa folga o referido orçamento. Na ocasião desta medição já havia sido solicitado a prefeitura de Gramado o habite-se do empreendimento.

A posição dos dados de carteira, na data-base out/20, aponta um total de 1.894 contratos firmados e 1.608 Devedores. O maior Devedor era responsável por 6 contratos, cujos saldos somados alcançavam R\$ 612,5 mil, ou somente 0,7% do saldo total da Carteira Lastro. O saldo dos 10 maiores Devedores representava 4,2% do total da carteira cedida, enquanto os 50 maiores representavam 14,8% na data-base.

Outro aspecto positivo é a maturidade dos Contratos Ativos. O prazo médio decorrido de 23 meses, considerando a Carteira Elegível, é bastante razoável, tendo em vista um prazo médio total contratado de 73 meses. Ou seja, restam, na média, 6 anos para a quitação das obrigações. Em linha com o prazo médio observado, o LTV (*Loan To Value*) médio ponderado dos Contratos Imobiliários Elegíveis é, de aproximadamente 54,7%. 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, 54,4% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, 24,4% representam a faixa entre R\$ 100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, 21,2% se referem aos créditos acima de R\$ 150,0 mil.

Do ponto de vista do fluxo mensal, na média dos últimos 12 meses, 76,6% das parcelas foram pagas dentro do prazo previsto (“parcelas adimplentes”), enquanto 7,1% foram antecipadas e as parcelas recebidas com prazo já vencido (“parcelas em atraso”) representaram 16,3% do recebimento mensal.

No ano de 2020, foi observado um desempenho similar ao ano anterior, 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. Nos últimos 12 meses, foram registradas 238 novas vendas em relação a 287 distratos, contabilizando, portanto, 49 distratos líquidos. Tal desempenho comercial não chega a preocupar, tendo em vista o reduzido estoque remanescente, de 173 frações, segundo dados da Emissora. As quitações totalizaram 331 Cotas no período.

Portanto, a Coobrigação e o Aval são reforçados e continuam sendo considerados positivamente sobre a classificação, em conjunto com os 100,0% das cotas da Gramado Incorporações alienadas em garantia da transação. A Gramado Incorporações é uma sociedade com o propósito específico (SPE) de incorporar e construir o empreendimento imobiliário que dá nome e tem prazo de duração por tempo determinado à evolução das obras para a qual foi constituída. Em abr/20, a referida SPE possuía R\$ 134,9 milhões em ativos totais, com estoque avaliado a R\$ 25,9 milhões e saldo de contas a receber. O passivo financeiro alcançou aproximadamente R\$ 38,6 milhões, em abr/20. O resultado dos quatro primeiros meses de 2020 totalizou R\$ 5,7 milhões.

Os negócios, que tiveram início na década de 1970, tiveram origem no segmento de alimentos e bebidas. Nos anos 2.000, 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 apresentou

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO INCORPORAÇÕES

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 lucro de R\$ 18,4 milhões. A margem EBIT sofreu alteração, passando de 47,9%, no fechamento de 2019, para 19,5% em abr/20, porém, diante de receitas menores, o EBIT do Grupo montou R\$ 18,3 milhões nesse período com redução de 91,0% em relação ao fechamento de 2019.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as garantias e a Conta Centralizadora foram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituíram Patrimônio Separado que é 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.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está assumindo que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Vórtx/ 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 quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos 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.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	Os CRIs das 197ª, 198ª, 199ª, 200ª, 201ª, 202ª, 203ª e 204ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRIs Seniores:	São os CRIs Seniores I, os CRIs Seniores II, os CRIs Seniores III e os CRIs Seniores IV quando mencionados em conjunto. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, são pagas antes dos CRIs Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização (TS). Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes de resgate integral dos CRIs Seniores;
CRIs Subordinados:	São os CRIs Subordinados I, CRIs Subordinados II, CRIs Subordinados III e CRIs Subordinados IV quando mencionados em conjunto. Os CRIs Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida no Termo de Securitização;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
Quantidade Seniores:	30.000 (trinta mil) CRIs Seniores e 30.000 (trinta mil) CRIs Subordinados;

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO INCORPORAÇÕES

Valor Total da Emissão:	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);
VP dos Créditos Imobiliários:	R\$ 43.242.902,13 (quarenta e três milhões, duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e dois reais e treze centavos);
Cedente:	Gramado BV Resort Incorporações Ltda.;
Devedores:	São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram e adquirirão as Frações Imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Totais;
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Agente de Medição:	Enge Assessoria de Engenharia;
Servicer:	Conveste 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 Cedente concorda que a Cessionária está autorizada a constituir um fundo de obras no valor equivalente a R\$ 39.907.373,91 (trinta e nove milhões, novecentos e sete mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e um centavos) com os recursos da integralização dos CRI, nos termos do item 2.2.1. do Contrato de Cessão, para a conclusão da obra do Empreendimento Imobiliário na Conta Centralizadora;
Data de Emissão:	05 de novembro de 2018;
Prazo de Amortização:	52 (cinquenta e dois meses) meses;
Data de Vencimento:	20 de março de 2023;
Carência:	Não se aplica;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração Sênior:	Taxa efetiva de juros de 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRI Seniores, e taxa efetiva de juros de 17,35% (dezessete inteiros e trinta e cinco 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 com o Contrato de Cessão serão destinados a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e a capital de giro da Cedente;
Crítérios de Elegibilidade:	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: <ul style="list-style-type: none">(i) Não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;(ii) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;(iii) Ser oriundo do respectivo Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591;(iv) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais, em meio à totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora, não poderão ser responsáveis por mais de 20,0% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora;(v) Os Créditos Imobiliários cedidos não poderão ter concentração superior a 10,0% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e(vi) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedora de volume

FORTE SECURITIZADORA – RISCO GRAMADO INCORPORAÇÕES

superior a 5,0% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora.

Garantias:

(i) Aval e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) 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 pela elevação das classificações de risco de crédito atribuídas às Séries Seniores (197ª, 199ª, 201ª e 203ª) e às Séries Subordinadas (198ª, 200ª, 202ª e 204ª) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs representativa de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 11 de dezembro de 2020, e o conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20201211-03.
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 Parks.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para o monitoramento 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 **11 de dezembro 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 relatório, a Austin Rating atribui 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 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. As classificações foram comunicadas ao Contratante no dia 15 de dezembro 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 nas classificações 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 GRAMADO INCORPORAÇÕES**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 (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 AGENCIAS 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.**