

RATINGS**Séries Seniores****brBB+(sf)**

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings
Última Revisão: 30/08/2021
Validade: 30/08/2022**Séries Seniores:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
ago/21: Atribuição: brBB+(sf)**Séries Subordinadas:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
ago/21: Atribuição: brBB(sf)**Analistas:**André Messa
Tel.: 55 11 3377 0733
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 30 de agosto de 2021, atribuiu o rating 'brBB+(sf)' para as 487ª e 489ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores), e o rating 'brBB(sf)' para as 488ª e 490ª Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas), da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesecc/ Emissora). A perspectiva é estável.

Os CRIs foram emitidos em dez/20, com 5.040 CRIs Seniores e 3.360 CRIs Subordinados, totalizando uma Emissão Global de R\$ 8,4 milhões com vencimento em jun/27. As integralizações ocorreram ao final de jul/21, equivalentes a 4.200 CRIs Seniores e 2.800 CRIs Subordinados, as 487ª e 488ª Séries.

Após aditamento realizado em jul/21, ficou estabelecida atualização dos CRIs pelo IPCA/IBGE. As Séries Seniores e Séries Subordinadas remuneram os investidores à taxa de juros de, respectivamente, 11,5% ao ano e 19,45% ao ano, capitalizadas diariamente.

A Emissão é lastreada em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs), representativas de 719 contratos particulares de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade (Contratos Imobiliários/Frações), oriundos de cotas imobiliárias vinculadas a apartamentos do Hotel Encantos de Itaperapuã (Hotel/Empreendimento), localizado em Porto Seguro, cidade turística localizada no estado da Bahia.

O Hotel apresenta 02 pavimentos e 48 apartamentos, com áreas variando entre 20,15 m² e 43,7 m², lançado em nov/16. Segundo relatório de vistoria de obras realizado pela Harca Engenharia (Harca/Avaliadora), em dez/19, o Hotel apresentava 99,57% de execução de obras para um orçamento total de R\$ 7,0 milhões. As pendências se referiam a instalações de incêndio e elementos de mobília dos apartamentos (Fixtures, furniture and equipments/FF&E). Em que pese as pendências apontadas, o empreendimento conta com habite-se emitido em nov/19.

A proprietária do Empreendimento é a Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda. (Encantos de Itaperapuã Ltda./Cedente), uma empresa controlada pela Hospedar Participações e Administradora Ltda. (Hospedar Participações/Holding/Grupo), sediada em Brasília-DF, e com atuação no setor de turismo há duas décadas.

A estrutura de garantias da Emissão conta com Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente, Fiança do Grupo e Coobrigação da Cedente e Fundo de Reserva.

Os ratings atribuídos 'brBB+(sf)', e 'brBB(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevantes relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentados nas características do Empreendimento 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 consideram a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador da cedente dos créditos imobiliários, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios.

Foi ponderada positivamente a presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, como a alienação fiduciária de cotas da Cedente dos Créditos Imobiliários, bem como a presença dos sócios do Grupo como fiadores da Emissão.

Por outro lado, entre os fatores que limitam as presentes classificações de risco os mais importantes residem no fato do grupo econômico ainda apresentar nível de disclosure abaixo do ideal para uma adequada aferição de governança corporativa e capacidade financeira.

Em termos de geração de liquidez, utilizando base de dados (BD) e modelagem da operação desenvolvida pela equipe de estruturação da Emissora (Modelagem), bem como relatório de auditoria financeira (Auditoria Financeira) realizado pela Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Service), a Austin Rating analisa os principais aspectos de riscos da carteira lastro cedida sob a forma de Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária.

Segundo fluxo de estruturação, base 31 de maio de 2021, a carteira de créditos formada pelas vendas das frações do Empreendimento contava com 931 adquirentes e 1.049 frações (Carteira Vigente), com valor total de venda de R\$ 33,3 milhões, com essas vendas iniciadas em nov/16, metade delas alcançada em nov/19 e 350 vendas ocorridas nos doze meses até mai/21.

O montante a receber soma R\$ 29,1 milhões, entre jun/21 e set/30 (112 meses), com média mensal a receber nos 12 meses a partir de jun/21 de R\$ 443,9 mil; R\$ 438,1 mil nos 12 meses seguintes e R\$ 309,9 mil até o mês de vencimento da Emissão, jun/27. O LTV médio dessa carteira foi calculado em 84,3%

As projeções de prestações obtidas a partir de planilha de fluxos de amortização elaborada pela equipe de gestão da Emissora (Planilha de PUs), mostra para o atual nível de integralização (duas primeiras Séries), prestações de juros e amortização (PMTs) mensais médias de R\$ 166,2 mil entre ago/21 a jun/22 e R\$ 133,1 mil para o período até o vencimento, denotando boa margem de sobrecolateralização ante o cenário da Modelagem.

O valor presente líquido (VPL) da carteira de créditos pela taxa média ponderada da Emissão, a partir de ago/21 é de R\$ 17,8 milhões, para valor das séries integralizadas de R\$ 7,0 milhões, e Emissão total de R\$ 8,4 milhões. A efetividade dessas projeções será monitorada nos próximos relatórios de rating (trimestrais), observando aspectos como a transferência dos boletos para a Conta Centralizadora da Emissão, implementação dos processos de servicing financeiro e adequação aos parâmetros de elegibilidade.

Segundo a Modelagem, apenas 685 dos 1.049 contratos encontravam-se elegíveis, com 166 inelegíveis por atrasos acima de 120 dias e outros 198 por desconformidades diversas na formalização do contrato.

A Auditoria Financeira, base nov/20, apontava essas não conformidades nas formalizações de contratos, como a ausência de comprovantes de endereços, ausência de rubricas, reconhecimento de firma em assinaturas, entre outras. Dado o prazo entre essa auditoria e a liquidação da Emissão (jul/21), as presentes classificações de riscos incorporam a expectativa de que essas não conformidades tenham sido em grande parte resolvidas, não comprometendo a operacionalidade do processo de cessão dos créditos.

Em reunião realizada em ago/21 com representantes do Grupo Hospedar, foi relatado que essas pendências têm sido endereçadas, inclusive com a formalização de assinaturas digitais dos eventuais aditamentos. Entre outros aspectos, a reunião tratou de aspectos relacionados à estrutura de vendas, gestão e pós-vendas do grupo.

Apesar da sede no Distrito Federal, os fundadores do grupo são originários do estado do Rio Grande do Norte, onde estão localizados os outros 03 empreendimentos administrados pelo Grupo Hospedar (02 em Natal e 01 em Maracajuá). Após um período com stand de vendas localizado em Porto Seguro-BA, o grupo estabeleceu os pontos de venda em Natal-RN, cidade de vocação turística e com acesso a turistas de todo território nacional. Atualmente, há 02 pontos de vendas fixas.

A equipe de gestão e pós-vendas está localizada em Brasília, com 14 colaboradores, com atendentes destacados para retenção de clientes. As frações vendidas dão acesso à participação em clube de férias, administrado pela intercambiadora Interval.

Os instrumentos da Emissão preveem formação de Fundo de Reserva equivalente a 02 PMTs vincendas, retidos na Conta Centralizadora da Emissão. As razões de sobrecolateralização em termos de fluxo (Razão de Garantia de Fluxo Mensal) e saldo devedor (Razão de Garantia do Saldo Devedor), deverão permanecer acima de 130,0% ao longo do prazo dos CRIs, situação que caso não seja observada ensejará acesso à Coobrigação por parte da Cedente e Fiança por parte do Grupo.

O cálculo das razões de garantia considerará os seguintes Critérios de Elegibilidade: i) nenhuma parcela em atraso acima de 120 dias; ii) concentração máxima dos dez maiores devedores de 20,0% dos Créditos Imobiliários; iii) concentração máxima em uma pessoa física de 5,0%; iv) concentração máxima em devedores pertencentes ao grupo econômico de 10,0%; e v) os contratos cedidos devem pertencer ao Empreendimento e serem regidos pela lei 4.591/64 (lei das incorporações).

Em relação ao risco de crédito da Cedente e do Grupo controlador, ao qual a Emissão está exposta pela coobrigação e fiança, em que pese a limitação de análise em virtude da ausência de notas explicativas e auditoria, a Austin Rating tece os seguintes comentários a respeito das demonstrações financeiras disponibilizadas.

A Encantos de Itaperapuã Ltda., a Cedente, desenvolvedora e gestora do Resort, em balanço patrimonial de 2019 apresentou ativos totais de R\$ 25,2 milhões, composto basicamente de R\$ 24,0 milhões de saldo de Contas a Receber. O Patrimônio Líquido apurado ao fim do período era de R\$ 1,81 milhão, a partir de capital social de R\$ 429,8 mil. O Passivo mostrava endividamento financeiro de R\$ 6,9 milhões, com R\$ 3,52 milhões no passivo circulante. A principal conta do passivo era Receita Diferida, em R\$ 16,4 milhões, se referindo a valores a receber de vendas realizadas.

A presente Emissão de CRIs teve como uma de suas destinações a quitação de CCBs utilizadas para a conclusão das obras o Empreendimento. Essas CCBs contavam com garantias sob a forma de cessão fiduciária e alienação fiduciária do imóvel, as quais segundo informações da empresa foram ou estão em processo de liberação.

A Hospedar Participações mostrava ao final de 2019 ativos totais de R\$ 531,2 mil, se caracterizando por ser uma empresa de perfil de holding, com mútuos junto a pessoas ligadas de R\$ 346,9 mil e disponibilidades de R\$ 184,2 mil, portanto, sem ativos operacionais. O Patrimônio Líquido somava R\$ 524,3 mil, basicamente a única fonte de recursos da companhia.

Segundo informações dos gestores do grupo, as demonstrações de 2020, em elaboração, deverão apresentar estrutura semelhante, sem alterações significativas principalmente em relação à alavancagem financeira.

Entretanto, cumpre enfatizar que a defasagem e ausência de auditoria limita a contribuição desses demonstrativos à análise dos riscos trazidos pela estrutura corporativa das companhias, principalmente tendo em vista o cenário negativo para o turismo observado em 2020 e 2021. Como fator mitigador, foi considerada positivamente a realização de auditoria jurídica dos participantes (Due Diligence/DD), realizada pelo escritório IBS Advogados (Auditor Jurídico), base fev/21.

A DD abrangeu as análises: i) do imóvel da operação, registrado sob a matrícula n. 42.615 do Cartório de Registro de Imóveis (RI) de Porto Seguro-BA; ii) da proprietária, a Encantos de Itaperapuã Ltda., a Cedente; iii) dos antecessores do imóvel; iv) dos Garantidores da Emissão, a Hospedar Participações os sócios do grupo.

Alguns aspectos a serem destacados: segundo matrícula emitida em jul/21 havia averbação de habite-se total do imóvel, averbação da construção e instituição de condomínio. Entretanto, constavam alienação fiduciária de imóveis e cessão de crédito ante outro credor, situação, conforme já mencionado anteriormente, endereçada segundo informações do Grupo.

Como a cidade de Porto Seguro apresenta conjuntos tombados pelo patrimônio histórico (Iphan), é importante notar a emissão de certidão negativa emitida em jan/21 pela prefeitura municipal, indicando a não existência de processo ou decreto de desapropriação ou utilidade pública. O Imóvel possui tombamento em conjunto pelo Iphan, por estar inserido no Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do município. Assim, a realização de intervenções deve ser precedida de autorização.

A conclusão da DD aponta a não existência de fatos ou situações que pudessem inviabilizar a operação até a data base.

Em relação às garantias fidejussórias, representadas pela coobrigação e fiança, essas estão refletidas positivamente sobre a classificação, como medida de comprometimento adicional. Embora seja considerada a boa fé e disposição por parte dos sócios no cumprimento integral das obrigações contraídas, a capacidade de suporte futura dos avalistas no caso de default é incerta.

Quanto ao mercado nacional de resorts de multipropriedade, os ratings ponderam positivamente a posição de Porto Seguro-BA como importante polo turístico do segmento. Segundo Relatório do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2020, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, a cidade apresentava 04 empreendimentos desse tipo. O mercado, no país, mostrava ao fim de 2020 um total de 109 empreendimentos (92 em 2019), dos quais 53 concluídos (46),

39 em construção (34) e 17 em fase de lançamento (12), distribuídos por 18 estados (16) e 60 cidades (45).

Em termos de segurança jurídica e melhor formalização do modelo de negócios, foi considerado como fator de reforço das presentes classificações a promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Essa 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).

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/Simplific) na prestação dos serviços de agente fiduciário.

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 emissão de relatório de vistoria de obras atestando a conclusão final do Empreendimento e a verificação de razões de sobrecolateralização acima dos limiares mínimos deverão ser fatores positivos para elevações.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Emissora:	Forte Securitizadora S/A
Séries:	487ª e 489ª Séries (Séries Seniores); 488ª e 490ª Séries (Séries Subordinadas);
Emissão:	1ª ;
Valor Nominal Unitário:	Na data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
Valor Total da Emissão:	R\$ 8,4 milhões; 5.040 CRIs Seniores e 3,360 CRIs Subordinados
Cedentes:	Encantos de Itaperapuã Apart Service Ltda.;
Agente Fiduciário/Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Data da Emissão:	14 de dezembro de 2020;
Data de Vencimento Final:	20 de junho de 2027;
Remuneração:	11,5% a.a. e 19,45% a.a.;
Atualização Monetária:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA IBGE;
Garantias:	Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente, Fiança do Grupo e Coobrigação da Cedente e Fundo de Reserva.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela afirmação das classificações de risco de crédito atribuídas às Séries Sênior e Séries Subordinadas da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Frações. O comitê foi realizado remotamente, no dia 30 de agosto de 2021. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210830-02.
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 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 **30 de agosto de 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 comitê, a Austin Rating atribui ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participaram, porém, essa agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionário.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 31 de agosto 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.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS

A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS. As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

© 2021 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**