

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

(risco de crédito baixo)

**Séries Mezaninas****brBBB(sf)**

(risco de crédito moderado)

**Séries Subordinadas****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

**FUNDAMENTOS DOS RATINGS**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 09 de fevereiro de 2023, afirmou os ratings 'brA-(sf)', 'brBBB(sf)' e 'brBB+(sf)' das 457ª e 460ª Séries (CRIs SR/Séries Seniores); 458ª e 461ª Séries (CRIs MZ/Séries Mezaninas); e 459ª e 462ª Séries (CRIs SB/Séries Subordinadas), todos da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs /Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Forteseq / Emissora). As perspectivas são estáveis.

Emitidos em jul/20 e totalmente integralizados desde jan/21, os 115 mil CRIs Unitários (PUs), apresentam histórico total de pagamento de 28 prestações mensais de juros e amortização (PTMs), incluindo jan/23, com média histórica de R\$ 3,73 milhões, e saldo devedor total da Emissão ao final de dez/22 em R\$ 55,12 milhões, denotando, portanto, boa velocidade de amortização, refletindo forte ritmo de amortizações extraordinárias, que espelham valores pagos antecipadamente pelos adquirentes dos contratos imobiliários que lastreiam a Emissão.

Os CRIs são indexados ao IPCA/IBGE e fazem jus à remuneração de juros de 10,0% a.a., 12,0% a.a. e 15,80%, de acordo com a senioridade.

As afirmações dos ratings refletem, em conjunto com os outros fatores analisados, a verificação de razões mensais de sobrecolateralização ( $RG_{pmt}$ ), nos últimos 12 meses até dez/22, consideravelmente elevadas, com médias de 282,1%, 208,2% e 117,5%, e valores mínimos de 243,6%, 179,7% e 101,0%.

Os CRIs são lastreados em CCIs representativas de CCBs e de frações imobiliárias (Créditos Imobiliários), que também compõem carteira cedida fiduciariamente (Cessão Fiduciária), referentes a contratos de aquisição de fração de unidades imobiliárias (Contratos Imobiliários/Frações) pertencentes ao Wyndham Gramado Termas Resort Spa (Empreendimento/Termas Resort), localizado em Gramado-RS.

O Empreendimento foi desenvolvido pela GTR Hotéis e Resort Ltda. (GTR/Grupo Econômico), uma *joint venture* de dois grupos consolidados no segmento de multipropriedade, o Gramado Parks Investimentos e Intermediações S/A (Gramado Parks/Sócio) e a GR Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda. (GR Group/Sócio).

O Empreendimento já apresenta 02 anos desde a conclusão de obras, com emissão de habite-se em jan/21, e a carteira ao final de dez/22 estava composta de 3.327 frações ativas, 213 em estoque e 3.873 quitadas, incluindo 36 indisponíveis à Emissão, totalizando 7.449 frações, representativas da comercialização fracionada de empreendimento com 464 unidades do tipo suítes mobiliadas com acesso a estrutura de lazer própria.

A Emissão continua contando com a seguinte estrutura de garantias e reforços de crédito: i) Cessão Fiduciária de Créditos, com previsão de razão de garantia mensal mínima de fluxo de 120,0% (Razão Mínima); ii) Fiança por parte dos controladores do grupo, a serem chamadas, entre outros casos, por ocasião do não cumprimento da Razão Mínima; iii) Alienação Fiduciária de Cotas da GTR; e iv) Fundo de Reserva equivalente a 02 PMTs futuras.

Os ratings 'brA-(sf)', 'brBBB(sf)' e 'brBB+(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito baixo, moderado e relevante, relativos a emissões e emissores nacionais, fundamentados nas principais características relacionadas ao Empreendimento que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação de risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCIs e carteira de crédito que lastreia e gera liquidez à Emissão.

<b>Validade:</b>	<b>09/02/2024</b>
<b>Trimestre de Ref:</b>	4º

**Séries Seniores:****Perspectiva:** Estável

Fev/23: Afirmação: brA-(sf)

Jan/22: Elevação: brA-(sf)

Nov/20: Atribuição: brBBB+(sf)

**Séries Mezaninas:****Perspectiva:** Estável

Fev/23: Afirmação: brBBB(sf)

Jan/22: Elevação: brBBB(sf)

Nov/20: Atribuição: brBBB-(sf)

**Séries Subordinadas:****Perspectiva:** Estável

Fev/23: Afirmação: brBB+(sf)

Jan/22: Afirmação: brBB+(sf)

Nov/20: Atribuição: brBB+(sf)

**Analistas:**

André Messa

Tel.: 55 11 3377 0713

andre.messa@austin.com.br

Pablo Mantovani

Tel.: 55 11 3377 0702

pablo.mantovani@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros

Rua Leopoldo Couto Magalhães,

110 – conj. 73

São Paulo – SP

CEP 04542-000

Tel.: 55 11 3377 0707

Fax: 55 11 3377 0739

www.austin.com.br

As classificações também levam em conta a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador da cedente dos créditos, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Por fim, os ratings incorporam positivamente a presença, manutenção e qualidade das garantias e reforços de crédito que podem ser acionados no caso de frustração reiterada de liquidez e reforçam a segregação de riscos, como a presença dos controladores do grupo desenvolvedor como Fiadores e a constituição de alienação fiduciária de cotas da Cedente em favor da Emissora.

Assim, os principais riscos avaliados neste relatório são aqueles oriundos da carteira de créditos imobiliários advindos da Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária (Carteira Lastro). Utilizando base de dados (BD) compilada pela servicer financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos Relatórios Mensais de gestão da Emissora (RM), a Austin Rating destaca as seguintes características da carteira:

No período base dez/22, a carteira cedida apresentava 3.327 vendas ativas e 3.083 adquirentes (Carteira Vigente), caracterizando forte pulverização, com os 10 maiores devedores acumulando 1,8% do valor vendido, denotando baixíssimo risco de concentração. Essas vendas ocorreram a partir de dez/14, com cerca de 50,0% delas realizadas até nov/20 e 75,0% até abr/22, mostrando bom nível de resiliência contratual.

Nos últimos 12 meses ocorreram 1.619 novas vendas, 361 quitações de contratos e 1.406 distratos, denotando forte giro da carteira, situação típica do produto e modelo de comercialização. O período com maiores vendas foi jul/22, alta temporada na região da Serra Gaúcha, com 171 vendas líquidas. A posição de estoques ao fim de dez/22 mostrava 213 frações, avaliadas em R\$ 25,9 milhões.

A Carteira Vigente arrecadou no total 117,6 milhões (12,4 milhões nos meses do 4T22, ou 50,19 milhões desde jan/22), com 92,2% dos valores arrecadados em dia, ou em um intervalo entre de 30 dias após ou antes do vencimento. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 1,2% desse total. Cumpre destacar que a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão se devolvidas, tipicamente com retenção de valores, somou R\$ 114,9 milhões, com R\$ 3,0 milhões nos últimos 12 meses, sendo mais do compensada com o montante arrecadado dos contratos quitados, que somou R\$ 245,1 milhões e R\$ 11,6 milhões nos últimos 12 meses, provendo fortíssimo superávit de liquidez.

Em relação à maturidade de arrecadação dos contratos que constituem a Carteira Vigente, há uma distribuição entre diversas faixas de arrecadação, desde as mais baixas, de valores até R\$ 10,0 mil, com 873 contratos (27,5%), dos quais 578 abaixo de R\$ 5,0 mil, grupo de maior risco; as intermediárias, de R\$ 10,0 mil até R\$ 40,0 mil, com 1.088 contratos (34,2%); e as de maior maturidade, tendo em vista preço médio histórico de R\$ 87,9 mil, de R\$ 40,0 mil até R\$ 100,0 mil, com 1.218 contratos (38,3%).

A distribuição por prazo decorrido mostra natureza semelhante, com 910 (28,6%) abaixo de 12 meses; 575 (18,1%) entre 12 e 23 meses; e os 1.694 (53,3%) restantes igual ou acima de 24 meses, denotando forte vínculo.

Em termos de razão de garantia, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, o LTV médio ponderado da Carteira Vigente, base dez/22, é de 86,8%, valor que reflete amortização dos saldos devedores, mas também variação no preço da fração, com média ponderada histórica de R\$ 73,8 mil e valor de mercado ponderado pelo saldo da respectiva dívida de R\$ 67,8 mil, valor inferior, mas que na média simples seria superior, com R\$ 87,9 mil contra R\$ 98,2 mil.

Em relação à distribuição, as faixas de LTVs muito baixos apresentam forte representatividade. Os LTVs abaixo de 30,0% estão presentes em 910 contratos (28,6% da Carteira Vigente), e os LTVs entre 30,0% e 50,0% em outros 384 contratos (12,1%). Já os LTVs entre 50,0% e 70,0%, encontram-se em 376 contratos (11,8%). Os LTVs que denotam médios e altos riscos, acima de 70,0%, estão presentes em 1.509 contratos (47,5%), com 589 (18,5%) acima de 100,0%, desenquadrados dos critérios de elegibilidade.

Em relação ao histórico observado das razões de garantia, segundo os RMs dos períodos de jan/22 a dez/22, as  $RG_{pmt}$  das Séries Seniores se mantiveram confortavelmente acima da Razão Mínima de 120,0%, com média de 282,1% e valor mínimo de 243,6%.

As Séries Mezaninas também apresentaram fortes níveis de sobrecolateralização, com média de 208,2% e valor mínimo de 179,7% em fev/22.

Já as Séries Subordinadas, mantiveram a adimplência de pagamentos, com valor mínimo de 101,0%, mas apresentaram 08 períodos nos últimos 12 meses abaixo da Razão Mínima, apresentando média das  $RG_{pmt}$  de 117,5%.

As razões de cobertura de saldo ( $RG_{sd}$ ) apresentaram níveis semelhantes para as Séries Sêniores e Mezaninas, e para as Séries Subordinadas se mantiveram enquadradas, sempre acima de 162,5%.

Em termos de valores a receber, há 574 contratos com prestações vencidas e não pagas há mais de 03 meses, desde set/22 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 4,14 milhões e apresentam alta probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de jan/23, somam um montante de R\$ 238,4 milhões, prazo total de 119 meses, prazo médio ponderado de 32 meses, denotando forte concentração de vencimentos nos próximos 03 anos, e valor presente à taxa de juros média da emissão (VPL) de R\$ 177,1 milhões, para uma emissão global de R\$ 115,0 milhões e saldo devedor ao final de dez/22 em R\$ 55,1 milhões.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de jan/23 apresentam média de R\$ 4,06 milhões, contra média das PMTs dos CRIs, para o período de fev/23 a jan/24, de R\$ 1,66 milhão.

Nesse cenário base,  $RG_{pmt}$  projetadas para os próximos 12 meses dos CRIs SR, CRIs MZ e CRIs SB seriam, respectivamente, de 326,8%, 319,8% e 179,5%; para o período completo do cronograma programado da Emissão, até jan/26 (36 meses) seriam de 633,6%; 631,3% e 354,2%, refletindo prestações decrescentes a partir de jan/25, e valores mínimos de 301,8%; 234,7% e 131,7%.

Em cenário excluindo os Contratos Inadimplentes, os valores mínimos seriam de 257,1%; 197,4% e 110,8%, denotando ainda boa resiliência. Nesse cenário, o montante se reduziria para R\$ 197,4 (redução de 17,1%), o VPL para 147,3 milhões (redução de R\$ 30,0 milhões) e os prazos totais e médios estáveis, em 119 e 32 meses.

Cumprir destacar no presente monitoramento, relacionado ao risco corporativo e dos sócios, que as classificações absorvem positivamente a vigência da Alienação Fiduciária de quotas da Cedente, que indicam forte blindagem ante ao risco corporativo do grupo, bem como a presença dos sócios do grupo como Fiadores, situação que estabelece elevado nível de comprometimento e alinhamento de interesses ante a adimplência da Emissão. Entretanto, foi considerado positivamente a elaboração de demonstrações financeiras da GTR Hotéis e Resorts Ltda. (Grupo Econômico), auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente ao exercício de 2021, no sentido de melhorar a qualidade e transparência das informações econômico-financeiras da Cedente.

Ao final de 2021 os ativos montavam R\$ 241,9 milhões, composto principalmente dos ativos operacionais, carteira de vendas (Contas a Receber/CR) em R\$ 210,9 milhões e imóveis destinados à venda (Estoques) em R\$ 18,2 milhões. O Patrimônio Líquido (PL) ao final desse período estava em R\$ 68,1 milhões, a partir de capital social de R\$ 10,7 milhões. O Endividamento Financeiro totalizava R\$ 91,7 milhões, dos quais R\$ 31,2 milhões no passivo circulante. Majoritariamente, esse endividamento era composto pela securitização em análise, R\$ 85,8 milhões, e outras duas linhas com uma empresa e um banco regional. O exercício apresentou lucro líquido de R\$ 12,7 milhões, a partir de receita líquida de vendas em R\$ 57,7 milhões (R\$ 85,6 milhões em receita bruta, R\$ 26,8 milhões em cancelamentos), lucro bruto de R\$ 56,7 milhões, lucro operacional de R\$ 38,9 milhões e despesas financeiras de R\$ 25,1 milhões.

Em relação a questões envolvendo o mercado nacional de resorts de multipropriedade, as presentes classificações ponderam positivamente o nível de desenvolvimento institucional e operacional do segmento. Segundo Relatório do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2022 (abr/21 a abr/22), elaborado pela Caio Calfat Real Estat Consulting, o mercado nacional contava com um total de 156 empreendimentos (128 em 2021), segmentados em *brownfield* (empreendimentos adquiridos com desenvolvimento anterior) e *greenfield* (empreendimentos desenvolvidos desde a fase inicial). O primeiro segmento no levantamento 2022 apresentava 33 empreendimentos (contra 28 em 2021). O segundo apresentava 45 concluídos (29), 54 em construção (54) e 24 em lançamento (17 no levantamento de 2021).

Em termos de segurança jurídica e melhor formalização do modelo de negócios, foi considerado como fator de reforço da presente classificação a promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Esta lei inseriu no Código Civil (Lei 10.406/02) a figura do Condomínio em Multipropriedade e na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) a previsão de uma matrícula para cada fração de tempo (cota). 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.

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 Fundo de Obras 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. 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 tratar 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 qualidade operacional da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário) 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 quase nulo.

#### **Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating**

A perspectiva estável indica que a classificação afirmada não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que suportaram a atribuição da nota se alterem de forma substancial.

## **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Séries Seniores:</b>	457 <sup>a</sup> e 460 <sup>a</sup> ;
<b>Séries Mezaninas:</b>	458 <sup>a</sup> e 461 <sup>a</sup> ;
<b>Séries Subordinadas:</b>	459 <sup>a</sup> e 462 <sup>a</sup> ;
<b>Emissão:</b>	1 <sup>a</sup> (primeira);
<b>Cedente:</b>	Companhia Hipotecária Piratini – CHP e GTR Hotéis e Resort Ltda.;
<b>Agente Fiduciário/Custodiante:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Conta Centralizadora:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Valor da Emissão:</b>	R\$ 115,0 milhões
<b>Taxa da Emissão:</b>	10,0% a.a. (SR) e 12,0% a.a. (MZ) e 15,8% (JR), adicionadas ao IPCA/IBGE
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal
<b>Data de Emissão:</b>	15 de julho de 2020
<b>Data de Vencimento:</b>	20 de janeiro de 2026
<b>Garantias:</b>	i) Cessão Fiduciária; ii) alienação fiduciária de cotas; iii) fiança; v) aval; vi) fundo de reserva; e vii) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantias

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs, reuniu-se por teleconferência no dia 09 de fevereiro de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20230209-38.
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 da Cedente.
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, 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 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 fevereiro 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, 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 de 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 (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 envia 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 DANOS OCACIONADO 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.**