

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

(risco de crédito relevante)

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 29 de agosto de 2023, afirmou os ratings 'brBBB-(sf)' das 377^a, 379^a e 381^a Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e 'brBB(sf)' das 378^a, 380^a e 382^a Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas) da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesecc/ Emissora). A perspectiva é **estável**.

Os CRIs foram emitidos em fev/20, com 18.880 CRIs Seniores e 4.720 CRIs Subordinados, perfazendo uma Emissão Global de R\$ 23,6 milhões e 20,0% de subordinação. Em jun/21, foi concluída a integralização de todos os 23.600 CRIs.

A Emissão é lastreada em CCIs representativas de contratos de aquisição de lotes (Contratos Imobiliários) do Jardim Belle Ville (Loteamento/Empreendimento), situado na cidade de Taubaté-SP e desenvolvido pela Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Cedente).

As afirmações das classificações refletem principalmente o desempenho da carteira de créditos imobiliários ao longo dos 12 meses até jun/23, com razões de sobrecolateralização de fluxo mensal (RG_{pmt}) das Séries Seniores apresentando média de 149,0% e mínima de 115,0%.

Já as Séries Subordinadas apresentaram nesse período RG_{pmt} média de 108,9%, dois períodos abaixo de 100,0%, 82,0% em jul/22 e 90,7% em abr/23.

Conforme aprovado em assembleia de titulares dos CRIs (AGT), desde jan/21 a Emissão entrou em período de redução de razões de garantia (*waiver*) em virtude de acréscimos orçamentários motivados pela necessidade de obras adicionais nos projetos de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e Estação Elevatória de Esgoto (EEE). Esse período continua vigente até out/24, com patamar atual de 95,0% vigente de fev/23 até jan/24, quando a Razão Mínima voltará ao limiar original de 115,0%.

As razões de saldo devedor mensal (RG_{sd}) das se encontraram enquadradas, sempre acima de 163,0%.

Conforme relatório de obras mais recente (Vistoria), a 25^a vistoria realizada pela Enge Engenharia (Avaliadora), base out/22, as obras do empreendimento foram concluídas, inclusive com emissão de termo de vistoria de obras (TVO), situação ponderada positivamente no presente monitoramento de rating.

Desde mar/20 até jun/23, foram pagas 48 prestações de amortização e juros (PMTs) dos CRIs com média total de R\$ 348,0 mil (R\$ 250,0 mil CRIs Seniores) e média nos últimos 12 meses de R\$ 303,1 mil (R\$ 225,8 mil CRIs Seniores).

O saldo devedor consolidado após a PMT de jun/23 estava em R\$ 18,76 milhões, ante R\$ 21,29 milhões em jun/22, denotando continuidade do ritmo de amortização, em que pese a concessão de *waiver*.

O prazo restante programado é de 80 meses (fev/30). Os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE e acrescidos de taxa de juros de 8,0% a.a. para as Séries Seniores e 23,0% a.a. para as Séries Subordinadas.

Validade	23/08/2024
Trim. Ref:	2 ^o

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

Ago/23: Afirmação: brBBB-(sf)

Jul/22: Afirmação: brBB+(sf)

Mai/21: Elevação: brBB+(sf)

Jul/20: Afirmação: brBB(sf)

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

Ago/23: Afirmação: brBB(sf)

Jul/22: Afirmação: brBB-(sf)

Mai/21: Elevação: brBB-(sf)

Jul/20: Afirmação: brB+(sf)

Analistas:Wellington Ramos
Tel.: 55 11 3377 0733
wellington.ramos@austin.com.brAndré Messa
Tel.: 55 11 3377 0702
andre.messa@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

A estrutura de garantias da Emissão continua contando com: i) Cessão Fiduciária de Créditos; ii) Alienação Fiduciária de 54,2% das cotas da Cedente em favor da Emissora; iii) Coobrigação por parte das Cedentes e Fiança por parte dos sócios; e iv) Fundo de Reserva de 02 PMTs.

Metodologicamente, as afirmações dos ratings 'brBBB-(sf)' e 'brBB(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderado e relevante, relativamente a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características do Loteamento que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs e créditos cedidos fiduciariamente que lastreiam a Emissão.

As classificações também ponderam a *expertise* profissional dos gestores do grupo econômico controlador da Cedente, o Grupo CEM Participações Ltda. (Grupo CEM) nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, as atribuições estão sustentadas pela presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, principalmente a constituição de Alienação Fiduciária das Quotas da Cedente de titularidade do grupo controlador, em favor da Emissora, bem como a presença do grupo e dos sócios como Fiadores da Emissão.

Entre os fatores que limitam as classificações, devem ser citados a presente situação de redução das razões mínimas de sobrecolateralização, com verificação de coberturas mensais muito próximas ou abaixo de 100,0% nos últimos 12 meses para as Séries Subordinadas, bem como o nível limitado de *disclosure* do grupo econômico controlador da cedente, insuficiente para uma adequada aferição de governança corporativa e capacidade financeira, bem como completa certeza de blindagem da Emissão contra riscos de crédito corporativo.

Em termos de geração de liquidez para a Emissão, utilizando base de dados (BD) compilada pela servicer financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos Relatórios Mensais, a Austin Rating analisa a carteira lastro cedida (CCIs e Cessão Fiduciária).

No período base jun/23, essa carteira apresentava 328 vendas ativas, e 306 adquirentes (Carteira Vigente), totalizando valor vendido de R\$ 34,0 milhões, com os dez maiores adquirentes representando 8,3% do valor vendido, caracterizando boa pulverização.

Nos últimos 12 meses até jun/23, ocorreram 83 novas vendas, 17 quitações e 21 distratos, de modo que a carteira ativa variou de 324 contratos em jul/22 para os atuais 322, com valor presente variando de R\$ 33,5 milhões para R\$ 31,3 milhões e LTV médio ponderado de 76,6% para 73,7%.

A Carteira Vigente arrecadou a partir de jul/18 um montante total de R\$ 11,9 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 92,7% dos valores foram arrecadados em dia, ou dentro de um intervalo de 30 dias. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 1,3%. Cumpre destacar que a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão ser devolvidas tipicamente com retenção tipicamente entre 10,0% e 20,0%, somou R\$ 7,5 milhões (R\$ 192,6 mil arrecadados nos últimos doze meses) valor parcialmente compensado pela arrecadação oriunda de contratos quitados, que totalizou R\$ 6,2 milhões.

Relativamente ao preço médio histórico de R\$ 103,7 mil, em jun/23, uma parcela importante da carteira encontrava-se em faixas consideradas de média-baixa arrecadação, abaixo de R\$ 30,0 mil, representando 50,9% da carteira, denotando maiores riscos, ao passo que outros 14,0% estavam sob faixas de arrecadação média, entre R\$ 30,0 e R\$ 50,0 mil e outros 35,1% restantes encontravam-se sob as faixas de arrecadação acima de 50,0 mil, representando menores riscos.

Em termos de prazo decorridos, há relevante concentração de contratos com alta maturidade, acima de 36 meses, 138 contratos (42,1%). Os contratos com prazo decorrido entre 12 e 36 meses correspondiam a 34,8% do total, e, por fim, os contratos com prazo decorrido abaixo de 12 meses, correspondiam a 76 contratos (23,6%), representando concentração relevante.

A razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresentava média ponderada para a base jun/23 de 73,7%, nível que denota médio-alto risco. Considerando valor histórico de preços, esse LTV seria 77,1%, denotando estabilidade no nível médio ponderado de preços.

Em termos de distribuição, a maior parte dos contratos encontram-se na faixa com LTVs médios entre de 50,0% e 70,0%, com 99 contratos (30,2%), representativos de risco médios. Os LTVs baixos, inferiores a 50,0%, estão presentes em 64 contratos (19,5%). Os LTVs médios-altos, de 70,0% a 90% estão presentes em outros 123 contratos (37,5%). Os LTVs altos, acima de 90,0%, estão presentes nos 42 contratos restantes (12,8%), dos quais 10 estão acima de 100,0%, fora dos Critérios de Elegibilidade, portanto.

Os valores dos fluxos de caixa projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de jul/23, relativos a 328 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 52,2 milhões, com prazo até o vencimento de 189 meses, prazo médio ponderado de 62 meses e Valor Presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 32,1 milhões, ante emissão global de R\$ 23,6 milhões.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de ago/23 apresentam média de R\$ 395,1 mil, contra média das PMTs projetadas para o período de 12 meses a partir de set/23 de R\$ 333,1 mil (no consolidado) e R\$ 238,1 mil (Seniores).

Assim, as RG_{pmt} projetadas para as Séries Seniores estariam em 164,4% em 12 meses e 194,0% até o vencimento (79 meses, fev/30), com valor mínimo de 148,8%. Já para a Série Subordinada, a RG_{pmt} para os próximos 12 meses estaria em 117,5%, com 138,7% até o vencimento e valor mínimo de 106,4%.

Descontando da carteira vincenda os Contratos Inelegíveis, conforme classificação da Servicer (Cenário 01), o montante da carteira lastro decresceria em 2,0%, para R\$ 51,3 milhões com VPL de R\$ 31,7 milhões. Nesse cenário, a média das RG_{pmt} das Séries Seniores para os próximos 12 meses estaria em 162,4%, com média de 190,9% até o vencimento e valor mínimo de 152,2%. Para as Séries Subordinadas, esses valores seriam, respectivamente, de 115,4%, 135,8% e 108,8%.

Descontando da carteira vincenda os Contratos Inadimplentes (Cenário 02), conforme classificação da Servicer (Cenário 02), o montante da carteira lastro decresceria em 14,8%, para R\$ 44,4 milhões com VPL de R\$ 27,4 milhões (ante saldo da Emissão ao final de jun/23 em R\$ 18,8 milhões). Nesse cenário, a média das RG_{pmt} das Séries Seniores para os próximos 12 meses estaria em 140,4%, com média de 162,2% até o vencimento e valor mínimo de 131,6%. Para as Séries Subordinadas, esses valores seriam, respectivamente, de 100,4%, 118,1% e 94,1%.

Como fator mitigador provedor de liquidez adicional foi considerado valor estimado de 17 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 1,9 milhão, de acordo com RM base jul/23. O Fundo de Reserva estava em R\$ 676,8 mil.

Em relação à exposição ao risco de crédito da Cedente, ao qual a Emissão está exposta pela capacidade de suporte via coobrigação, a Austin Rating tece os seguintes comentários a respeito do Grupo CEM, controlador da Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda:

Os demonstrativos financeiros não auditados do Grupo CEM relativos ao exercício 2022 mostram ativos totais em R\$ 434,0 milhões, compostos predominantemente de (i) investimentos, em R\$ 198,5 milhões, dos quais R\$ 121,4 milhões relativos a adiantamentos para aumento de capital (AFAC) junto a 12 SPEs; (ii) contratos de mútuos, R\$ 100,18 milhões, junto a empreendimentos e pessoas relacionadas; (iii) participações em outras sociedades, R\$ 88,0 milhões, incluindo as sociedades que desenvolvem os loteamentos. Assim, fica caracterizado um perfil patrimonial de holding, com exposição a diversos empreendimentos e partes relacionadas. Os Estoques somavam R\$ 8,75 milhões, e duplicatas a receber no circulante estavam em R\$ 1,52 milhão, mas com PDD em R\$ 4,29 milhões, e R\$ 77,15 milhões no ativo não circulante.

Os passivos somavam R\$ 26,28 milhões no passivo circulante (contra R\$ 29,12 milhões no ativo circulante); e R\$ 339,0 milhões no passivo não circulante. Os empréstimos (Endividamento) estavam registrados em R\$ 91,12 milhões, relacionado à CCB vinculada à securitização junto à Fortesec. O Patrimônio Líquido ao final do exercício estava em R\$ 68,7 milhões, a partir de capital social de R\$ 139,3 milhões. O período apresentou prejuízo em R\$ 23,49 milhões.

Por fim, as classificações também se baseiam nos demais elementos que atuam como reforços na qualidade de crédito e na gestão de riscos, como a presença de participantes com expertise em operações de mercado de capitais (e.g.: agente fiduciário, central de liquidação e custódia, instituições financeiras, auditor legal, e companhia securitizadora).

A Conta Centralizadora reside no Itaú-Unibanco e está destacada do patrimônio comum da Emissora pela instituição do

Regime Fiduciário. Os créditos imobiliários representados pela CCI, 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 ao CRI parta do pressuposto de que tais créditos estarão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Fortesec.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a boa qualidade operacional da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Vórtx) na prestação dos serviços de agente fiduciário.

Perspectiva Estável e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

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

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Emissora:	Forte Securitizadora S/A
Séries:	377 ^a a 382 ^a
Emissão:	1 ^a (Primeira);
Valor Nominal Unitário:	Na data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,0;
Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 23.600.000,00
Cedente:	Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
Agente Fiduciário/Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Contas Autorizada:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRIs Seniores I:	14.400 (Quatorze mil e quatrocentos);
Quantidade de CRIs Subordinados I:	3.600 (Três mil e seiscentos);
Quantidade de CRIs Seniores II:	1.280 (Mil duzentos e oitenta);
Quantidade de CRIs Subordinados II:	320 (Trezentos e vinte);
Quantidade de CRIs Seniores III:	3.200 (Três mil e duzentos)
Quantidade de CRIs Subordinados III:	800 (Oitocentos)
Data da Emissão:	12 de fevereiro de 2020;
Data do Primeiro Pagamento:	20 de março de 2020;
Prazo de Amortização:	120 (cento e vinte) meses;
Data de Vencimento Final:	20 de fevereiro de 2030;
Carência:	Não se aplica;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	(i) Os CRIs Seniores I, II e III renderão juros remuneratórios correspondentes a 8,0% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (ii) os CRIs Subordinados I, II e III renderão juros remuneratórios correspondentes a 23,0% (vinte e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Atualização Monetária:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA IBGE;
Garantias:	Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundos de Obras; (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 pela afirmação das classificações de risco de crédito atribuídas às Séries Sênior (377^a, 379 e 381^a) e Séries Subordinadas (378^a, 380^a e 382^a) da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Lotes, reuniu-se no dia 29 de agosto de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 202308XX-3.
2. As 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 afirmadas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e da Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Jardim Belle Ville/ Grupo CEM).
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 **23 de agosto de 2024**.
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 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, 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. As classificações foram comunicadas ao Contratante no dia 30 de agosto de 2023. 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.

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 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 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.

© 2023 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.**