

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

Sobre os Ratings

Última Revisão: 28/06/2021

Validade: 28/06/2022

Séries Seniores:**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Jun/21: Atribuição: brBB+(sf)

Séries Subordinadas:**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Jun/21: Atribuição: brBB-(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 28 de junho de 2021, atribuiu o rating 'brBB+(sf)' para as 515ª e 517ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e o rating 'brBB-(sf)' para as 516ª e 518ª Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). A perspectiva é estável.

Os CRIs foram emitidos em mar/21, com 8.190 CRIs Seniores e 3.510 CRIs Subordinados, perfazendo uma Emissão Global de R\$ 11,7 milhões. Até mai/21, haviam sido integralizados 7.280 CRIs Seniores e 3.120 CRIs Subordinados, totalizando 10.400 CRIs.

O prazo restante é de 118 meses (abr/31), com pagamento de juros e amortizações mensais desde abr/21. Os CRIs são atualizados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) e acrescidos da taxa de juros de 9,0% ao ano para as Séries Seniores e 15,67% ao ano para as Séries Subordinadas.

A Emissão é lastreada em 04 Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs), representativas de contratos de cédulas de crédito imobiliário (CCBs), emitidas pela Companhia Hipotecária Piratini (CHP), tendo como contraparte a Balcão Empreendimentos Eireli (Balcão Empreendimentos/Devedora/Cedente), empresa que atua com a marca comercial Eldorado Loteamentos, com sede em Unai-MG, e que desenvolve os empreendimentos (Loteamentos) cujos contratos geram liquidez à Emissão.

Por meio de instrumento de cessão de créditos foi constituída a cessão dos direitos creditórios dos contratos de aquisição de lotes (Créditos Imobiliários) oriundos do Residencial Maura Corrêa, loteamento situado em Vazante-MG com 592 lotes, e do Residencial Vitória, loteamento localizado em Unai-MG com 514 lotes. As Cedentes foram a Balcão Empreendimentos e a Empreendimentos Jardim SPE Ltda (Jardim SPE/Cedente), empresas de mesmo controle.

O primeiro residencial está concluído e com termo de vistoria de obras (TVO) emitido desde set/16; já o Residencial Vitória, segundo a 14ª medição realizada pela Harca Engenharia (Avaliadora), em abr/21 apresentava 85,0% de execução orçamentária, para um orçamento total de R\$ 3,38 milhões, com a finalização pendente principalmente da execução do projeto elétrico (32,05% do orçamento total), com rede elétrica e iluminação 54,95% executadas e alimentação/melhorias 82,0% executados.

A estrutura de garantias da Emissão conta com: i) Cessão Fiduciária de Créditos; ii) Alienação Fiduciária de 56,0% das quotas de capital social da Jardim SPE; iii) Coobrigação por parte das Cedentes e Fiança por parte dos sócios; iv) Fundo de Reserva; e v) Fundo de Obras.

As atribuições dos ratings 'brBB+(sf)' e 'brBB-(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito relevantes, relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características dos loteamentos 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 ponderam a *expertise* profissional dos gestores grupo econômico controlador das Cedentes, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, as atribuições estão sustentadas pela presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, como a presença de fiança por parte da controladora das cedentes e a constituição de alienação fiduciária de quotas.

Por outro lado, entre os fatores que limitam as presentes atribuições de risco os mais importantes residem no fato do grupo econômico controlador das cedentes ainda apresentar nível de *disclosure* abaixo do ideal para uma adequada aferição da governança corporativa e capacidade financeira, bem como na exposição ao risco de obras e emissão de TVO, relativamente ao Residencial Vitória.

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 de direitos creditórios cedida, fonte primária de liquidez da Emissão.

No período base abr/21, a carteira cedida apresentava 649 vendas ativas, e 564 adquirentes (Carteira Vigente), caracterizando alta pulverização, com os dez maiores adquirentes representando 5,2% do valor vendido total. Essas vendas ocorreram a partir de set/13, com 50,0% delas realizadas até jun/18. Nos últimos doze meses até abr/21, ocorreram 261 vendas que continuam compondo a Carteira Vigente (40,2% desse total), ao preço médio de R\$ 60,7 mil.

Por outro lado, a partir de abr/14, houve 466 distratos envolvendo 368 adquirentes, quantidades tipicamente observadas neste perfil de empreendimento (loteamentos residenciais voltados às classes de renda média e baixa). Nos últimos doze meses, foram observados 264 contratos distratados, ao preço médio de R\$ 55,6 mil, valor um pouco inferior ao valor das últimas vendas.

A Carteira Vigente arrecadou a partir de set/13 um montante total de R\$ 11,58 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 88,5% dos valores foram arrecadados em dia, ou dentro de um intervalo de 30 dias. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 3,1%. Cumpre destacar a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão ser devolvidas, tipicamente com retenção entre 10,0% e 20,0%. Esses valores somaram R\$ 6,0 milhões, dos quais R\$ 41,8 mil arrecadados nos últimos doze meses (contra R\$ 2,85 milhões arrecadados dos contratos vigentes).

Em relação à maturidade dos contratos que constituem a carteira vigente e apresentaram arrecadação, há relevante participação de contratos com níveis de arrecadação abaixo de R\$ 5,0 mil, 302 contratos (47,5% do total), denotando maturidade arrecadatória insuficiente para classificação da Emissão em menores níveis de risco. Desses 302 contratos, 291 se referem ao Residencial Vitória, refletindo o estágio de maturidade consideravelmente menor que o do Residencial Maura Corrêa.

As faixas seguintes, de R\$ 5,0 mil até R\$ 10,0 mil e de R\$ 10,0 mil até R\$ 20,0 mil, contam com 19 (3,0%) e 103 (16,2%) contratos, esta última faixa já denotando maior aderência contratual, dado o preço médio de R\$ 49,9 mil das vendas vigentes.

Os contratos com valores arrecadados acima de R\$ 20,0 mil são os 212 restantes (33,3%), com 38 desses contratos na faixa de R\$ 20,0 mil até R\$ 30,0 mil. A faixa seguinte, até R\$ 40,0 mil, conta com 21 contratos. Entre esses 212 contratos, 192 se referem ao Residencial Maura Corrêa. Há boa concentração de contratos na faixa entre R\$ 40,0 mil e R\$ 50,0 mil, 120 contratos (18,9% do total); a faixa seguinte, entre R\$ 50,0 mil e R\$ 60,0 mil, conta com 14 contratos, e faixa acima de R\$ 60,0 mil, com os 19 contratos restantes, com o maior contrato tendo arrecadado R\$ 99,6 mil e com LTV de 40,0%, referente a lote de 491,2 m², para uma metragem média de 244,8 m² dos lotes que compõem a análise.

Sob a ótica do prazo decorrido, há 275 contratos abaixo de 12 meses, apenas 09 deles do Residencial Maura Corrêa; os contratos entre 12 e 23 meses são 40 e os 321 restantes (201 do Residencial Maura Corrêa) contam com prazo decorrido acima de 24 meses, dos quais 293 acima de 36 meses.

Em termos de razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, a média ponderada base abr/21 75,3%. Conforme esperado, há considerável disparidade entre o LTV médio ponderado relativo aos contratos do Residencial Maura Corrêa e do Residencial Vitória, o primeiro com LTV médio ponderado de 38,7% e o segundo com LTV médio ponderado de 81,04%.

Assim, há considerável quantidade de contratos com LTVs baixos, abaixo de 50,0%, em 274 contratos (43,1%). A faixa seguinte, com LTVs baixos-médios, de 50,0% a 70,0%, conta com 63 contratos (9,9%), e a faixa de 70,0% a 80,0%, LTVs médios, conta com 10 contratos (1,6%). Os LTVs representativos de riscos altos, acima de 80,0%, estão presentes em 289

contratos (45,4%), com 212 entre 80,0% e 90,0% e os 77 restantes estão acima de 90,0%, mas ainda abaixo de 100,0%.

Há 123 contratos com prestações vencidas e não pagas desde jan/21 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 387,3 mil e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de mai/21, relativos a 648 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 29,3 milhões, prazo até o vencimento de 185 meses, prazo médio ponderado de 72 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 23,0 milhões (ante emissão global de R\$ 11,7 milhões).

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de mai/21 apresentam média de R\$ 298,2 mil, contra média das prestações projetadas em R\$ 188,4 mil no período entre jun/21 e mai/22, para os atuais níveis de integralização, com razão de sobrecolateralização mensal média até o vencimento para a Série Sênior de 221,5% e com valor mínimo de 211,5%; e com média 139,7% e mínima de 130,2% para a Série Subordinada, sempre acima, portanto, da Razão Mínima prevista nos instrumentos, de 120,0%.

Descontando da carteira vincenda os Contratos Inadimplentes, o montante da carteira lastro decresce para R\$ 24,1 milhões, VPL de R\$ 18,8 milhões, equivalente a 161,1% da emissão global. Nesse cenário, as razões mensais médias e mínimas das Séries Seniores caíram para 182,7% e 169,7%; e para as Séries Subordinadas, 115,1% e 106,4%, já abaixo da Razão Mínima. Como fator mitigador provedor de liquidez adicional foi considerado valor estimado das 108 unidades em estoque estimado em 7,3 milhões.

A presente Emissão sucede as 276ª e 277ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Fortesec (CRIs Antigos). A essa emissão foi atribuído por esta agência o rating 'brBB(sf)' em out/19, o qual posteriormente foi afirmado em out/20. Com a mesma composição de carteira, composta de contratos dos mesmos loteamentos, o histórico de pagamentos no 12 meses até a quitação, de mar/20 a fev/21, mostrava razão de garantia mensal média de 128,4%, com valor mínimo de 114,1% e 03 meses abaixo da razão mínima de 120,0%. Os valores de arrecadação mostraram média de R\$ 216,8 mil, com valor mínimo de R\$ 161,0 mil em mai/20 e máximo de R\$ 257,6 mil em dez/20, mostrando boa resiliência aos eventos adversos observados ao longo de 2020.

Já o histórico de abr/21 e mai/21 relativos à Emissão em análise, mostra razão mensal de sobrecolateralização de fluxo (RG_{pmt}) de 187,1% e 194,1% para a Série Sênior e de 131,5% e 135,9% para a Série Subordinada. Já as razões de sobrecolateralização de saldo (RG_{sd}) foram de 188,7% e 185,3% para as Séries Seniores 129,8% e 127,2% para as Séries Subordinadas, denotando bom desempenho nesses dois primeiros meses de acompanhamento.

Segundo informações do Relatório de Gestão mensal da Fortesec, base mai/21, o Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 367,6 mil e o Fundo de Obras saldo de R\$ 340,3 mil, valor representativo de 120,1% do orçamento restante, quando considerado o valor das despesas antecipadas.

A presente classificação pondera positivamente a alienação fiduciária de 56,0% das quotas da Jardim SPE Ltda. (Jardim SPE). Já em relação ao risco corporativo relativo a Balcão Empreendimento, ao qual a Emissão poderá estar exposta em caso de necessidade de acesso à coobrigação (fiança), a Austin Rating pondera a complexidade adicional trazida a essa análise devido ao abrigo de diversos projetos sob o escopo dessa empresa.

Em demonstrativos financeiros não auditados do exercício 2019 da Balcão Empreendimentos, os mais recentemente disponibilizados, constavam os seguintes empreendimentos: i) Loteamento Maura Corrêa; ii) Vale do Araguaia; iii) Sítios de Recreios; iv) Araguaia; v) Jardim dos Ipês e vi) Alvorada. Os ativos totais somavam R\$ 43,8 milhões, com patrimônio líquido de R\$ 6,79 milhões (R\$ 6,73 milhões) e o passivo era composto principalmente pela alocação das vendas realizadas na conta Receita Diferida, espelhando o montante alocado no C/R, 28,4 milhões. O endividamento se referia principalmente à securitização vigente ao fim do período. Os demonstrativos relativos ao exercício de 2020 ainda não foram disponibilizados e deverão ser analisados nos próximos monitoramentos trimestrais.

Por fim, em virtude de alguns loteamentos desenvolvidos pela Eldorado se localizarem em cidades e regiões com forte presença de atividade de extração mineral em larga escala, incluindo o Residencial Maura Corrêa, que dá origem a considerável parte dos Contratos Imobiliários que lastreiam a Emissão, é importante mencionar o risco ambiental e civil envolvendo a presença de barragens.

Embora relativamente distante da região onde ocorreram os eventos de Brumadinho-MG, pois Vazante se localiza na região Noroeste do estado de Minas Gerais, próximo ao Mato Grosso, enquanto Brumadinho se localiza na região metropolitana de Belo Horizonte, a presença da Barragem de Aroeira tem sido monitorada pelos órgãos de defesa civil e pela Agência Nacional de Mineração (ANM) e foi ponderada nas presentes classificações.

Segundo Report Semanal Barragens de Mineração com dados compilados em mai/21 pela Agência Nacional de Mineração (ANM), havia em Minas Gerais 209 barragens, com 164 em categoria de risco baixa, 07 em categoria de risco média e 38 em categoria de risco alta. Segundo esse report, 42 barragens apresentavam status “nível de emergência”, 38 delas em MG, predominantemente em Nova Lima, Brumadinho, Araxá, Rio Acima, Itabira, Ouro Preto, Belo Vale, Itabirito, Barão de Cocais e Itatiaçu; não englobando, portanto, a cidade de Vazante.

Já Unaí-MG, cidade onde se localiza o Loteamento Vitória, não é destacada nessa Classificação de Barragens. As principais atividades econômicas da cidade são a agricultura e a pecuária.

Cumprir enfatizar que a classificação fica limitada pelos riscos de concentração e diversificação geográfica, com lastro devido por adquirentes de unidades de apenas 02 empreendimentos localizados em apenas duas cidades. Em contrapartida, conta positivamente a boa pulverização da carteira lastro.

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) na prestação dos serviços de agente fiduciário. Foi considerada positivamente a atuação de escritório de advocacia Manassero Campello (Auditor Legal) no processo de auditoria legal das partes envolvidas na Emissão e nos principais contratos.

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.

O desempenho da carteira de créditos afetará positivamente a classificação na medida em que supere a Razão Mínima de cobertura de 120,0% e gere recursos extras para amortizações extraordinárias.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Forte Securitizadora S/A;
Série:	515ª a 518ª;
Emissão:	1ª (primeira);
Agente Fiduciário:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Banco Escriurador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Itaú Unibanco S/A;
Crédito-Lastro:	CCIs oriundas de CCBs;
Garantias:	i) Cessão Fiduciária de Créditos; ii) Alienação Fiduciária de quotas da Cedente em favor da Emissora; iii) Coobrigação por parte das Cedentes e Fiança por parte dos sócios; iv) Fundo de Reserva; e v) Fundo de Obras.
Quantidade de CRIs Seniores:	8.190;
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Montante Nominal:	R\$ 8.190.000,0;
Remuneração:	9,0% a.a. acima do IPCA;
Quantidade de CRIs Subordinados:	3.510;
Valor Nom. / Unid:	R\$ 1.000,0;
Montante Nominal:	R\$ 3.510.000,0;
Remuneração:	15,67% a.a. acima do IPCA;
Data de Emissão:	23 de março de 2021
Data de Vencimento:	20 de abril de 2031.

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 CCLs, reuniu-se por teleconferência no dia 28 de junho de 2021 compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Wellington Ramos (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20210628-02.
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 das seguintes fontes: Forte Securitizadora S/A (Emitente do CRI) e do Grupo Econômico controlador das Cedentes.
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; (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Apresentações institucionais da empresa; (vi) Demonstrativos Financeiros das Empresas, 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 Vórtx 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 29 de junho de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no mesmo dia. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS

A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS. As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos 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.**