

Rating

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/2023

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Mai/22: Afirmação

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 16 de maio de 2022, afirmou os ratings de crédito de longo prazo 'brBBB(sf)' da 387ª Série Sênior e 'brBB+(sf)' da 388ª Série Subordinada da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Forteseq / Emissora/ Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

As afirmações dos ratings refletem a manutenção dos fundamentos utilizados no relatório de atribuição e observância do cumprimento de suas obrigações, principalmente em relação à adimplência de seus pagamentos – que podem ser visualizadas através das Razões de Garantia de Fluxo e Saldo Devedor, que se mantiveram acima do mínimo de 120,0% durante os períodos analisados.

Os CRIs são lastreados em 72 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), cada uma representativa do saldo devedor de cada contrato (Contratos/ Contratos Imobiliários) firmado entre a Cidade Incorporações e Empreendimentos Ltda. (Cidade Incorporações/Cedente) e a Espaço Projetos e Construções Ltda. (Espaço Projetos/Cedente) e o respectivos compradores (Devedores/ Mutuários) de unidades (Lotes) dos empreendimentos Relva de Prata 2 (Relva de Prata 2) e Relva de Prata (Relva de Prata). A carteira cedida também conta com Contratos Imobiliários oriundos de cessão fiduciária em garantia (Cessão Fiduciária)

As Cedentes fazem parte do 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 atuação 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%).

A Emissão inicial somava um total de R\$ 5,6 milhões, sendo R\$ 3,9 milhões de CRIs Seniores e R\$ 1,7 milhões de CRIs subordinados. No final de mar/22 o Saldo Devedor da operação era de R\$ 6,0 milhões. As Séries Seniores remuneram à taxa de 7,8% ao ano, enquanto as Séries Subordinadas apresentam taxa de 15,0% ao ano e indexadas pelo IPCA/IBGE.

A Emissão ainda conta com as seguintes garantias e reforços de crédito: i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Outras Garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantidas.

Analistas:

Thiago Furnielis
Tel.: 55 11 3377 0741
thiago.furnielis@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

Nos últimos 12 meses, ocorreram 19 novas vendas com valor médio de R\$ 144,5 mil, contra 3 distratos, resultando assim em vendas líquidas positivas no período, resultado ponderado positivamente pela Austin. A carteira apresenta boa pulverização, com o maior Devedor representando, em mar/22, 1,1% da carteira vigente e os 10 maiores somam 7,1%.

Ademais, verifica-se que o LTV (*loan to value*) da carteira conforme apuração da Conveste com base em valor do principal a ser pago e valor de mercado dos lotes da carteira analisada mostra valores de LTV com média ponderada de 73,6%. Caso descontado o efeito da valorização de mercado, utilizando o valor de venda, o LTV médio ponderado seria de 65,9%

Ademais, a distribuição da carteira por arrecadação, prazo decorrido e LTV (conforme mostrado em tabela ao final deste relatório), mostra que os contratos em mar/22 contavam com boa maturidade de prazo decorrido que em sua maioria ficou acima de 2 anos e valores

arrecadados entre R\$ 20,0 mil e R\$ 50,0 mil, faixa de valor razoável, considerando que o lote apresenta um preço médio de R\$ 100,0 mil.

A carteira vigente entre abr/21 e mar/22 contava com 256 contatos ativos e apresentava arrecadação média de R\$ 119,7 mil, somando R\$ 8,7 milhões desde o início de sua arrecadação. Os resultados das arrecadações e dos níveis de venda positivo no período fazem com que a operação apresente ótimos níveis de cobertura de Saldo Devedor e Fluxo.

As Razões de Garantia de Fluxo das Séries Seniores e Subordinadas se mantiveram consideravelmente acima da Razão Mínima de 120,0%, com médias de 424,6% e 256,4% e valor mínimo de 292,3% e 191,5%, respectivamente. As razões de cobertura de saldo (RG_{sd}), também apresentaram bons resultados, ficando sempre acima da Razão Mínima de 120,0% para os CRIs Seniores e Subordinados com médias de 279,4% e 193,4% e mínimo de 260,7% e 180,2%.

O Fluxo Futuro, a partir de abr/22, conta com prazo total de 132 meses e soma um montante de R\$ 27,6 milhões, com valor presente descontado à taxa média da emissão de R\$ 18,4 milhões, contra saldo devedor de R\$ 6,0 milhões. Em cenário de stress, excluindo todos os Contratos Imobiliários com prestações em aberto e supondo nenhuma revenda adicional, o montante total somaria R\$ 19,4 milhões e valor presente à taxa ponderada da Emissão estaria em R\$ 12,5 milhões, ainda acima do saldo devedor do CRI.

As RG_{pmt} contam com médias projetada para os próximos 12 meses de 361,0% para os CRIs Seniores e 236,5% para os CRIs Subordinados, mantendo a capacidade de arrecadações projetadas superior ao valor das parcelas devidas pelo CRI, formando bom nível de sobrecolateralização.

Adicionalmente, como fatores mitigadores, os CRIs ainda contam com liquidez sob a forma de Fundo de Reserva, que, em mar/22, apresentava saldo de R\$ 194,6 mil e 46 unidades em estoque com valor estimado de R\$ 7,9 milhões.

Em relação às obras do empreendimento cujos contratos geram liquidez à Emissão, o loteamento residencial Relva de Prata 1 e 2, localizado em Jequitibá-MG, segundo Relatório Mensal disponibilizado pela Securitizadora (base mar/22), essas se encontravam concluídas desde out/20, aguardando emissão do TVO junto a prefeitura.

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

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, 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 distrato líquidos e frustração nas vendas deverá motivar o rebaixamento das classificações. Além disso, a Austin Rating ressalta que embora as obras estejam finalizadas, o TVO ainda não foi expedido, a morosidade ou frustração neste processo poderá ocasionar o rebaixamento das classificações.

TABELAS

Distribuição por LTV	Contratos faixa	%	Valor faixa (R\$)	%
Abaixo de 30,0%	38	15,1%	3.018.345,2	34,7%
Entre 30,0% e 50,0%	18	7,1%	944.973,6	10,9%
Entre 50,0% e 70,0%	70	27,8%	2.346.942,6	27,0%
Entre 70,0% e 80,0%	68	27,0%	1.525.615,4	17,5%
Entre 80,0% e 90,0%	40	15,9%	648.477,9	7,5%
Entre 90,0% e 100,0%	15	6,0%	206.956,9	2,4%
Acima de 100,0%	3	1,2%	9.791,2	0,1%
TOTAL	252	100,0%	8.701.102,91	100,0%

Fonte: Fortesec Securitizadora S/A. Elaboração: Austin Rating

Distribuição por Prazo Decorrido	Contratos Faixa	%	Valor Faixa (R\$)	%
Abaixo 6 meses	5	2,0%	21.726,0	0,2%
Entre 6 e 12 meses	22	8,7%	351.195,9	4,0%
Entre 12 e 18 meses	52	20,6%	1.181.825,6	13,6%
Entre 18 e 24 meses	49	19,4%	1.165.384,6	13,4%
Entre 24 e 36 meses	28	11,1%	808.729,0	9,3%
acima de 36 meses	96	38,1%	5.172.241,7	59,4%
TOTAL	252	100,0%	8.701.102,91	100,0%

Fonte: Fortesec Securitizadora S/A. Elaboração: Austin Rating

Distribuição por Prestação Pagas	Contratos Faixa	%	Valor Faixa (R\$)	%
Abaixo de R\$500	0	0,0%	-	0,0%
Entre R\$500 e R\$3.000	6	2,4%	8.553,5	0,1%
Entre R\$3.000 e R\$5.000	2	0,8%	6.865,0	0,1%
Entre R\$5.000 e R\$10.000	18	7,1%	138.719,3	1,6%
Entre R\$10.000 e R\$20.000	47	18,7%	731.355,1	8,4%
Entre R\$20.000 e R\$30.000	70	27,8%	1.704.979,4	19,6%
Entre R\$30.000 e R\$50.000	58	23,0%	2.221.432,0	25,5%
Entre R\$50.000 e R\$70.000	21	8,3%	1.275.102,6	14,7%
Entre R\$70.000 e R\$90.000	24	9,5%	1.923.883,0	22,1%
Entre R\$90.000 e R\$100.000	1	0,4%	91.131,9	1,0%
Acima de R\$100.000	5	2,0%	599.080,87	6,9%
TOTAL	252	100,0%	8.701.102,91	100,0%

Fonte: Fortesec Securitizadora S/A. Elaboração: Austin Rating

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries/ Emissão:	As 387 ^a (trecentésima octogésima sétima) e 388 ^a (trecentésima octogésima oitava) Séries da 1 ^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRIs Seniores:	São os CRIs Seniores (387 ^a Série) da 1 ^a 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 (388 ^a Série) da 1 ^a 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;

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;
Crítérios 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 16 de maio de 2022, compondo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani, André Messa, Wellington Ramos e Thiago Furnielis. O conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº20220516-06.
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 **16 de março de 2023**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating já havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia Securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a 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 18 de maio de 2022. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e tampouco promovida alteração nas classificações atribuídas inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

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 delas. 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 delas.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA. As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem em graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de “grau de investimento” e de “grau especulativo”. Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como “grau de investimento” e de “grau especulativo”. A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

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

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

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

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO. Em que pese 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 ALESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE “ROAD SHOWS” PARA A VENDA DE ATIVOS POR LEI 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 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.

© 2022 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.**