

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

(risco de crédito moderado)

Séries Subordinadas**brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

Última 10/08/2023
Revisão:
Validade: 10/08/2024**Séries Seniores:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Ago/23: Afirmação: brBBB-(sf)
Set/22: Afirmação: brBBB-(sf)
Jun/21: Atribuição: brBBB-(sf)**Séries Subordinadas:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Ago/23: Afirmação: brBB(sf)
Set/22: Afirmação: brBB(sf)
Jun/21: Atribuição: brBB(sf)**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**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 09 de agosto de 2023, afirmou o rating 'brBBB-(sf)' das 413ª e 415ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e o rating 'brBB(sf)' das 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 (30,0% de subordinação), perfazendo uma Emissão Global de R\$ 43,5 milhões. Em out/21 as integralizações foram concluídas.

São atualizados pelo IPCA/IBGE, com taxa de juros de 9,5% ao ano para as Séries Seniores e 17,83% ao ano para as Séries Subordinadas. O prazo restante programado é de 112 meses (de ago/23 a nov/32), com pagamento de juros mensais desde dez/20 e com final do período de carência de parcelas programadas de amortização em dez/22.

As 36 prestações mensais (PMTs) pagas até jul/23 apresentaram média de R\$ 605,7 mil (R\$ 447,9 mil para as Séries Seniores), de modo que o saldo devedor da Emissão após a PMT de jul/23 estava em R\$ 43,9 milhões (R\$ 30,5 milhões). A média desde o final do período de carência estava em R\$ 786,0 mil (R\$ 675,8 mil).

A afirmação da classificação da Série Sênior reflete positivamente o enquadramento das razões mensais de sobrecolateralização de fluxo (RG_{pmt}) e das razões mensais de sobrecolateralização de saldo (RG_{sd}), ante limiar de 115,0% (Razão Mínima). Nos 12 meses até jun/23, a média das RG_{pmt} foi de 226,0%, com valor mínimo de 158,6% enquanto a RG_{sd} esteve sempre acima de 243,4%.

Já para as Séries Subordinadas, a média e mínima foram 136,5% e 102,8%, com 07 períodos abaixo do limiar de Razão Mínima. Como mitigador, foi ponderada a manutenção de Fundo de Reserva equivalente com média de R\$ 1,31 milhão no período, e R\$ 1,35 milhão ao final de jun/23. Adicionalmente, as razões da saldo sempre estiveram acima de 167,3% no período.

A Emissão é lastreada em CCIs, representativas Contratos Imobiliários vinculados à aquisição de lotes desenvolvidos pelas Cedentes:

i) Nova Itabuna SPE Ltda.: loteamentos Top Park I (concluído jul/18) e Top Park II (em obras), compostos de 944 e 735 lotes, em Itabuna-BA;

ii) Novo Horizonte SPE Ltda.: loteamento Novo Horizonte compreendendo 426 lotes, em Alagoinhas-BA;

iii) Top Park São Francisco SPE Ltda.: Loteamento São Francisco com 375 lotes, em Bom Jesus da Lapa-BA; concluído dez/18;

iv) Top Park SPE (LEM): Loteamento Top Park, em Luis Eduardo Magalhães-BA; concluído nov/18.

Em relação aos loteamentos com obras em andamento, o Loteamento Top Park Itabuna II (Itabuna-BA), segundo relatório mensal de gestão, base jun/23, as obras apresentaram avanço em jan/23 equivalente a R\$ 108,7 mil; a execução das obras de estação de tratamento de esgoto (ETE) estavam previstas para serem finalizadas em 90 dias. A cobertura do Fundo de Obras, em R\$ 250,7 mil, equivalia a 93,5% do valor orçado para finalização e o percentual executado de obras estava em 96,98%, ante valor total de R\$ 9,33 milhões.

Cumprir destacar que o Loteamento Novo Horizonte (Alagoinha-BA), segundo vistoria da Harca Engenharia (Harca/Avaliadora), 3ª medição, com serviços executados até jul/22, apresentava obras 100,0% concluídas.

A estrutura de garantias da Emissão continua contando 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 afirmações 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.

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 jun/23, essa carteira apresentava 2.071 vendas ativas, e 1.859 adquirentes (Carteira Vigente), caracterizando altíssima pulverização, com os dez maiores adquirentes representando 2,7% do valor vendido total. Essas vendas ocorreram a partir de jun/15, com 50,0% delas realizadas até jun/18.

Nos últimos doze meses até jun/23, ocorreram 275 vendas, 38 quitações e 469 distratos. A carteira de contratos ativos ao longo do período apresentou média de 2.182 contratos, variando entre 2071 (jun/23) e 2.269 (jul/22). Dentre eles, os não elegíveis (que não compõem o cálculo da razão de garantia) apresentaram média de 770, entre 643 (jun/23) e 871 (jul/22). Com os 123 distratos verificados em jun/23, a carteira de contratos em aberto foi reduzida de R\$ 11,5 milhões para R\$ 7,8 milhões, dos quais 91,5% com atrasos superiores a 180 dias.

A Carteira Vigente arrecadou um montante total de R\$ 40,6 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 76,8% 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 9,8%. 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\$ 12,0 milhões, enquanto o montante arrecadado dos contratos quitados somou R\$ 10,9 milhões, representando bom mitigador de risco de liquidez.

Em relação à maturidade dos contratos vigentes e que apresentaram arrecadação, para um preço médio observado de R\$ 44,6 mil, é possível observar diferentes perfis de risco compondo a carteira ativa, refletindo em especial os níveis de maturidade dos empreendimentos.

A faixa de arrecadação até R\$ 5,0 mil conta com 423 contratos (20,6% do total da carteira com arrecadação, 2.058 contratos), com arrecadação média de R\$ 2,1 mil, a qual reflete valores baixos de entrada e prestações subsequentes, situação típica dado o perfil dos loteamentos, com valor médio histórico das prestações de R\$ 537,8.

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 253 (12,3%) e 456 (22,2%) contratos, a faixa mais representativa. Assim, 55,0% da carteira apresenta arrecadação até R\$ 20,0 mil, abaixo de 50,0% do preço médio histórico.

Representando maior nível de aderência contratual e menores riscos, os contratos com valores arrecadados acima de R\$ 20,0 mil são os 926 restantes (45,0%), com a maior parte desses contratos até R\$ 40,0 mil, com 440 contratos (21,4%), na faixa de R\$ 20,0 mil até R\$ 30,0 mil e 299 contratos (14,5%) faixa seguinte, de R\$ 30,0 mil até R\$ 40,0 mil.

Há 181 contratos (9,1%) que arrecadaram de R\$ 40,0 mil até R\$ 100,0 mil, com 112 (5,4%) até R\$ 50,0 mil, 46 (2,2%) até R\$ 60,0 mil, e outros 06 com arrecadação acima de R\$ 100,0 mil.

Sob a ótica do prazo decorrido, há 239 contratos (11,6%) abaixo de 12 meses; de 12 a 23 meses estão 183 contratos (8,9%) e os 1.487 restantes (72,3%) contam com prazo decorrido igual ou acima de 24 meses (72,3%).

Por empreendimento, pode ser observada a seguinte composição da carteira por contratos e LTV:

- i) Top Park LEM: 948 contratos (45,8%), 837 devedores; LTV médio ponderado de 72,5%;
- ii) Nova Itabuna I: 481 contratos (23,2%), 392 devedores; LTV médio ponderado de 62,3%;
- iii) São Francisco (Lapa-BA): 238 contratos (12,8%), 250 devedores; LTV médio ponderado de 82,0%;
- v) Novo Horizonte (Alagoinhas-BA): 188 contratos (10,1%), 202 devedores; LTV médio ponderado de 57,4%;
- iv) Nova Itabuna II: 168 contratos (9,0%), 189 devedores; LTV médio ponderado de 81,8%;

No consolidado, a razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresenta média ponderada base jun/23 em 71,2%. 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 78,9%.

Há considerável quantidade de contratos com LTVs baixos, abaixo de 50,0%, com 207 contratos (10,1%) com LTV abaixo 30,0% e 546 contratos (26,5%) 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 579 contratos (28,1%), e a faixa de 70,0% a 80,0%, LTVs médios, conta com 190 contratos (9,2%). Os LTVs representativos de riscos altos, acima de 80,0%, estão presentes em 536 contratos (26,0%), com 212 abaixo de 90,0% e os 324 restantes iguais ou acima de 90,0%.

Em relação a carteira a arrecadar, há 716 contratos com prestações vencidas e não pagas desde abr/23 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 8,5 milhões, apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de jul/23, relativos a 2.06 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 134,48 milhões, prazo total de 181 meses, prazo médio ponderado de 65 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 78,3 milhões (ante saldo devedor da emissão global ao final de jun/23 em R\$ 43,5 milhões).

Os valores projetados para os próximos 12 meses a partir de ago/23 apresentam média de R\$ 679,1 mil, contra média das prestações dos CRIs projetadas em R\$ 1.113,9 mil no período de set/23 a ago/24.

Para as Séries Seniores, as projeções de razões mensais de sobrecolateralização de fluxo (RG_{pmt}) apresentam média para os próximos 12 meses em 257,5%, com média até o vencimento (nov/32) de 262,3% e valor mínimo de 254,8%.

Para as Séries Subordinadas, as RG_{pmt} para os próximos 12 meses apresentam média de 164,0%, com média até o vencimento de 167,1% e valor mínimo de 162,3%, sempre acima da Razão Mínima de 115,0%.

Em cenário já desconsiderando os Contratos Inadimplentes, o montante da carteira lastro decresce para R\$ 88,9 milhões (redução de 35,2%) e VPL de R\$ 50,2 milhões.

Nesse cenário, para as Séries Seniores, as projeções de RG_{pmt} apresentam média para os próximos 12 meses em 166,5%, com média até o vencimento de 165,3% e valor mínimo de 160,9%. Já para as Séries Subordinadas, as RG_{pmt} para os próximos 12 meses apresentam média, nesse cenário, de 106,1%, com média até o vencimento de 105,3% e valor mínimo de 102,5%, com 11 períodos abaixo de 115,0%.

Esse cenário se aproxima melhor do verificado nos 12 meses até jun/23, que mostra média de RG_{pmt} para as Séries Subordinadas de 136,5%, com 07 períodos abaixo de 115,0% e valor mínimo de 102,3%. Para as Séries Seniores, foi

verificada RG_{pmt} média de 226,0%, mínima de 158,6%. O Fundo de Reserva sempre esteve acima de R\$ 1,2 milhão no período, encerrando com enquadramento de 2,0 vezes a prestação do período de jun/23, em R\$ 1,35 milhão.

A razão de garantia de saldo esteve enquadrada, com valor mínimo de 167,3% e 243,5% quando considerada apenas a Série Sênior. Essa razão inclui o valor de venda forçada dos Estoques, avaliado em R\$ 24,3 milhões, com média de R\$ 23,1 milhões nos últimos 04 períodos.

Em relação ao componente de risco corporativo, segundo informações mais recentes houve manutenção do controle das Cedentes, que continuam sob a 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.

Até o momento da conclusão do presente relatório as demonstrações financeiras de 2022 da BMF Engenharia não foram recebidas.

A Metro Engenharia ao final de 2022 apresentava ativos totais em R\$ 218,8 milhões, com R\$ 20,5 milhões em Clientes, R\$ 19,0 milhões em Estoque, R\$ 42,5 milhões em conta corrente com SPE e R\$ 63,9 milhões em Investimentos, predominantemente em SPE, R\$ 48,1 milhões. O Patrimônio Líquido estava em R\$ 139,4 milhões (63,7%), com R\$ 21,0 milhões de capital social e R\$ 30,7 milhões de ajuste de avaliação patrimonial e lucro líquido do exercício em R\$ 18,5 milhões. O Passivo com terceiros apresentava Endividamento no circulante em R\$ 8,6 milhões e R\$ 24,5 milhões no passivo não circulante.

Por fim, cumpre enfatizar que a classificação fica limitada pelos riscos de concentração e diversificação geográfica, com lastro devido por adquirentes de unidades de 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.

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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCLs, reuniu-se por teleconferência no dia 09 de agosto de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20230809-07.
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 Resolução CVM Nº 9 de 27 de outubro de 2020.
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 Simplific Pavarini 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 10 de agosto de 2023. 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, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

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.

© 2023 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**