

RATINGS**Série A****brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Séries B e C**brB+(sf)**

(risco de crédito alto)

Sobre os Ratings
Última Revisão: 13/05/2022
Validade: 13/05/2023**Série A:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Mai/22: Afirmação: brBB-(sf)
Fev/22: Afirmação: brBB-(sf)
Nov/21: Afirmação: brBB-(sf)
Abr/21: Atribuição: brBB-(sf)**Séries B e C:**
Perspectiva: Estável
Observação: -
Histórico:
Mai/22: Afirmação: brB+(sf)
Fev/22: Afirmação: brB+(sf)
Nov/21: Afirmação: brB+(sf)
Abr/21: Atribuição: brB+(sf)**Analistas:**André Messa
Tel.: 55 11 3377 0713
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 13 de maio de 2022, afirmou os ratings de crédito de longo prazo da 503ª (Série A) e das 504ª, 505ª e 506ª Séries (Série B/C-I/C-II), todos da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs /Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec / Emissora), em 'brBB-(sf)' e 'brB+(sf)'. Os ratings possuem perspectiva estável. Para fins regulatórios, os presentes ratings cobrem também o 1T22.

A oferta dos CRIs (Emissão Global), com início em fev/21, somou 44.600 CRIs Unitários (PUs), de valor R\$ 1,0 mil, dos quais 14.910 relativos à Série A, 6.390 à Série B, 18.300 à Série C-I e 5.000 à Série C-II, somando oferta potencial de R\$ 44,6 milhões.

Até o final de mar/22, apenas as Séries A e B haviam sido integralizadas (21,3 mil PUs) e apresentavam saldo devedor em R\$ 15,98 milhões e R\$ 6,87 milhões, respectivamente, após o pagamento de prestação mensal (PMT).

Desde abr/21 até mar/22 foram pagas 12 PMTs dos CRIs, no valor médio de R\$ 271,9 mil (R\$ 172,7 mil da Série A), dos quais, em média, R\$ 79,9 mil (R\$ 55,9 mil) representativos de amortizações extraordinárias, as quais espelham as parcelas pagas antecipadamente pelos devedores dos créditos imobiliários securitizados.

A Emissão se encontra em carência de amortizações mensais programadas até set/22, justificando o baixo ritmo de amortização dos saldos devedores dos CRIs, que remuneram a 9,50% a.a. e 14,50% a.a., ambos indexados ao IPCA/IBGE.

Ao longo dos períodos mensais desde a Emissão, foi verificada a continuidade da alocação dos recursos captados nas reformas (retrofit) e aquisição das unidades (apartamentos), do Búzios Breeze Resort (Empreendimento/Resort), localizado em Armação dos Búzios-RJ.

O Resort compreende 51 blocos e 378 unidades imobiliárias, das quais 253 destinadas a melhorias e reformas com os recursos da Emissão, comercializadas sob regime de multipropriedade, formando carteira cedida com 2.375 frações imobiliárias (Frações/Cotas) ao final de mar/22. O Empreendimento é controlado pelo Consórcio BF Resort, do qual a W50 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (W5/Cedente), um empresa do Grupo WAM, é sócia.

A Emissão continua contando com a seguinte estrutura de garantias e reforços de crédito: 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.

As afirmações dos ratings 'brBB-(sf)' e 'brB+(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevante e alto, respectivamente, para a Série A e para as Séries B/C/D, relativamente a emissões e emissores nacionais, fundamentados nas principais características relacionadas ao Empreendimento que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação de risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCI's que lastreiam a Emissão. Também foi levada em conta a expertise profissional dos gestores do grupo econômico controlador da cedente dos créditos, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Particularmente, essas afirmações nesses níveis de risco refletem a baixa velocidade de amortização dos CRIs, que apesar do enquadramento das razões mensais de garantia de fluxo (RG_{pmt}), em 7 dos últimos 12 meses até mar/22, e de saldo (RG_{sd}), nos 12 meses, serão estressadas adicionalmente a partir do final do período de carência de amortizações (set/22).

A avaliação dos riscos da fonte primária de liquidez mensal, a carteira de créditos imobiliários cedida fiduciariamente, foram utilizadas informações da base de dados (BD) compilada pela servicer financeira da Emissão, a Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), bem como dos Relatórios Mensais de gestão da Emissora (RM).

No período base mar/22, a carteira cedida apresentava 1.693 vendas ativas e 1429 adquirentes (Carteira Vigente), caracterizando altíssima pulverização, com os 10 maiores devedores acumulando 2,12% do valor vendido e 28 Frações. Essas vendas ocorreram a partir de nov/19, com cerca de 50,0% delas realizadas até jun/21.

Nos últimos 12 meses ocorreram 1.411 novas vendas, 26 quitações e 951 distratos, de modo que a Carteira Vigente apresentou variação de 1.250 contratos (abr/21) para os atuais 1.693. Importante notar também que a quantidade total de contratos disponíveis aumentou de 1.950 para 2.375, refletindo aquisição de novos apartamentos pela W50, com os recursos da Emissão. Ao final de mar/22, havia 610 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 59,4 milhões, com 72 unidades já quitadas.

A Carteira Vigente arrecadou no total R\$ 6,59 milhões, com 86,7% dos valores arrecadados em dia, ou em um intervalo entre de 30 dias após ou antes do vencimento. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 0,6% desse total. Cumpre destacar a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão se devolvidas, tipicamente com retenção entre 10,0% e 20,0%. Esses valores somaram R\$ 1,4 milhão. O valor arrecadado dos contratos quitados somou R\$ 2,8 milhões, provendo bom colchão de liquidez.

Em relação à maturidade dos contratos que constituem a Carteira Vigente e apresentam histórico de arrecadação, a maior parte dos contratos estão localizados na faixa arrecadatória abaixo de R\$ 2,5 mil, com 619 contratos (61,7%), que arrecadaram no total R\$ 430,5 mil, com média de R\$ 695,5 mil por contrato, indicado baixo nível de maturidade contratual, tendo em vista o preço médio de venda de R\$ 48,7 mil.

A faixa seguinte, entre R\$ 2,5 mil e R\$ 5,0 mil, apresenta outros 229 contratos (16,7%), com arrecadação média de R\$ 3,7 mil. As outras duas faixas significativa são as imediatamente acima, entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil e entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil, com 333 contratos (24,2%) e 180 contratos (13,1%). Por fim, apenas 14 contratos apresentam arrecadação acima de R\$ 20,0 mil.

Sob a ótica de prazo decorrido, em linha com o mostrado acima, há considerável concentração de contratos com prazo desde a primeira parcela abaixo de 12 meses, 726 (52,8%), dos quais 352 (25,6%) abaixo de 6 meses. A faixa seguinte, de 12 a 23 meses, é composta por 445 contratos (32,4%); por fim, a faixa de 24 a 36 meses conta com os 204 contratos restantes.

Em termos de razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, a média ponderada base mar/22 é de 92,6%, valor que denota alto risco. Como referência, o valor de LTV baseado no valor histórico de venda seria de 94,5%, denotando relativa estabilidade do valor do imóvel.

Em relação à distribuição, a faixa mais representativa é aquela com LTVs entre 50,0% e 70,0%, com 341 contratos (24,8%), cujos contratos concentram R\$ 3,28 milhões arrecadados (49,8% do total).

As faixas seguintes apresentam as seguintes representatividades: entre 70,0% e 80,0%, 126 contratos (9,2%); entre 80,0% e 90,0%, 257 contratos (18,7%); entre 90,0% e 100,0%, 287 contratos (20,9%); e acima de 100,0%, já fora dos critérios de elegibilidade estabelecidos nos instrumentos da Emissão, são 335 contratos (24,4%). Há também 29 contratos com LTV abaixo de 50,0%.

As razões de garantia estabelecidas nos instrumentos consolidam as Séries A e B, de modo que a razão mensal de garantia (RG_{pmt}) é estabelecida como a razão entre: i) o valor arrecadado líquido das prestações antecipadas; e ii) a soma do valor da prestação (PMT) da Série A multiplicada por 120,0% com o valor da PTM da Série B. O limiar é 100,0% (Razão Mínima).

Essa RG_{pmt} ao longo dos 12 meses até mar/22, apresentou média de 104,5%, mas com 05 períodos abaixo da Razão Mínima, com valor mínimo de 85,6%. Os dois últimos períodos desenquadrados foram out/21 e dez/21, com 95,3% e 97,1%.

O racional da razão de garantia de saldo (RG_{sd}) considera: i) a soma do valor presente dos créditos cedidos com o valor de venda forçada do estoque; sobre ii) 120,0% do saldo devedor da Série A somado ao saldo devedor da Série B, líquido do

valor do Fundo de Reserva. Essa RG_{sd} ao longo dos 12 meses até mar/22, apresentou média de 165,9%, com valor mínimo de 159,0%, sempre acima do limiar de 100,0%, portanto.

Segundo RM mais recente, o Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 1.309,4 mil, enquadrado ao múltiplo de 02 PMTs após a carência. O Fundo de Obras estava em R\$ 2.869,9 mil, cobrindo 106,3% do valor orçado para finalização das obras (retrofit) e o Fundo Operacional estava em R\$ 4.652,3 mil, destinado a aquisição dos apartamentos. Segundo as notas explicativas do RM da mar/22, nesse período houve liberação de R\$ 120,6 mil para transferências de escrituras e aquisição de nova unidade. Também é mencionado que havia 29 unidades em processo de aquisição.

Em termos de valores a receber, há 427 contratos com prestações vencidas e não pagas há mais de 03 meses, desde dez/21 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 1,18 milhão e apresentam alta probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseados nos valores contratuais a vencer a partir de abr/22, relativos a 1.690 contrato vigentes, somam um montante a vencer de R\$ 109,9 milhões, prazo total de 174 meses, prazo médio ponderado de 47 meses e valor presente à taxa de juros média da emissão (VPL) de R\$ 75,6 milhões.

Porém, o percentual devido pela Cedente W50 é de 60,0%, de modo após a ponderação o montante total a arrecadar seria de R\$ 65,9 milhões, com VPL de R\$ 45,3 milhões (ante R\$ 21,3 milhões das Séries integralizadas A e B e R\$ 44,6 milhões da Emissão total).

Os valores projetados de arrecadação, já considerando o percentual cedido, para os próximos 12 meses a partir de mai/22 apresentavam média de R\$ 694,7 mil, contra média das PMTs dos CRIs, para jun/22 a mai/22, de R\$ 510,2 mil. Assim, as razões de garantia mensal projetadas para a Série A e Série B, calculadas sob a forma individualizada, seriam de 511,2% e 311,8% para o período de carência até set/22 (inclusive), mas de 157,8% e 107,9% para os 12 meses a partir de out/22.

Em cenário de stress, sem os Contratos Inadimplentes, o montante a vencer e o VPL se reduziriam para R\$ 49,4 milhões e R\$ 33,7 milhões, com média arrecadação mensal para 12 meses se reduzindo para R\$ 503,6 mil, refletindo em as razões de garantia mensal projetadas para a Série A e Série B, calculadas sob a forma individualizada, de 364,1% e 221,7% para o período de carência até set/22 (inclusive), e de 114,9% e 78,5% para os 12 meses a partir de out/22.

Conforme mencionado, ao final de mar/22 a Emissão contava com 610 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 59,4 milhões, de modo que os enquadramentos futuros, principalmente após o final da carência de amortização, deverão ocorrer desde que observado um cenário de boa performance de vendas e arrecadações.

Por fim, em relação a questões envolvendo o mercado nacional de resorts de multipropriedade, as presentes classificações ponderam a posição de Armação dos Búzios-RJ como importante polo turístico. Segundo Relatório do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2021, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, esse município apresentava apenas 01 empreendimento sob essa modalidade. O mercado, no país, mostrava ao fim de 2021 um total de 128 empreendimentos (109 em 2020), dos quais 57 concluídos (53), 54 em construção (39) e 17 em fase de lançamento (17), distribuídos por 20 estados (18) e 68 cidades (60).

Em termos de aspectos institucionais do segmento de incorporação imobiliária com vendas na forma de frações imobiliárias, a presente classificação incorpora positivamente a segurança jurídica e institucional oriunda da promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Esta lei inseriu no Código Civil (Lei 10.406/02) a figura do Condomínio em Multipropriedade e na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) a previsão de uma matrícula para cada fração de tempo (cota).

Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, foi instituído regime fiduciário (Patrimônio Separado) sobre os créditos imobiliários e garantias vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e Fundo de Obras e quaisquer outros valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora que concentrará o recebimento dos direitos creditórios. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente aos pagamentos dos CRIs. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem ao CRI parta do pressuposto de que tais créditos estarão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se tratar de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Fortesec.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a qualidade operacional da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário) na prestação de serviços fiduciários. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Bradesco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

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

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Séries:	503ª a 506ª;
Emissão:	1ª (primeira);
Cedente:	W50 Empreendimentos Imobiliários S/A;
Agente Fiduciário/Custodiante:	Simplific Pavarini DTVM Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Valor da Emissão:	R\$ 44,6 milhões (oferta) / R\$ 21,3 milhões (integralizados)
Taxa da Emissão:	9,50% a.a. (A), 14,5% a.a. (B), 11,0% (C e D) e adicionados ao IPCA/IBGE
Periodicidade de Pagamento:	Mensal
Data de Emissão:	20 de fevereiro de 2021
Data do Primeiro Pagamento:	20 de abril de 2021
Data de Vencimento:	20 de março de 2026
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.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Proposta de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCl's, reuniu-se por teleconferência no dia 13 de maio de 2022. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20220513-10.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes das seguintes fontes: Forte Securitizadora S/A (Emitente do CRI) e do Grupo Econômico controlador da Cedente.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Termo de Securitização; (ii) Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, entre outros.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribuiu ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas locatárias ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pela Devedora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 16 de maio de 2022. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail. 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 (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

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

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

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

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

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

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

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

© 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.**