

RATINGS

Séries Seniores

brBBB-(sf)

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas

brBB(sf)

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings

Última Revisão: 26/mar/2021

Validade: 26/mar/2022

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Mar/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 26 de março de 2021, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo 'brBBB-(sf)' para a 387ª Série Sênior e 'brBB(sf)' para a 388ª Série Subordinada 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 72 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma que representa o saldo devedor de cada contrato (Contratos/ Contratos Imobiliários) firmado entre a Cidade Incorporações e Empreendimentos Ltda. (Cidade Incorporações/ Cedente A) e a Espaço Projetos e Construções Ltda. (Espaço Projetos/Cedente B, em conjunto com a Cedente A, Cedentes) e o respectivo comprador (Devedor/ Mutuário) de unidades (Lotes) dos empreendimentos Relva de Prata 2 (Relva de Prata 2 / Empreendimento A) e Relva de Prata (Relva de Prata / Empreendimento B), desenvolvidos, respectivamente, pelas Cedentes A e B.

As Cedentes constituem o Grupo Cidade, juntamente com outras empresas nos setores imobiliário, de construção, madeireiro e hoteleiro. O Grupo está sediado em Lagoa Santa-MG, seus empreendimentos estão todos localizados na região do Vetor Norte e possui mais de 30 anos de experiência no mercado de construção e incorporação. As empresas do grupo possuem como sócios Jarbas Nassif Gonçalves (50,0%) e Márcio Moreira de Moraes (50,0%).

Os Empreendimentos que dão origem a carteira de recebíveis foi desenvolvido no município de Jequitibá-MG. Trata-se de um loteamento residencial composto por 389 lotes, comercializados a um valor médio de R\$ 93,8 mil e, portanto, com valor geral de vendas (VGV) potencial de R\$ 36,5 milhões. Foi lançado em nov/15 e 99,5% do cronograma de obras já foram executados.

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla 5.650 CRIs com valor nominal unitário de R\$ 1,0 mil, cada, perfazendo um principal total de R\$ 5,65 milhões e uma estrutura com Séries Sênior e Subordinada. Os CRIs guardam as seguintes características, de acordo com as Séries emitidas: (i) a 387ª Série Sênior perfaz 3.955 unidades, valor global de R\$ 3.955.000,0 e remuneração esperada de 7,86% ao ano; e (ii) a 388ª Série Subordinada perfazem 1.695 unidades, valor global de R\$ 1.695.000,00 e remuneração esperada de 15,00% ao ano. Os CRIs são corrigidos pelo IPCA/IBGE e possuem periodicidade de pagamento mensal e prazo total de 105 meses, com vencimento previsto para jun/29. Os CRIs foram emitidos em 29 de abril de 2020, sendo que ambas as séries já foram totalmente integralizadas.

Analistas:

Yasmim Torres
Tel.: 55 11 3377 0741
yasmim.torres@austin.com.br

Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães,
110 – Conj. 73
São Paulo – SP
CEP 04542-000
Tel.: 55 11 3377 0707
Fax: 55 11 3377 0739
www.austin.com.br

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 foram dadas em garantia Fiança e Coobrigação por parte das Cedentes e de seus sócios (Fiadores), que terão que responder solidariamente aos Devedores pela Solvência dos Créditos Imobiliários (Coobrigação) no papel de principais pagadores, em conjunto com a Cedente, pela adimplência da Emissão (Fiança). Adicionalmente, foi aberta conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde serão mantidos recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez que deverão cobrir o pagamento de, no mínimo, duas PMTs (Fundo de Reserva). Em complemento, como forma de garantir que todas as obrigações financeiras sejam cumpridas, foi alienada a totalidade das Cotas da Cidade Incorporações (Alienação Fiduciária

das Cotas).

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 dos Empreendimentos Relva de Prata 1 e 2, 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.

Os dados com base em nov/20 (data-base) apontam a existência de 218 Contratos Imobiliários (Contratos Ativos), dos quais 171 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.

No mesmo mês (nov/20), o valor presente do total de Créditos Imobiliários era de R\$ 10,2 milhões, enquanto o Saldo devedor dos CRIs, subtraído do saldo de Fundo de Reserva, totalizava R\$ 5,7 milhões. Havia, assim, uma cobertura de 182,4%, evidenciando o enquadramento à Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor de 120,0% definida nos termos da Emissão.

Os dados de maturidade da Carteira Lastro indicam um estágio bastante razoável dos Contratos Ativos, condizente com o tipo de negócio, evidenciado pelo prazo médio decorrido de 24 meses, tendo em vista um prazo médio total de 131 meses, ou seja, restando, na média, 107 parcelas (aproximadamente 9 anos) para a quitação das obrigações. Especificamente em relação aos Contratos Elegíveis, o prazo médio decorrido se reduz para 16 meses e o prazo total de financiamento também cai, para 104 meses na média, dados condizentes com o *Loan to Value* (LTV) médio total ponderado observado de 81,5% e 64,7%, quando considerados somente os Contratos Elegíveis. Complementando os dados de maturidade da carteira, 17,3% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 100,0 mil, 57,7% representam a faixa entre R\$100,0 mil e R\$ 150,0 mil e, por fim, 24,9% se referem aos créditos acima de R\$ 150,0 mil.

A Carteira Lastro apresenta baixo índice de inadimplência. De maneira geral, o valor total de parcelas vencidas e não pagas representa 3,8% do saldo devedor total dos Contratos Ativos em aberto, índice que se reduz a 3,1% se forem considerados créditos inadimplentes somente aqueles com parcelas em aberto há mais de 120 dias, ou seja, excluídas as impontualidades.

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 86,8% do total recebido. As parcelas antecipadas representaram 3,5%, e as parcelas pagas em atraso, 9,3% do recebimento total. Cumpre ressaltar que, das parcelas pagas após o respectivo vencimento, aproximadamente 81,7% caracterizam-se como impontualidade.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (jan/21 – dez/21), com base na Carteira Elegível disponibilizada pela Fortesec, indicam uma boa cobertura inicial, com média de 431,4% para a 387ª Série Sênior e 256,2% para as 388ª Série Subordinada, sendo que todas as séries já foram totalmente integralizadas, fato que explica a cobertura razoável uma vez que não ocorrerão novas integralizações. Além disso, há um estoque de unidades a serem vendidas que poderá aumentar a cobertura observada. 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.

Há que se considerar, ainda, o momento de instabilidade econômica motivado pela pandemia de COVID-19 e suas implicações negativas para as empresas pequenas e médias de diversos setores e pessoas físicas em geral, mais vulneráveis ao ciclo econômico recessivo pelo qual a economia brasileira está passando e que pode se agravar com o enrijecimento das medidas de isolamento social.

Por fim, não obstante a abordagem analítica ter sido focada, em boa medida, nos atributos da Carteira Lastro, o risco final da transação está limitado à capacidade de pagamento autônoma das Cedentes e seus sócios, na condição de fiadores e solidariamente coobrigados pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pelos Devedores dos Contratos Imobiliários.

A Coobrigação e Fiança estão sendo consideradas positivamente sobre as classificações, como medidas de comprometimento adicional com a operação, muito embora a ausência de informações financeiras recentes consolidadas e auditadas das Cedentes, até o momento, tenha impedido a realização de uma análise corporativa, fator que levará a Austin

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES

Rating a monitorar a operação no curto prazo ou tão logo essas informações venham a ser disponibilizadas.

Sem prejuízo às garantias supracitadas, foi constituída Alienação Fiduciária de Cotas das 140.000 cotas da Cidade Incorporações como garantia, equivalente a totalidade 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. Em que pese haver a prerrogativa da venda do capital da Cidade Incorporações pelo valor contábil, ou seja, R\$ 140,0 mil, ou R\$ 1,0 por cota, seu valor intrínseco em caso de execução dependerá fundamentalmente da expectativa de geração de valor dos projetos por ela desenvolvidos. A esse respeito, pondera-se conforme já ressaltado, que a Cidade Incorporações não é uma SPE e, portanto, possui entre os principais ativos carteiras de diversos projetos em andamento e no *pipeline*, cujos desempenhos influenciarão no valor de suas cotas, logo, na presente classificação atribuída. Por fim, o preço a ser pago pela Cedente será limitado ao saldo devedor dos CRIs.

As classificações também estão refletindo positivamente a formação do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas PMTs dos CRIs efetivamente integralizados. Portanto, um evento de crédito atingiria à Série Subordinada após o consumo de todo o Fundo de Reserva (ou seja, 2 meses) e persistente perda que comprometeria o cumprimento das obrigações da Série Subordinada. Em um eventual cenário de estresse, a Cedente será chamada a cobrir a necessidade de caixa para pagamento mensal e recompra de Créditos Imobiliários suficientes ao reenquadramento das Razões de Garantia, sob pena de vencimento antecipado da Emissão, hipótese esta que obrigaria as Cedentes a recomprarem a totalidade dos Créditos Imobiliários, incorrendo o risco da operação ao risco de crédito das Cedentes. A Austin Rating observa que, em nov/20, o Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 107,7 mil, o que ainda contribui para a liquidez da operação, mesmo diante de instabilidade econômica que pode motivar o aumento da inadimplência nos próximos meses.

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

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade 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. Além disso, a Austin Rating ressalta que embora as obras estejam próximas de serem finalizadas, o TVO ainda não foi expedido, a morosidade ou frustração neste processo poderá ocasionar o rebaixamento das classificações.

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

| | |
|------------------------------------|--|
| Instrumento: | Certificado de Recebíveis Imobiliários; |
| Emissora: | Forte Securitizadora S/A; |
| Séries/ Emissão: | As 387ª (trecentésima octogésima sétima) e 388ª (trecentésima octogésima oitava) Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A; |
| CRIs Seniores: | São os CRIs Seniores (387ª Série) da 1ª 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; |
| CRIs Subordinados: | São os CRIs Subordinados (388ª Série) da 1ª 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; |
| Valor Nominal Unitário: | O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais); |
| Valor Total da Emissão: | Na data da Emissão, o valor total correspondente a R\$ 5.650.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais), assim divididos entre as séries: (i) CRIs Seniores: R\$ 3.955.000,00 (três milhões e novecentos mil reais); e (iii) CRIs Subordinados: R\$ 1.695.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais); |
| Cedente: | Cidade Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Espaço Projetos e Construções Ltda.; |
| Devedores: | 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; |
| Agente Fiduciário: | Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; |
| Instituição Custodiante: | Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; |
| 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; |
| Quantidade de CRIs: | 3.955 (três mil e novecentos) CRIs Seniores e 1.695 (um mil e seiscentos) CRIs Subordinados; |
| Data da Emissão: | 29 de abril de 2020; |
| Data do Primeiro Pagamento: | 20 de outubro de 2020; |
| Prazo de Amortização: | Para os CRIs Seniores e Subordinados será de 105 (cento e cinco) meses corridos, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 20 de outubro de 2020 e o último em 20 de junho de 2029, na data de vencimento final. |
| Vencimento CRIs Seniores: | 20 de junho de 2029; |

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO CIDADE INCORPORAÇÕES

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vencimento CRIs Subordinados: | 20 de junho de 2029; |
| Carência: | Não se aplica; |
| Periodicidade de Pagamento: | Mensal, de acordo com a tabela vigente constante do Anexo II ao TS; |
| Remuneração: | Taxa efetiva de juros de 7,86% (sete inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) ao ano para os CRI Seniores, e 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano para os CRI Subordinados, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; |
| Atualização Monetária: | IPCA/IBGE; |
| Destinação dos Recursos: | Os Recursos serão destinados à finalização das obras dos empreendimentos; |
| Crêterios de Elegibilidade: | São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: (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 nº 6.766/79; (iv) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Totais; (v) 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 (vi) 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; |
| Garantias: | (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo 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 pelas classificações de risco de crédito atribuídas às 387ª e 388ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 26 de março de 2021, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno) e Yasmim Torres (Analista Júnior). O conteúdo dessa reunião está registrado na Ata N°20210326-06.
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), da Espaço Projetos e da Cidade Incorporações (em conjunto, Cedentes).
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 **26 de março 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 N° 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 Simplific Pavarini 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 29 de março 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 N° 521/2012.

FORTE SECURITIZADORA S/A – RISCO CIDADE 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 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 (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS. A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e 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 AGENCIAS 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 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 OCASIONADO A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.

© 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.**