

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

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas**brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings

Última Revisão: 28/06/2021

Validade: 28/06/2022

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

Jun/21: Atribuição: brBBB-(sf)

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

Jun/21: Atribuição: brBB(sf)

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 28 de junho de 2021, atribuiu o rating 'brBBB-(sf)' para as 413ª e 415ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e o rating 'brBB(sf)' para as 414ª e 416ª Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). A perspectiva é estável.

Os CRIs foram emitidos em set/20, com 30.450 CRIs Seniores e 13.050 CRIs Subordinados, perfazendo uma Emissão Global de R\$ 43,5 milhões. Até mai/21, haviam sido integralizados 28.350 CRIs Seniores e 12.050 CRIs Subordinados, totalizando 40.050 CRIs.

O prazo restante é de 138 meses (nov/32), com pagamento de juros mensais desde dez/20 e carência de parcelas de amortização até dez/22 (24 meses). Os CRIs são atualizados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) e acrescidos da taxa de juros de 9,5% ao ano para as Séries Seniores e 17,83% ao ano para as Séries Subordinadas.

A Emissão é lastreada em 1.473 Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs), representativas de contratos de compra e venda de lotes (Contratos Imobiliários), emitidas pelas SPEs (Cedentes): i) Loteamento Nova Itabuna SPE Ltda., com 518 CCIs; ii) Loteamento Novo Horizonte SPE Ltda., 222 CCIs; iii) Loteamento Top Park São Francisco SPE Ltda., 199 CCIs; e iv) Loteamento Top Park SPE, 534 CCIs.

Cada uma das Cedentes desenvolve um empreendimento do tipo loteamento residencial, todos localizados no Estado da Bahia. A SPE Nova Itabuna desenvolve os loteamentos Top Park I e Top Park II, compostos de 944 e 735 lotes, localizados em Itabuna-BA; A SPE Novo Horizonte desenvolve o Loteamento Novo Horizonte compreendendo 426 lotes, em Alagoinha-BA; A SPE TP São Francisco desenvolve o Loteamento São Francisco com 375 lotes, em Bom Jesus da Lapa-BA; e, por fim, a SPE Top Park desenvolve o Loteamento Top Park, em Luis Eduardo Magalhães-BA (Top Park LEM).

Segundo relatórios de medição elaborados pela Harca Engenharia (Harca/Avaliadora) i) em fev/21, o Loteamento Top Park Itabuna II apresentava andamento de obras em 44,56% para um orçamento de R\$ 9,3 milhões; e ii) em mai/20, o Loteamento Novo Horizonte apresentava obras 97,5% concluídas para orçamento de R\$ 5,3 milhões.

Os demais loteamentos já estão concluídos e com TVO emitidos, o Top Park Itabuna I desde jun/18, o Loteamento São Francisco desde dez/18 e o Top Park LEM desde nov/18.

A estrutura de garantias da Emissão conta com: i) Cessão Fiduciária de créditos em garantia; ii) Alienação Fiduciária de quotas das Cedentes em favor da Emissora; iii) Coobrigação por parte das Cedentes e Fiança por parte dos sócios; iv) Fundo de Reserva; e v) Fundo de Obras.

As atribuições dos ratings 'brBBB-(sf)' e 'brBB(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderado e relevante, relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características dos loteamentos que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs que lastreiam a Emissão. As classificações também ponderam a expertise profissional dos gestores grupo econômico controlador das Cedentes, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Analistas:André Messa
Tel.: 55 11 3377 0713
andre.messa@austin.com.brPablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.brAustin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães,
110 – conj. 73
São Paulo – SP
CEP 04542-000
Tel.: 55 11 3377 0707
Fax: 55 11 3377 0739
www.austin.com.br

Adicionalmente, as classificações estão sustentadas pela presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, principalmente a constituição de Alienação Fiduciária de Quotas das Cedentes desenvolvedoras dos loteamentos, atuando como fator de segregação de riscos, bem como a presença dos controladores das Cedentes como Fiadores da Emissão.

Por outro lado, entre os fatores que limitam as presentes atribuições, cumpre mencionar o fato dos grupos econômicos controladores das SPEs ainda apresentarem nível de *disclosure* abaixo do ideal para empresas que acessam o mercado de capitais, assim como a presença de contratos oriundos de loteamentos ainda em fase de obras.

A fim de avaliar a fonte primária de liquidez da Emissão, a Austin Rating analisa a carteira de créditos cedida, a partir de base de dados (BD) compilada pela servicer financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos relatórios mensais de gestão da Emissora (Relatórios Mensais/RM).

No período base abr/21, essa carteira apresentava 2.393 vendas ativas, e 2.893 adquirentes (Carteira Vigente), caracterizando altíssima pulverização, com os dez maiores adquirentes representando 2,5% do valor vendido total. Essas vendas ocorreram a partir de jun/15, com 50,0% delas realizadas até out/17. Nos últimos doze meses até abr/21, ocorreram 218 das vendas que compõem a Carteira Vigente, ao preço médio de R\$ 43,3 mil.

Por outro lado, a partir de nov/15, houve 922 distratos envolvendo 791 adquirentes, quantidades tipicamente observadas neste perfil de empreendimento (loteamentos residenciais voltados às classes de renda média e baixa). Nos últimos doze meses, foram observados 205 contratos distratados, ao preço médio de R\$ 39,4 mil, valor um pouco inferior ao valor das últimas vendas. Por fim, desde o início das vendas, foram observadas 139 quitações de contratos, ao preço médio de R\$ 41,1 mil.

A Carteira Vigente arrecadou a partir de jun/15 um montante total de R\$ 29,9 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 77,1% 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 8,6%. Cumpre destacar a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão ser devolvidas, tipicamente com retenção entre 10,0% e 20,0%. Esses valores somaram R\$ 4,5 milhões, dos quais R\$ 259,6 mil arrecadados nos últimos doze meses (contra R\$ 8,8 milhões arrecadados dos contratos vigentes). O montante arrecadado dos contratos quitados somou R\$ 6,3 milhões, R\$ 872,5 mil nos últimos doze meses.

Em relação à maturidade dos contratos vigentes e que apresentaram arrecadação, para um preço médio observado de R\$ 41,9 mil, é possível notar, em relação às faixas de distribuição, níveis diferentes de risco compondo a carteira ativa, refletindo os diversos níveis de maturidade dos empreendimentos.

A faixa de arrecadação de zero até R\$ 5,0 mil conta com 669 contratos (28,2% do total), com arrecadação média de R\$ 2,0 mil, a qual reflete valores baixos de entrada e prestações subsequentes, situação típica dado o perfil dos loteamentos. As faixas seguintes, de R\$ 5,0 mil até R\$ 10,0 mil e de R\$ 10,0 mil até R\$ 20,0 mil, contam com 542 (22,9%) e 646 (27,2%) contratos.

Representando maior nível de aderência contratual e menores riscos, os contratos com valores arrecadados acima de R\$ 20,0 mil são os 514 restantes (21,7%), com a maior parte, 359 contratos, na faixa de R\$ 20,0 mil até R\$ 30,0 mil. A faixa seguinte, de R\$ 30,0 mil até R\$ 40,0 mil, conta com 111 contratos e, por fim, 44 apresentam arrecadação igual ou superior a R\$ 40,0 mil.

Sob a ótica do prazo decorrido, há 225 contratos abaixo de 12 meses; os contratos entre 12 e 23 meses são 281 e os 1.865 restantes contam com prazo decorrido acima de 24 meses (78,7%).

Em termos de razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, a média ponderada base abr/21 é de 69,43%. Porém, é importante notar que os LTVs se beneficiam da valorização média dos imóveis, uma vez que expurgando essa valorização o LTV médio ponderado seria de 84,3%.

Há considerável quantidade de contratos com LTVs baixos, abaixo de 50,0%, com 73 contratos (3,1%) com LTV abaixo 30,0% e 577 contratos (24,3%) com LTV de 30,0% até 50,0%, representando o conjunto de contratos com menores riscos.

A faixa seguinte, com LTVs baixos-médios, de 50,0% a 70,0%, conta com 767 contratos (32,3%), e a faixa de 70,0% a

80,0%, LTVs médios, conta com 427 contratos (18,0%). Os LTVs representativos de riscos altos, acima de 80,0%, estão presentes em 527 contratos (22,2%), com 319 abaixo de 90,0% e os 208 restantes iguais ou acima de 90,0%.

Em relação a carteira a arrecadar, há 899 contratos com prestações vencidas e não pagas desde jan/21 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 8,2 milhões, apresentam maior probabilidade de distrato, e tendem a decorrer do forte caráter cíclico da economia das regiões onde os loteamentos estão localizados, principalmente Luis Eduardo Magalhães-BA, cidade parte da região conhecida como Matopiba (circunscrita entre os Estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, a mais recente fronteira agrícola do país).

Por sua vez, a cidade de Alagoinhas-BA é caracterizada por contar com um importante pólo de produção e distribuição de bebidas, cervejas e refrigerantes, produtos que, em virtude das medidas de isolamento social adotadas para o combate à epidemia da COVID-19, sofreram restrições de demanda.

A cidade de Itabuna, tradicional produtora de cacau, tem como motor econômico atual o varejo e a produção têxtil e a cidade de Bom Jesus da Lapa apresenta como forte vetor econômico o turismo religioso, atividades que continuam também limitadas pelo atual cenário de crise sanitária.

Os valores projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de mai/21, relativos a 2.378 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 148,5 milhões, prazo total de 187 meses, prazo médio ponderado de 71 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 81,8 milhões (ante emissão global de R\$ 43,5 milhões).

Os valores projetados para os próximos 12 meses a partir de mai/21 apresentam média de R\$ 1.033,8 mil, contra média das prestações dos CRIs projetadas em R\$ 388,3 mil no período entre jun/21 e mai/22, demonstrando altíssima margem de sobrecolateralização. Excluindo os Contratos Inadimplentes, a média de arrecadação cairia para R\$ 638,6 mil, ainda valores altos.

Importante notar que a partir do período de início dos pagamentos de amortização, dez/22, a média das prestações dos CRIs sobe para R\$ 561,1 mil (R\$ 358,6 mil para os CRIs Seniores). Assim, a manutenção das elevadas margens após o período de carência dependerá da realização das unidades em estoque.

Para os atuais níveis de integralização, as projeções de razões mensais de sobrecolateralização de fluxo (RG_{pmt}) apresentam média até o vencimento para a Série Sênior de 303,5%, com valor mínimo de 256,9%; e média de 189,2% e valor mínimo de 164,2% para a Série Subordinada, sempre acima, portanto, da Razão Mínima prevista nos instrumentos, de 115,0%. Já a partir do vencimento da carência, dez/22, a projeção das RG_{pmt} para as Séries Seniores mostra média 277,3% e para as Séries Subordinadas média de 177,2%, preservando bons níveis de garantia, supondo manutenção da carteira vigente.

Em cenário já desconsiderando os Contratos Inadimplentes, o montante da carteira lastro decresce para R\$ 92,5 milhões, VPL de R\$ 50,7 milhões, equivalente a 116,6% da emissão global. Nesse cenário, as razões mensais médias e mínimas das Séries Seniores caíram para 187,7% e 166,3%; e para as Séries Subordinadas, 117,1% e 106,3%, já abaixo da Razão Mínima a partir de dez/22, com média a partir desse período para as Séries Seniores de 171,6% e para as Séries Subordinadas de 109,7%.

Os histórico observado dos 05 meses de dez/20 a abr/21, segundo Relatórios Mensais (RM), mostra arrecadação média de R\$ 809,1 mil, oscilando entre R\$ 895,0 mil e R\$ 716,0 mil, com razões mensais de sobrecolateralização de fluxo (RG_{pmt}) média de 316,3% (mínima 259,8% e máxima 353,0%) para as Séries Seniores; e média de 181,0% para as Séries Subordinadas (variando entre 160,7% e 198,8%), valores representativos de bons níveis de liquidez. A carteira de vendas ativas variou entre 2.392 e 2.420 contratos e a quantidade de contratos quitados saltou de 132 para 155 contratos em abr/21.

Já o RM mais recente, base mai/21, mostra arrecadação de R\$ 887,6 mil, com 2.389 contratos ativos, 161 quitações e 1.624 unidades em estoque, valoradas em R\$ 73,3 milhões. A RG_{pmt} da Série Sênior foi de 328,8% e da Série Subordinada 185,2%. A razão de garantia de saldo (RG_{sd}) foi de, respectivamente, 291,4% e 202,1%.

O Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 876,8 mil e o Fundo de Obras saldo de R\$ 3.477,9 mil, valor representativo

de 88,3% de orçamento restante, considerando as antecipações.

Em relação a estrutura societária, as Cedentes são controladas pelas Metro Engenharia e Consultoria Ltda. (Metro Engenharia), a NN Participações Em Empresas Eireli (NN Participações), empresas de mesmo controle, e a BMF Engenharia Ltda. (BMF Engenharia). Os controladores da BMF Engenharia (Sr. Heron Guimarães e Sr. Mauro de Oliveira) e da Metro Engenharia e NN Participações (Sr. Márcio Velloso) se apresentam como Fiadores da Emissão.

A Loteamento Novo Horizonte SPE Ltda. (loteamento de Alagoinhas-BA) segundo alteração de contrato social ocorrida em set/20 apresentava como sócias a Metro Engenharia, com 83,0% do capital social e a NN Participações com os 17,0% restantes. Nessa mesma alteração, foi formalizada a AF de quotas em favor da Fortesec.

A Loteamento Top Park São Francisco SPE Ltda. (loteamento de Bom Jesus da Lapa-BA), em alteração de contrato social de set/20, apresentava a seguinte composição de quadro social: Metro Engenharia com 66,0%; Novo Tempo Engenharia e Projetos Ltda. (Novo Tempo Engenharia), com 17,0%; e NN Participações, com 17,0%. Também foi formalizada a AF de quotas.

Em alteração do contrato social de nov/20, a Loteamento Top Park SPE Ltda. (loteamento em Luis Eduardo Magalhães-BA), formalizou a AF de Quotas, com 70,0% do capital social detido pela BMF Engenharia, 10,0% pela Metro Engenharia e os 20,0% restantes por terceiro pessoa física.

Por fim, a Loteamento Nova Itabuna SPE (loteamentos Top Park I e II) formalizou em set/20 a AF de Quotas e contava com capital social detido pela Metro Engenharia, 67,0% e pela NN Participações, com os 33,0% restantes.

A conclusão das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2020 deverá ocorrer em jul/21, segundo informado por um dos gestores do grupo em teleconferência realizada em jun/21. A análise desses demonstrativos deverá integrar o próximo relatório de monitoramento trimestral mas, diante da constituição das AF de quotas e do bom desempenho da carteira cedida ante às obrigações programadas, no curto e médio prazo a exposição ao risco corporativo ou de capacidade de aporte dos Fiadores está suficientemente minimizada.

Cumprir enfatizar que a classificação fica limitada pelos riscos de concentração e diversificação geográfica, com lastro devido por adquirentes de unidades de apenas 05 empreendimentos localizados no mesmo Estado. Em contrapartida, conta positivamente a altíssima pulverização da carteira lastro.

Por fim, esta classificação de rating também se baseia 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 Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário) na prestação dos serviços de agente fiduciário. Foi considerada positivamente a atuação de escritório de advocacia Daló Tognotti Advogados (Auditor Legal) no processo de auditoria legal das partes envolvidas na Emissão e nos principais contratos.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma

substancial.

O desempenho da carteira de créditos afetará positivamente a classificação na medida em que supere a Razão Mínima de cobertura e gere recursos extras para amortizações extraordinárias.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries:	413ª e 415ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e 414ª e 416ª Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas)
Emissão:	1ª (primeira);
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Banco Escriurador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Conta Centralizadora:	Itaú Unibanco S/A;
Contas Arrecadoras:	Itaú Unibanco S/A;
Contas Autorizadas:	Banco Bradesco S/A;
Crédito-Lastro:	CCIs oriundas de contratos de aquisição de lotes;
Garantias:	Cessão Fiduciária de Crédito; Alienação Fiduciária de Quotas; Coobrigação das Cedentes e Fiança dos controladores; Fundo de Reserva; e Fundo de Obras.
Parecer Jurídico:	Daló, Tognotti Advogados
Quantidade de CRIs Seniores:	30.450;
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Montante Nominal:	R\$ 30.450.000,0;
Remuneração:	9,5% a.a. acima do IPCA;
Quantidade de CRIs Subordinados:	13.050;
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Montante Nominal:	R\$ 13.050.000,0;
Remuneração:	17,83% a.a. acima do IPCA;
Data de Emissão:	14 de setembro de 2020
Data de Vencimento:	20 de novembro de 2032.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Proposta de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCLs, reuniu-se por teleconferência no dia 28 de junho de 2021 compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Wellington Ramos (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210628-1.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre 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 das seguintes fontes: Forte Securitizadora S/A (Emitente do CRI) e do Grupo Econômico controlador das Cedentes.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Termo de Securitização; (ii) Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários; (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Apresentações institucionais da empresa; (vi) Demonstrativos Financeiros das Empresas, entre outros.
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.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribuiu 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; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas locatárias ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pela Devedora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 29 de junho de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no mesmo dia. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação 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 AGENCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO. Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

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

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

A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO.

EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUAISQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO 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.**