

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB(sf)**

(risco de crédito relevante)

Última Revisão: 08/11/2022
Validade: 08/11/2023**Perspectiva:** Estável
Observação: -**Séries Seniores:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
nov/22: Afirmação: brBB+(sf)
ago/21: Atribuição: brBB+(sf)**Séries Subordinadas:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
nov/22: Afirmação: brBB(sf)
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 08 de novembro de 2022, afirmou o rating 'brBB+(sf)' das 487ª e 489ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores), e o rating 'brBB(sf)' das 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. Para fins regulatórios, cumpre destacar que o presente relatório abrange o monitoramento do terceiro trimestre de 2022.

Os CRIs foram emitidos em dez/20, com 5.040 CRIs Seniores e 3.360 CRIs Subordinados, (R\$ 8,4 milhões), vencimentos em jun/27, e são atualizados desde jul/21 pelo IPCA/IBGE, remunerando o investidor à taxa de juros de 11,5% ao ano e 19,45% ao ano.

Até out/22 haviam sido integralizados 4.200 CRIs Seniores e 2.800 CRIs Subordinados (7 mil CRIs), com saldo devedor após prestação de juros e amortização (PMT) de out/22 em R\$ 3.450,6 mil e R\$ 2.375,4 mil. Desde ago/21 até out/22, foram pagas 14 PMTs com valor médio consolidado de R\$ 203,6 mil, amortizando o saldo devedor consolidado dos CRIs de R\$ 6.938,7 mil para R\$ 5.826,0 mil.

A Emissão é lastreada por CCIs representativas de 719 Contratos Imobiliários de aquisição de unidade imobiliária sob o regime de multipropriedade (Frações/Cotas), vinculadas a apartamentos do Hotel Encantos de Itaperapuã (Hotel/Empreendimento), resort localizado em Porto Seguro, no estado da Bahia.

O Hotel apresenta 02 pavimentos e 48 apartamentos, com áreas variando entre 20,15 m² e 43,7 m². O lançamento de vendas aconteceu em nov/16 e, segundo relatório de vistoria de obras realizado pela Harca Engenharia (Harca/Avaliadora) base dez/19, apresentava 99,57% de execução de obras para um orçamento total de R\$ 7,0 milhões. O habite-se parcial, referente à 1ª e 2ª etapa do hotel, já foi emitido e o hotel se encontra em funcionamento.

Os ratings afirmados refletem principalmente a adimplência das prestações programadas, com verificação de amortizações extraordinárias e a manutenção das principais razões de garantia acima do limiar mínimo para as Séries Seniores e sempre acima de 100,0% para as Séries Subordinadas.

As razões de sobrecolateralização de fluxo (RG_{pmt}) nos 12 meses até set/22 apresentaram média e mínima para as Séries Seniores de 204,0% e 180,7% e para as Séries Subordinadas em 116,0% e 102,6%, com 08 períodos abaixo da Razão Mínima de 115,0%, mitigado pela presença de Fundo de Reserva, com valor sempre acima de R\$ 260,0 mil no período.

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

Em termos metodológicos, a afirmação dos ratings 'brBB+(sf)', e 'brBB(sf)' traduz, 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.

A existência de pendências para a emissão de habite-se definitivo e a ausência de informações atualizadas sobre a situação econômico-financeira da Cedente e do Grupo controlador são os principais impeditivos para a elevação dos ratings. A performance abaixo

do limiar de razão mínima, no caso das Séries Subordinadas, representa fator de limitação adicional.

Em termos de geração de liquidez, utilizando base de dados (BD) compilada pela servicer financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos relatórios mensais de gestão da Emissora (Relatórios Mensais/RM), a Austin Rating analisa a carteira lastro cedida.

No período base set/22, a carteira de contratos ativos (Carteira Vigente) apresentava 889 vendas, detidas por 740 compradores, somando valor total de aquisição de R\$ 31,0 milhões, com os dez maiores acumulando 2,8% desse valor vendido e 26 lotes, caracterizando boa pulverização.

As vendas que compõem a Carteira Vigente foram iniciadas em nov/16, mês com 12 das atuais vendas; em jan/20 havia 445 dessas vendas acumuladas, cerca de 50,0% dessa carteira, denotando bom histórico em termos de prazo decorrido. Nos últimos 12 meses até set/22, ocorreram 122 vendas, 102 distratos e 29 quitações.

A Carteira Vigente arrecadou desde nov/16 um montante de R\$ 10,62 milhões, dos quais 94,3% dentro de um intervalo em torno de 30 dias do vencimento. Já os volumes arrecadados com atraso acima de 90 dias somaram 1,0% do total arrecadado. Cumpre destacar que as prestações oriundas de contratos distratados totalizam um valor de R\$ 5.964,1 mil, contra R\$ 2.449,3 mil oriundos dos contratos quitados.

Nos 12 meses até set/22 os valores arrecadados apresentaram média de R\$ 222,0 mil, variando entre R\$ 190,5 mil (ago/22) e R\$ 282,1 mil (fev/22), com média de 957 contratos ativos. Esses valores fizeram frente às prestações dos CRIs (PMTs), que no período apresentaram média de R\$ 177,7 mil, com maior valor de R\$ 178,9 mil.

Em relação aos atributos de maturidade dos Contratos Vigentes, em termo de valores arrecadados, há maior representatividade nas faixas de R\$ 10,0 mil a R\$ 20,0 mil, com 301 contratos (34,0%), valores representativos de média a baixa maturidade ante o preço médio de venda, de R\$ 34,5 mil.

As faixas imediatamente ao redor dessa faixa, de R\$ 5,0 mil a R\$ 10,0 mil, e de R\$ 20,0 mil a R\$ 30,0 mil, apresentam 220 e 160 contratos (24,8% e 18,1%). Já os valores abaixo de R\$ 5,0 mil estão representados por 196 contratos (22,1%), enquanto , por fim, os valores acima de R\$ 30,0 mil e até R\$ 50,0 mil somam os 09 contratos restantes.

Quanto à maturidade por prazo decorrido, 539 contratos (60,8%) apresentam prazo igual ou acima de 24 meses; 254 contratos (28,7%) estão na faixa de 12 a 23 meses; e os 93 restantes (10,5%) encontram-se abaixo de 12 meses.

Por fim, a razão de garantia LTV, segundo a apuração da Conveste, baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresenta valor médio ponderado de 68,2%, favorecido pela valorização média dos preços (de R\$ 34,5 mil para R\$ 49,3 mil), já que LTV baseado no valor de venda original seria de 82,3%.

A distribuição mostra boa quantidade de contratos com LTVs baixos, com 455 contratos (51,4%) apresentando LTV abaixo de 50,0%, dos quais 243 contratos (27,4%) abaixo de 30,0%. Os LTVs de 50,0% a 70,0% são verificados em outros 179 contratos (20,2%).

Já os LTVs altos, acima de 70,0%, são verificados nos 252 contratos restantes (28,4%), dos quais 130 (14,7%) acima de 90,0%, com 96 acima de 100,0%, desenquadrados dos critérios de elegibilidade.

Em termos de valores a arrecadar, há 436 contratos com prestações vencidas e não pagas desde mai/22 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de aproximadamente R\$ 1.686,1 mil e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de out/22, relativos a 898 contrato vigentes, somam um montante a vencer de R\$ 24,7 milhões, prazo total de 109 meses, prazo médio ponderado de 37,6 meses e valor presente à taxa de juros média da emissão (VPL) de R\$ 16,7 milhões, para uma Emissão Global de R\$ 8,0 milhões.

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de out/22 apresentam média de R\$ 406,1 mil, contra média das prestações dos CRIs projetados, 12 meses a partir de nov/22, de R\$ 169,2 mil, mostrando boa margem sobrecolateralização.

Em termos de razão de garantias mensais (RG_{pmt}), a projeção para os próximos 12 meses mostra margem de 427,8% para

as Séries Seniores, e 240,0% para as Subordinadas. Para o período até o vencimento dos CRIs, jun/27 (109 meses), essas razões mensais apresentam média de 440,1% e 246,8%, sempre acima do limiar (Razão Mínima) de 130,0%.

Sob o cenário de exclusão dos Contratos Inadimplentes, o montante a vencer decresceria para R\$ 10,8 milhões, com VPL de 7,5 milhões, denotando forte decréscimo. A média de 12 meses de arrecadação seria R\$ 203,9 mil, ainda acima da média das PMTs correspondentes, R\$ 169,2 mil.

As médias de RG_{pmt} seriam reduzidas para 214,6% para as Séries Seniores e 120,4% para as Séries Subordinadas. Para o período até o vencimento dos CRIs, essas razões mensais apresentariam média de 199,3% e 111,8%, nesse último caso com 56 períodos abaixo da Razão Mínima, mas sempre acima de 103,7%.

Segundo informações do RM, o Fundo de Reserva ao final de set/22 apresentava saldo de R\$ 260,2 mil, múltiplo de 1,5 vez das 02 próximas PMTs. As 145 unidades em estoque estavam estimadas em R\$ 8,18 milhões.

Há considerável atraso no fornecimento de informações financeiras da Cedente e do Grupo. 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 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.

Relativamente 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.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

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 CClIs representativas de Contratos de Compra e Venda de Frações. O comitê foi realizado remotamente, no dia 08 de novembro de 2022. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20221108-09.
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 **08 de novembro de 2023**.
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 10 de novembro de 2022. 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 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.

© 2022 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.**