

**Rating**

Série Sênior

**brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

Série Subordinada

**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings**

Última Revisão: 07/12/2021

Validade: 07/12/2022

**Série Sênior:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Dez/21: Afirmação: 'brBB+(sf)'

Nov/20: Atribuição: 'brBB+(sf)'

**Série Subordinada:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Dez/21: Afirmação: 'brBB+(sf)'

Nov/20: Atribuição: 'brBB+(sf)'

**Escala de rating disponível em:**<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**Analistas:**

André Messa

Tel.: 55 11 3377 0713

andre.messa@austin.com.br

Pablo Mantovani

Tel.: 55 11 3377 0709

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](http://www.austin.com.br)**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 07 de dezembro de 2021, afirmou os ratings 'brBB+(sf)' das 417ª e 419ª Séries (Série Seniores/CRIs Seniores) e 'brBB-(sf)' das 418ª e 420ª Séries (Séries Subordinadas/CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora). A perspectiva dos ratings é **estável**.

A Emissão ocorreu em jun/20, com 2.124 CRIs da Série Sênior e 1.416 CRIs da Série Subordinada, somando Emissão Global de R\$ 3.540.000,0 remunerando às taxas de 10,0% a.a. e 16,25% a.a., corrigidas pelo IPCA/IBGE.

Até nov/21, haviam sido integralizados os CRIs (PUs) da Série Sênior I e da Série Subordinada I (1.968 e 1.312 CRIs), que apresentavam valor na curva após pagamento da prestação de juros e amortização (PMT) de nov/21 de R\$ 1.956.646,6 e R\$ 1.335.486,0. Desde o início dos períodos de pagamentos das PMTs, foram pagas 16 PMTs da Série Sênior, valor médio de R\$ 29,6 mil e 16 PMTs da Séries Subordinada, ao valor médio de R\$ 24,0 mil.

Os CRIs são lastreados em CCIs representativas de contratos de aquisição de lotes (Contratos Imobiliários) do Loteamento Residencial Morada Verde 2 (Loteamento/Residencial Morada Verde), localizado em Caruaru-PE, desenvolvido pela Loteamento Morada Verde 2 SPE Ltda. (SPE Morada Verde/Cedente), empresa 100,0% controlada pela A&C Lima Incorporadora Ltda. (AC Lima Incorporadora/Fiadora).

A Emissão captou recursos para a conclusão das obras do Loteamento, o qual segundo laudo de avaliação mais recente, a 6ª vistoria realizada pela Harca Engenharia (Harca/Avaliadora), base dez/20, apresentava 95,4% de avanço físico de obras, para um orçamento total de R\$ 1.752,2 mil. As pendências são devidas principalmente a questões envolvendo concessionárias de água, esgoto e energia.

Lançado em mai/19, com 261 lotes de área média de 160 m², o Residencial Morada Verde representa a segunda fase do loteamento homônimo. As obras da primeira fase foram concluídas e seus contratos lastreiam as 218ª e 219ª séries de CRIs da Fortesec, também objeto de avaliação de rating, atribuído inicialmente em dez/19, com classificações brBBB-(sf) e brBB-(sf) reafirmadas no 3T21.

A Emissão continua mantendo o mesmo conjunto de garantias e reforços de crédito: i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação do lastro) e Cessão de Créditos Cedidos Fiduciariamente (garantia e reforço de liquidez); ii) Alienação Fiduciária de 100,0% das quotas do capital social da Cedente; iii) Fiança dos Fiadores (sócios PF) e Coobrigação da Cedente; iv) Fundo de Obras; e v) Fundo de Reserva equivalente a 02 prestações.

As afirmações dos ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevantes, respectivamente, para as Séries Seniores para as Séries Subordinadas, relativos a emissões e emissores nacionais, que se fundamentam nas principais características relacionadas ao Loteamento que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação de risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs que lastreiam a Emissão.

Continua sendo levada em conta a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador das Cedentes, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da

cultura de negócios local.

Adicionalmente, as afirmações estão sustentadas pela manutenção das garantias e reforços de crédito que podem ser acionadas em caso de frustração reiterada de liquidez, em especial a presença de Fundo de Reserva, com saldo de R\$ 101,6 mil e Fundo de Obras, com saldo de R\$ 84,2 mil, equivalente a 104,2% do valor estimado para conclusão de obras, segundo informações de relatório mensal de gestão elaborado pela Emissora (Relatório Mensal/RM), base out/21.

Ademais, a presença da Fiança por parte dos controladores e Coobrigação por parte da Cedente, bem como a Alienação Fiduciária de quotas, continuam sendo consideradas positivamente no sentido de incentivo à adimplência, reforço de capacidade de pagamento e blindagem ante a risco de crédito corporativo.

A considerável estagnação na evolução das obras se configura como principal fator limitante dos ratings afirmados. Serão monitorados eventuais riscos que essa situação poderá expor à Emissão, como riscos de distratos e de aditamentos orçamentários.

A carteira de Créditos Imobiliários cedida tem sido monitorada pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer) e pela equipe de gestão da Emissora, que disponibilizaram base de dados (BD) e relatórios mensais (RM), ambos utilizados na análise do risco de liquidez principal da Emissão, o risco da performance da Carteira Lastro.

Em relação à formação da carteira de vendas, para o período base out/21, as vendas ativas incluem 133 Contratos Imobiliários (Carteira Vigente/Contratos Vigentes), oriundos de 129 devedores somando valor vendido de R\$ 9,9 milhões, com vendas realizadas a partir de mai/18 e preço médio ponderado de R\$ 76,0 mil.

As vendas de 70,0% dos contratos da Carteira Vigente haviam sido realizadas até nov/19 e 90,0% até set/20, indicando bom nível de maturidade contratual. A maior devedora representa 2,1% (R\$ 168,6 mil e 03 contratos) do saldo contratual da carteira, de R\$ 7,94 milhões, e os 10 maiores devedores 12,8% desse saldo, caracterizado algum risco de concentração.

Já o histórico de arrecadação entre os Contratos Vigentes mostra razoável nível de vínculo dos adquirentes. Há 132 contratos com histórico de pagamento, tendo arrecadado R\$ 1,97 milhão.

Apenas 03 contratos (2,3%) arrecadaram valores acima de R\$ 30,0 mil, valores que denotariam vínculo forte ao contrato, quando considerado o preço médio observado (R\$ 76,0 mil). A faixa seguinte apresenta arrecadação entre R\$ 20,0 mil e R\$ 30,0 mil, 32 contratos (24,2%), o que denota média maturidade arrecadatória.

A faixa mais representativa, com arrecadação entre R\$ 10,0 e R\$ 20,0 mil é composta de 55 contratos (41,7%), e a faixa seguinte, entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil mostra 24 contratos (18,2%). As faixas abaixo de R\$ 5,0 mil denotam baixa maturidade arrecadatória e são compostas de 18 contratos, dos quais 11 abaixo de R\$ 3,0 mil, representando a faixa de maior risco no quesito.

Em termos de prazo decorrido, a maior parte dos contratos, 103 contratos, ou 78,0%, apresentam maturidade acima de 12 meses entre os quais 86 acima de 24 meses (65,2%), denotando maior nível de maturidade e refletindo os valores módicos das prestações (em torno de R\$ 600,0), situação típica para o perfil do Loteamento.

Refletindo essa situação, o LTV médio ponderado apurado pela Conveste com base em saldo devedor contratual e valor de mercado foi de 83,0%. Expurgando o efeito da valorização dos imóveis, esse LTV seria 80,0%. Os contratos mais arriscados, com LTV acima de 90,0% são 41 (31,1%); a faixa seguinte, médio-alto risco, com LTVs entre 70,0% e 90,0% apresentam 54 contratos (40,9%); a faixa de médio para baixo risco, entre 70,0% e 50,0% mostram 34 contratos (25,8%); por fim, há 03 contratos (2,3%) de LTVs baixos, entre 30,0% e 50,0%.

O histórico de arrecadação nos 12 meses mais recentes, o período de nov/20 a out/21, apresentou média de R\$ 66,0 mil. Conforme relatado nos RMs base nov/20 a out/21, a Razão Mensal de Fluxo (RG<sub>PMT</sub>) nesses meses apresentou para as Séries Seniores média de 229,8%, variando entre 213,9% e 246,6%, sempre acima, portanto, do limiar de 120% (Razão Mínima). Já para as Séries Subordinadas a média das RG<sub>PMT</sub> ficou em 134,6%, oscilando entre 116,7% e 134,6%, ficando abaixo da Razão Mínima em 4 meses.

Em termos de cobertura de saldo devedor, RG<sub>SD</sub> para as Séries Seniores a média neste período ficou em 244,9%, variando

entre 240,3% e 249,9% e para as Séries Subordinadas média de 143,0%, variando entre 140,4% e 145,5%.

Há 12 contratos (Contratos Inadimplentes) com prestações vencidas e não pagas desde ago/21. Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 22,1 mil e apresentam maior probabilidade de distrato. Desses, 04 apresentam valores em aberto acima de R\$ 1,8 mil, valor superior a 03 prestações mensais médias dos contratos que compõem a carteira lastro.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de dez/21, relativos a 133 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 8,6 milhões, prazo total de 148 meses, prazo médio ponderado de 60 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 5,0 milhões, ante Emissão Global de R\$ 3,54 milhões. Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de dez/21 apresentam média de R\$ 73,8 mil.

As prestações totais dos CRIs projetadas para o período jan/22 a dez/22 apresentam média de R\$ 51,8 mil, denotando boa cobertura da carteira lastro para os próximos 12 meses; até o vencimento programado da Emissão, jul/30 (103 meses) a cobertura (RG<sub>pmt</sub>) para as Séries Seniores apresenta média de 262,2% e mínima de 253,5%. Já a RG<sub>pmt</sub> para as Séries Subordinadas apresenta média de 143,1% e mínima de 138,4%.

Em cenário de stress, supondo distrato de todos os Contratos Inadimplentes e a não revenda posterior desses e das unidades em estoque, a RG<sub>pmt</sub> média da Série Sênior cairia para 236,0% com mínima de 228,2%, e para a Série Subordinada, seria de 128,8%, com mínima de 124,6% ainda acima do limiar de 120,0%.

Em relação ao componente de risco corporativo, ao qual a Emissão está exposta principalmente por meio do canal da coobrigação, o balanço patrimonial não auditado da AC Lima Incorporadora do exercício de 2020 mostrava ativos em R\$ 22,7 milhões, com caixa de R\$ 9,2 milhões, contas a receber de R\$ 13,4 milhões e R\$ 270,0 mil em ativo imobilizado. O patrimônio líquido representava R\$ 5,7 milhões, a partir de um capital social de R\$ 470,0 mil. O principal item do passivo era receita de exercícios futuros, R\$ 17,0 milhões e lucros acumulados em R\$ 5,2 milhões. Não constavam endividamentos financeiros.

Já em relação à SPE Morada Verde, o balanço patrimonial exercido em 2020 mostrava ativos em R\$ 11,3 milhões, com caixa de R\$ 3,9 milhões, contas a receber de R\$ 7,0 milhões e R\$ 250,0 mil em ativo imobilizado. O patrimônio líquido representava R\$ 3,0 milhões, a partir de um capital social de R\$ 502,0 mil. O principal item do passivo era receita de exercícios futuros, R\$ 8,1 milhões e lucros acumulados em R\$ 2,5 milhões. Também não constavam endividamentos financeiros.

Em relação ao contexto relativo à pandemia da COVID-19, durante o terceiro trimestre foram observadas consideráveis reduções no ritmo de contaminação e óbitos, em conjunto com avanço significativo das taxas de vacinação. Assim, já foi observado cenário de redução de restrições, favorecendo a atividade econômica. Entretanto, outras variáveis se destacaram no sentido de aumentarem os níveis de incerteza econômica, notadamente pressões inflacionárias, especialmente em termos de combustíveis e alimentos, e acentuação do ritmo de aumento da taxa de juros base por parte do Banco Central.

Cumpramos ressaltar que a ausência de auditoria e notas explicativas limitam a capacidade de aferição de riscos derivada a análise dos demonstrativos financeiros mencionado. Como fator mitigante e reforçando qualidade da estruturação da Emissão, cumpre destacar a realização de due diligence jurídica (Due Dilligence/DD) por parte do Daló Tognotti Advogados (Assessor Jurídico), para o período base jun/20. O escopo da DD abrangeu análise da proprietária do imóvel, dos antecessores e dos garantidores. Nesse trabalho de diligência, não foram encontrados fatos ou situações que eventualmente pudessem inviabilizar a realização da operação.

Por fim, nos termos previstos pela Lei 9.514/97, foi instituído regime fiduciário (Patrimônio Separado) sobre os créditos imobiliários e garantias vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e quaisquer outros valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora que concentrará o recebimento dos direitos creditórios. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente aos pagamentos dos CRIs.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a qualidade operacional da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Simplific) na prestação de serviços fiduciários. 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 reduzido.

**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. A conclusão das obras e emissão de TVO se configuram como principais eventos pendentes que serão monitorados nos próximos meses.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Cedente:</b>	Loteamento Morada Verde 2 SPE Ltda.;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Custodiante das CCI:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Escriturador dos CRIs:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Servicer Financeira:</b>	Conveste Serviços Financeiros Ltda.;
<b>Instrumento:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs;
<b>Emissão:</b>	1ª (primeira);
<b>Séries Seniores:</b>	417ª e 419ª;
<b>Séries Subordinadas:</b>	418ª e 420ª;
<b>Nº de CRIs Série Sênior:</b>	1.968 e 156;
<b>Nº de CRIs Série Subordinada:</b>	1.312 e 104;
<b>Emissão/Integralização SR:</b>	R\$ 2.124.000,0/R\$ 1.968.000,0
<b>Emissão/Integralização SB:</b>	R\$ 1.416.000,0/R\$ 1.312.000,0
<b>Emissão/Integralização total:</b>	R\$ 3.540.000,0/R\$ 3.280.000,0
<b>Data de Emissão:</b>	08 de junho de 2020;
<b>Data de Vencimento:</b>	20 de junho de 2030;
<b>Índice de Atualização:</b>	IPCA (IBGE);
<b>Juros Remuneratórios:</b>	10,0% a.a. (Séries Sênior) e 16,25% a.a. (Série Subordinada)
<b>Forma de Pagamento:</b>	Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 20 ou dia útil seguinte;
<b>Garantias:</b>	i) Cessão de Créditos; ii) Fiança e Coobrigação; iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e iv) Fundo de Obras; e v) Fundo de Reserva.

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às 417ª a 420ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de Contratos de Compra e Venda de Lotes. O comitê reuniu-se por teleconferência e na sede da Austin Rating, no dia 07 de dezembro 2021. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20211207-1.
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 da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e da A&C Lima Incorporadora Ltda. (Cedente).
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação 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 **07 de dezembro 2022**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório a Austin Rating 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participam, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
11. 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.
12. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
13. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 08 de dezembro de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
14. 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 em graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

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

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

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

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO.** Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

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

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

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

**EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE 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.