

RATINGS

Série A

brBB-(sf)

(risco de crédito relevante)

Séries B e C

brB+(sf)

(risco de crédito alto)

Sobre os Ratings

Atribuição: 29/04/2021

Validade: 29/04/2022

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Abr/21: Atribuição

Escala de rating disponível em:

<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 29 de abril de 2021, atribuiu os ratings de crédito de longo prazo 'brBB-(sf)', para a 503ª Série A e 'brB+(sf)' para a 504ª Série B e para as 505ª e 506ª Séries C da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora / Estruturador). As classificações possuem **perspectiva estável**.

A W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (W50 Empreendimentos Imobiliários/ Cedente 1) emitiu, em favor da Companhia Hipotecária Piratini (CHP/ Cedente 2), duas Cédula de Crédito Bancário (CCB/ Financiamento Imobiliário) que será direcionada a solvência das despesas estabelecidas em função das reformas no empreendimento Breezes Búzios Resort (Búzios Resort/Empreendimento). Portanto, as CCBs constituem obrigação financeira da W50 Empreendimentos Imobiliários para com a CHP (Créditos Imobiliários CCB).

Os CRIs são lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativas dos Créditos Imobiliários CCB (CCIs CCB) e dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias (CCI Frações Imobiliárias) cedidos pela CHP e pela W50 Empreendimentos Imobiliários (em conjunto, Cedentes) à Fortesec.

O Empreendimento foi desenvolvido através do Consórcio BF Resort, constituído pela W50 Empreendimentos Imobiliários (60,0%), responsável pela administração do consórcio, e pela Búzios Fractional Resort Empreendimentos S/A (40,0%) no município de Búzios-RJ. É composto por 329 apartamentos dispostos no regime de Cotas Imobiliárias (Cotas/ Frações Imobiliárias) regulamentados em sistema de Multipropriedade. Há um total de 8.554 Frações Imobiliárias que oferecerão direito a utilização da respectiva unidade adquirida por determinado período. As unidades estão sendo comercializadas a um valor médio de R\$ 40,8 mil, portanto, com valor geral de vendas (VGV) potencial de R\$ 349,0 milhões.

A W50 Empreendimentos Imobiliários atua como uma sociedade de propósito específico que investe exclusivamente no projeto Búzios Beach. Seus sócios são as empresas Tempo Participações Ltda. (Tempo Participações) e a W7 Participações e Investimentos Ltda. (W7 Participações), sendo esta última controlada da WAM Multipropriedade Participações S/A (Grupo WAM/ Holding), que possui larga experiência na realização e gestão de empreendimentos nas áreas de hotelaria e incorporações.

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão contempla 44.600 CRIs com valor nominal unitário de R\$ 1,0 mil, cada, perfazendo um principal total de R\$ 44,60 milhões. Os CRIs guardam as seguintes características, de acordo com as Séries emitidas: (i) a 503ª Série A perfaz 14.910 unidades, valor global R\$ 14,90 milhões e remuneração esperada de 9,50% ao ano; (ii) a 504ª Série B perfaz 6.390 unidades, valor global R\$ 6,39 milhões e remuneração esperada de 14,50% ao ano; e (iii) a 505ª (Série C) e a 506ª (Série C) perfazem 23.300 unidades, valor global R\$ 23,30 milhões e remuneração de 11,00% ao ano sobre o saldo atualizado pelo IPCA/ IBGE. Os CRIs têm periodicidade de pagamento mensal, prazo total de 1.850 dias, vencimento previsto para mar/26 e carência de 18 meses a partir da data da emissão, sendo assim, as amortizações de principal tem início previsto para out/22.

As integralizações deverão ocorrer em três parcelas (Primeira Tranche, Segunda Tranche e Terceira Tranche). A Primeira Tranche, de até 21.300 CRIs, ficou condicionada à implementação de determinadas condições e formalizações (Condições Precedentes) da estrutura, tais como a formalização de todos os documentos da operação e o registro das

Analistas:

Yasmim Torres
Tel.: 55 11 3377 0741
pablo.mantovani@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

garantias, além da finalização das auditorias. A Segunda Tranche, de até 18.300 CRIs, e a Terceira Tranche, de até 5.000 CRIs, têm suas integralizações condicionadas ao atendimento das Razões de Garantia, mais adiante definidas, considerando o saldo devedor integralizado até então.

Como reforço de crédito, foram cedidos direitos decorrentes de Contratos Imobiliários já firmados (Créditos Imobiliários) bem como Créditos Imobiliários atuais e futuros resultantes de novos Contratos Imobiliários celebrados em substituição aos distratados (Créditos Cedidos Fiduciariamente). Também conta com a alienação de 100,0% das Cotas da W50 Empreendimentos (Alienação Fiduciária das Cotas), dada em garantia por seus Sócios (Fiduciantes), sendo que a W50 Empreendimentos terá que responder solidariamente aos Devedores pela Solvência dos Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e pelo Créditos Cedidos Fiduciariamente (Coobrigação) no papel de principal pagadora, em conjunto com os Fiadores e Avalistas, pela adimplência da Emissão (Fiança e Aval). Adicionalmente, foi aberta uma conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora), para recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, onde são mantidos recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez e que devem cobrir o pagamento de, no mínimo, duas PMTs; para assegurar o orçamento previsto para a conclusão das reformas no Empreendimento; e por fim, recursos destinados à compra das unidades que ainda não integram o Consórcio (Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Compra das Unidades a Adquirir).

Os ratings atribuídos traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevante e alto frente a outros emissores e emissões nacionais (Brasil), para os CRIs da Série A e Série B e C emitidos pela Fortesec, fundamentando-se, preponderantemente, na qualidade de crédito atual e projetada da carteira de Créditos Imobiliários, fonte primária de liquidez da operação e na capacidade de pagamento autônoma da Cedente em relação às obrigações assumidas, na condição de solidariamente coobrigada e principal pagadora. As classificações também se baseiam nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito. Nesse sentido, foi levada em consideração a fiança dos Sócios da W50 Empreendimentos Imobiliários em relação às obrigações assumidas, além dos riscos inerentes aos projetos que ainda estão em andamento.

Os dados projetados para os próximos 12 meses (mai/21 – abr/22) com base na Carteira Elegível, indicam uma cobertura inicial bastante razoável, com média superior a 358,8% para as Séries A e B. Somente as Séries 503ª e 504ª foram totalmente integralizadas até o momento. As integralizações das 505ª e 506ª Séries exigirá um volume de vendas razoável. Para tal, há um estoque de unidades a serem vendidas que deverá viabilizar essas integralizações. Importante ressaltar, entretanto, que um desempenho fraco de novas vendas e/ou a ocorrência de distratos podem comprometer o enquadramento à Razão Fluxo Mensal e, conseqüentemente, a viabilidade de integralizações futuras, fator ponderado nas classificações.

O perfil de risco da carteira teve fundamental influência no rating atribuído, notadamente no que diz respeito à pulverização por devedores e indicadores de inadimplência. Segundo dados auditados na data-base mar/21, havia no total 1.217 Contratos, firmados com 1.045 diferentes contratantes (Mutuários/ Devedores), já é observado bom nível de pulverização, o que é evidenciado pela maior exposição a um Devedor, de apenas 0,3%. Os 20 maiores Devedores possuem saldo devedor de R\$ 3,7 milhões, ou 5,1% do total da carteira, e os 50 maiores, 10,9%. Esses contratos possuem vencimento até mai/30 e representam R\$ 54,4 milhões em VGV e saldo a receber no período da operação de R\$ 72,4 milhões, dos quais R\$ 71,7 milhões enquadrados aos critérios de elegibilidade (Carteira Elegível) previstos no TS.

Tendo em vista que o prazo médio de maturação dos Contratos é de 90 meses, o prazo médio decorrido se mostra ainda bastante reduzido – em 5 meses considerando a Carteira Elegível. Alinhado ao prazo médio decorrido observado, o indicador que compara o endividamento ao valor do imóvel (*Loan to Value – LTV*) se mostra ainda bastante elevado, em 94,2%, se considerada apenas a carteira elegível, confirmando a pouca maturidade da carteira.

Não obstante a abordagem analítica ter sido focada, em boa medida, nos atributos da carteira cedida, o risco final da transação considera os riscos e benefícios trazidos pela Cedente, já que seus sócios são fiadores e a qualquer momento poderão ser chamados a recomprar os Créditos Imobiliários, além disso a Cedente ainda continuará na gestão de vendas e cobrança da carteira cedida, a qual apresenta como uma de suas características principais a alta revolvência (distratos e novas vendas constantes). Importante destacar que, embora a expertise dos sócios da Cedente no segmento de comercialização de Cotas Imobiliárias seja imprescindível para a operação, na medida em que o conhecimento sobre o

produto não pode ser alcançado por um Servicer externo, os fatores mencionados, em conjunto com a Coobrigação dada pela Cedente, afastam a presente cessão de direitos creditórios do modelo de securitização plena.

Os ratings atribuídos também se apoiam na previsão de liquidez adicional, uma vez que foi cedido volume de Créditos Imobiliários Totais superior ao montante necessário ao cumprimento das obrigações relativas à Emissão (Razões de Garantia), o que, aliado à ordem de prioridade dos pagamentos, que privilegia as Séries A em detrimento das Séries B e C, justificam um rating superior àquela primeira.

Cumpra mencionar que, caso as Razões de Garantia não sejam atingidas, com o mínimo de 120,0% de cobertura para as obrigações relativas à Série A, juntamente a 100,0% das obrigações referentes às Séries B e C, a Cedente obriga-se a recomprar Créditos Imobiliários suficientes ao reenquadramento das Razões de Garantia, sob pena de vencimento antecipado da Emissão, hipótese esta que obrigará a Cedente a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, incorrendo o risco da operação, ao risco do Grupo WAM.

Além da coobrigação, as Fiduciárias alienaram a totalidade das cotas da W50 Empreendimentos Imobiliários. Dessa forma, foram alienadas em garantia 10.000 cotas representativas de 100,0% do capital social da Cedente, sendo 50,0% de titularidade da Tempo Participações e 50,0% de titularidade da W7 Participações, bem como todos os direitos decorrentes de sua propriedade, inclusive distribuição de resultados no caso de inadimplemento das obrigações relativas à Emissão.

No fechamento de dez/20, a W50 Empreendimentos Imobiliários possuía ativos totais de R\$ 35,4 milhões e contabilizou R\$ 28,5 milhões no item realizável a longo prazo, o que pode ser considerado como seu principal ativo. O saldo de caixa era bastante reduzido, R\$ 164,2 mil, enquanto o estoque representava 5,9% do ativo total. Do lado do passivo, a rubrica de maior relevância eram outros débitos no longo prazo, correspondendo a 44,4% do passivo total. A conta empréstimos e financiamentos de curto prazo alcançou R\$ 3,1 milhões, ou 12,3% do passivo total, conta esta que estava contabilizando empréstimo para capital de giro junto ao Banco Bradesco que foi quitada com os recursos da emissão referida na presente análise. O patrimônio (PL) era de R\$ 4,0 milhões, sendo R\$ 3,97 milhões em reservas de lucros.

As classificações estão refletindo positivamente a formação do Fundo de Reserva que deverá manter, sempre, saldo equivalente às duas próximas parcelas de juros e amortização (PMT) relativas aos CRIs efetivamente integralizados, bem como a retenção de um valor previsto em R\$ 2,7 milhões que deverá assegurar a conclusão das obras de reforma do Empreendimento. Importante mencionar que o montante destinado à conclusão do Empreendimento será liberado com base no cronograma físico-financeiro de obras mediante apresentação de relatório mensal de evolução das obras (Relatório de Medição) fornecido por empresa especializada. Além do fundo de reserva e fundo de obras anteriormente mencionados, haverá, ainda, um fundo no valor de R\$ 23,6 milhões que deverá assegurar a compra das unidades que ainda não constituem o consórcio pela W50.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI Cotas mobiliários e CCI CCB, 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 aos CRIs parta do pressuposto de que tais créditos estejam 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 Companhia Securitizadora.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, as notas estão assumindo que, na prestação dos serviços fiduciários, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário) exercerá suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRIs e terá plena capacidade de verificar a regularidade da constituição das garantias e demais enquadramentos previstos nos instrumentos. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Bradesco S/A, cujo risco de crédito é considerado muito baixo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva estável indica que as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que os suportaram se alterem de forma

substancial. Dessa forma, futuras alterações de perspectiva ou das classificações estão diretamente relacionadas ao perfil dos Créditos Imobiliários Totais, notadamente o desempenho relacionado à ocorrência de distratos líquidos de vendas, evolução da impontualidade e inadimplência e, conseqüentemente, à cobertura mensal do serviço da dívida decorrente desse fluxo. A incidência de distratos líquidos e frustração nas vendas deverá motivar o rebaixamento das classificações. Uma piora no perfil de risco dos Créditos Imobiliários deverá impactar mais fortemente os CRIs B e C, pela maior exposição a oscilações de curto prazo.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries:	As 503ª (quingentésima terceira), 504ª (quingentésima quarta), 505ª (quingentésima quinta) e 506ª (quingentésima sexta) Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
Emissão:	1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A;
CRIs A:	São os CRIs da 503ª Série da 1ª emissão da Securitizadora. Os CRIs A têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs B e C, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, são pagas antes dos CRIs A, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definida no TS. Dessa forma, os CRIs B e C não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs A;
CRIs B e C:	São CRIs da 504ª Série B e os CRIs das 505ª e 506ª Séries C, quando mencionados em conjunto. Os CRIs B e C receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRIs A, de acordo com a Ordem de Pagamentos, conforme definido no TS;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais);
Quantidade de CRIs:	14.910 (quatorze mil, novecentos e dez) CRIs A, 6.390 (seis mil, trezentos e noventa) CRIs B e 23.300 (vinte e três mil e trezentos) CRIs C;
Valor Total da Emissão:	R\$ 44.600.000,00 (quarenta e quatro milhões e seiscentos mil reais);
Cedentes:	W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Companhia Hipotecária Piratini-CHP, quando mencionados em conjunto.
Devedores:	São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram adquirirão as Cotas Imobiliárias por meio dos Contratos Imobiliários e são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda.;
Servicer:	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Valor do Fundo de Obras:	A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Obras no valor equivalente a R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais) para a conclusão das obras de reforma do Empreendimento Imobiliário;
Data de Emissão:	24 de fevereiro de 2021;
Prazo de Amortização:	1.850 (mil, oitocentos e cinquenta) dias;

Data de Vencimento:	20 de março de 2026;
Carência:	18 meses
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs A, taxa efetiva de juros de 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs B e taxa efetiva de juros de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para os CRIs C;
Atualização Monetária:	IPCA/ IBGE;
Destinação dos Recursos:	Os recursos adquiridos foram direcionados ao pagamento de dívida junto ao Bradesco, compra dos restantes das unidades do consórcio;
Critérios de Elegibilidade:	São os seguintes critérios relacionados aos Créditos Imobiliários Totais: <ul style="list-style-type: none">(i) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;(ii) Ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei 4.591/64;(iii) Os 10 (dez) maiores Devedores individuais, não poderão ser responsáveis por mais de 20,0% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;(iv) A Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto, não poderão ter concentração superior a 10,0% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da W50; e(v) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser Devedor de volume superior a 5,0% (cinco por cento) do saldo devedor da Parcela W50 dos Créditos Imobiliários Cotas Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;
Garantias:	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Coobrigação; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Compra das Unidades a Adquirir; e (ix) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pelas classificações de risco de crédito atribuídas à Série A (503ª Séries), à Séries B (504ª Séries) e às Séries C (505ª e 506ª Séries) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI CCB e CCIs Cotas Imobiliárias, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 29 de abril de 2021, comendo-se dos seguintes membros: Pablo Mantovani (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno) e Yasmim Torres (Analista Júnior). O conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20210429-03.
2. As presentes classificações estão contempladas na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. As classificações de risco de crédito decorrem 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 do Grupo WAM.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição das classificações 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 **29 de abril 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 Conveste Serviços Financeiros Ltda. participou, porém, essa agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
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. As classificações foram comunicadas ao Contratante no dia 30 de abril 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 nas classificações atribuídas 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 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 (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 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 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.**