

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

(risco de crédito relevante)

**Séries Subordinadas****brBB-(sf)**

(risco de crédito relevante)

**Última** 10/08/2023  
**Revisão:**  
**Validade:** 10/08/2024**Séries Seniores:****Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Ago/23: Afirmação: brBB+(sf)

Set/22: Afirmação: brBB+(sf)

Jun/21: Atribuição: brBB+(sf)

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

Ago/23: Afirmação: brBB-(sf)

Set/22: Afirmação: brBB-(sf)

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 09 de agosto de 2023, afirmou os ratings 'brBB+(sf)' das 515ª e 517ª Séries (CRIs Seniores/Séries Seniores) e 'brBB-(sf)' das 516ª e 518ª Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas), ambos da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S/A (Fortesecc/ Emissora). A perspectiva é estável.

Iniciada em mar/21, a Emissão abrangeu 11.700 CRIs Unitários (PUs) de valor unitário R\$ 1,0 mil, dos quais 8.190 CRIs Seniores e 3.510 CRIs Subordinados (subordinação de 30,0%). Até jul/22, houve integralização de 7.280 CRIs Seniores e 3.120 CRIs Subordinados (10.400 PUs).

Os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE com taxa de juros de 9,0% aa. para as Séries Seniores e 15,67% a.a. para as Séries Subordinadas. O vencimento está programado para abr/31.

As prestações de juros e amortização (PMTs) têm sido pagas desde abr/21 (27 PMTs), com média consolidada de R\$ 183,8 mil (R\$ 128,4 mil para os CRIs Seniores) e saldo devedor após a PMT de jul/23 em R\$ 8.069.463,4 (R\$ 5.294.964,1 para os CRIs Seniores).

Nos 12 meses até jun/23, as razões de sobrecolateralização de fluxo (RG<sub>pmt</sub>) das Séries Seniores apresentaram média de 155,6% e mínimo de 128,0%, enquanto para as Séries Subordinadas esses valores foram de 109,9% e 90,6%, com desenquadramento em 11 períodos, abaixo de 120,0% (Razão Mínima). Como fator mitigante, foi considerado a manutenção de amortizações do saldo dessa série, que estava em R\$ 3.173,4 mil ao final de jul/22 e encontrava-se em R\$ 2.826,7 mil ao final de jun/23.

As razões de saldo (RG<sub>sd</sub>) da Série Subordinada, ao final de jun/23 estava em 147,6%, com valor médio ficaram sempre acima de 111,9%, e 03 períodos abaixo da Razão Mínima.

Os CRIs são lastreados em CCIs cuja devedora é a Balcão Empreendimentos Eireli (Balcão Empreendimentos/Devedora/Cedente), a Eldorado Loteamentos, que desenvolve o Residencial Maura Corrêa (Vazante-MG) e o Residencial Vitória (Unaí-MG).

A principal fonte de liquidez é a Cessão Fiduciária dos créditos oriundos dos contratos de aquisição das unidades dos Loteamentos (Créditos Imobiliários), cedidos pela Balcão Empreendimentos e a Empreendimentos Jardim SPE Ltda (Jardim SPE/Cedente).

Os loteamentos apresentam perfis distintos em termos de maturidade: o primeiro residencial está concluído e com termo de vistoria de obras (TVO) emitido desde set/16; já o Residencial Vitória, segundo a 19ª medição (Vistoria) realizada pela Harca Engenharia (Avaliadora), em nov/22 apresentava 92,8% de execução orçamentária, para um orçamento total de R\$ 3,38 milhões, sem evolução ante a mediação anterior.

A Vistoria ressalta evolução na apresentação da documentação, como Termo de Recebimento de obras de infraestrutura, emitido pela prefeitura local, termo de recebimento das redes de distribuição de água, coleta de esgoto sanitário e coleta de águas pluviais, emitido pela SAAE.

A estrutura de garantias da Emissão continua composta de i) Cessão Fiduciária; 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 afirmações 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 obra e emissão de TVO, relativamente ao Residencial Vitória, embora considere positivamente a evolução refletida pela emissão dos Termos de Recebimento de obras de infraestrutura e saneamento.

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 jun/23, essa carteira apresentava 591 vendas ativas e 526 adquirentes (Carteira Vigente), caracterizando alta pulverização, com os dez maiores adquirentes representando 5,6% do valor vendido total. Essas vendas ocorreram a partir de set/13, com 50,0% delas realizadas até jan/18.

Nos últimos doze meses até jun/23, ocorreram 56 novas vendas, 06 quitações e 88 distratos, representando variação da carteira ativa de 601 contratos para 591 contratos, com valor presente variando de R\$ 11,9 milhões para R\$ 11,8 milhões.

A Carteira Vigente arrecadou a partir de set/13 um montante total de R\$ 16,1 milhões. Em relação ao comportamento da pontualidade de pagamentos, 86,5% dos valores foram arrecadados em dia, ou dentro de um intervalo de 30 dias. O valor médio da prestação paga foi de R\$ 509,3, em linha com o perfil dos loteamentos que apresentaram média histórica de preços de R\$ 52,6 mil por lote e cuja comercialização é voltada ao público das classes C (4 a 10 salários mínimos) e D (2 a 4 salários mínimos).

Em relação à maturidade dos contratos que constituem a Carteira Vigente, a distribuição entre faixas de arrecadação mostra participação relevante de contratos com arrecadação em níveis baixos, tendo em vista o preço médio histórico de R\$ 52,6 mil.

Nas faixas abaixo de R\$ 10,0 mil, há 132 contratos (23,6%), dos quais 65 entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil. A faixa mais representativa da carteira está entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil, com 151 contratos, 27,0%, já denotando evolução ante a análise anterior, quando a faixa anterior era a mais representativa. A segunda mais representativa é a seguinte, entre R\$ 20,0 mil e R\$ 30,0 mil, com 83 contratos (14,8%).

As faixas em níveis de arrecadação altos, tendo em vista o preço médio, contam com os 194 contratos restantes (34,6%), com 87 tendo arrecadado até R\$ 60,0 mil; 74 contratos com arrecadação de R\$ 60,0 mil a R\$ 70,0 mil; e 33 contratos acima desse valor e máximo em R\$ 145,2 mil.

Sob a ótica do prazo decorrido, há somente 34 contratos abaixo de 12 meses; os contratos entre 12 e 23 meses são 58 e os 468 restantes contam com prazo decorrido acima de 24 meses, dos quais 212 acima de 84 meses. Os contratos do loteamento Maura Corrêa apresentam níveis de maturidade consideravelmente mais altos, com 149 dos 207 contratos desse loteamento acima de 84 meses, apenas 02 abaixo de 12 meses e 4 entre 12 e 23 meses.

Em termos de razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, a média ponderada da carteira ativa base jun/23 estava em 66,2%. Caso considerado o valor original de venda, esse LTV seria de 80,4%, mostrando valorização média dos lotes.

Como 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 56,7% (207 contratos) e o segundo com LTV médio ponderado de 68,6% (384 contratos).

No consolidado, 293 contratos (52,3%) encontram-se com valores de LTV abaixo de 50,0%, indicativos de baixo risco. A faixa seguinte, com LTVs baixos-médios, de 50,0% a 70,0%, conta com 169 contratos (30,2%), e a faixa de 70,0% a 90,0%, LTVs médios a altos, conta com outros 71 contratos (12,7%). Os LTVs em níveis altos, de 90,0% até 100,0% completam a carteira ativa, com 27 contratos.

Em relação aos valores a arrecadar, primeiramente cumpre destacar que há 142 contratos com prestações vencidas e não pagas desde mar/23 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 528,0 mil e apresentam maior probabilidade de distrato.

Os valores projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de jul/23, relativos a 589 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 26,1 milhões, prazo até o vencimento de 186 meses, prazo médio ponderado de 70 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 15,38 milhões (ante emissão global de R\$ 11,7 milhões).

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de ago/23 apresentam média de R\$ 271,5 mil, contra média das PMTs para o período de set/23 a ago/24 de R\$ 160,3 mil, para os atuais níveis de integralização.

Assim, a  $RG_{pmt}$  média das Séries Subordinadas (que consideram o valor consolidado das PMTs), em 12 meses, estaria em 170,0%, com média até o vencimento dos CRIs, abr/31, em 151,6% e valor mínimo de 139,9%.

Já para as Séries Seniores, a  $RG_{pmt}$  média em 12 meses estaria em 274,4%, com média até o vencimento dos CRIs em 249,3% e valor mínimo de 230,7%.

Em cenário excluindo os Contratos Inadimplentes, o montante da carteira lastro decresce para R\$ 21,24 milhões (81,2%), VPL de R\$ 12,15 milhões.

Nesse cenário, as razões mensais médias em 12 meses, médias e mínimas das Séries Subordinadas cairiam para 117,6% e 113,3%; e para o prazo total cairiam para 121,2% e 113,3%, com 26 meses abaixo de limiar de 120,0%, cenário mais similar ao observado nos 12 meses até jun/23.

Para as Séries Seniores essas estatísticas de  $RG_{pmt}$  cairiam para, em 12 meses, 189,8% e 163,4%, com média até o vencimento de 199,4%, sempre acima de 163,4%.

Em relação ao histórico das razões de garantia, como já mencionado, nos 12 meses até jun/23, as  $RG_{pmt}$  das para as Séries Subordinadas apresentaram média de 109,9% e 90,6%, com 11 períodos abaixo de 120,0%; a Séries Seniores apresentaram média de  $RG_{pmt}$  em 155,6% e mínimo de 128,0%.

As razões de saldo ( $RG_{sd}$ ) das Séries Subordinadas tiveram média de 127,2%, com valor mínimo de 111,9% enquanto essa razão para as Séries Seniores apresentou média de 194,8%, com mínimo de 171,8%.

Ao final de jun/23, o Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 222,4 mil, considerável redução ante os valores até abr/23, em torno de R\$ 400,0 mil, devido a utilização desse fundo para reenquadramentos ante aos não atendimentos das razões de garantias mensais. Segundo explicado nos Relatórios Mensais mais recentes, a Cedente vem sendo cobrada para realizar os aportes para reenquadramento.

O Fundo de Obras ao final de jun/23 apresentava saldo de R\$ 207,9 mil, valor representativo de 85,37% do orçamento restante, em 92,80% conforme Relatório de Obras.

Relativamente ao componente de risco trazido pela exposição ao risco de crédito da Devedor e Cedentes, 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.

Até o momento de conclusão do presente relatório não foram recebidas as demonstrações financeiras do exercício 2022 das Cedentes, cuja análise deverá ser refletida nos monitoramentos trimestrais. Eventuais eventos de alavancagem e inserção de riscos adicionais (entrada de novos projetos), poderão acrescentar o nível de risco da Emissão, principalmente tendo em vista o nível de isolamento de risco aquém do ideal, em virtude de presença de outros projetos no balanço patrimonial da Balcão Empreendimentos.

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.

Segundo Report Mensal Barragens de Mineração com dados compilados base jun/23 da Agência Nacional de Mineração (ANM), no território nacional, havia 924 barragens de mineração cadastradas no Sistema Nacional de Gestão de Segurança de Barragens de Mineração (SIGBM), com 461 inseridas na Política Nacional de Segurança de Barragens (PNSB).

Havia em Minas Gerais 207 barragens inseridas na PNSB e outras 139 não inseridas, totalizando 346, principal estado da federação nesse quesito. Por nível de risco, 153 estavam classificadas como risco baixo; 15 risco médio; e 39 risco alto.

As duas barragens localizadas em Vazante-MG (Barragem Aroeira e Módulo 03, vinculadas à Nexa Recursos Minerai S/A) não estavam cadastradas no SIGBM, conforme consulta ao website da ANM.

Já Unai-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.

Assim, cumpre enfatizar que a classificação fica limitada pelos riscos de concentração e diversificação geográfica, com lastro devido por adquirentes de unidades de apenas dois 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 as classificações não deverão sofrer alterações no curto prazo. Contudo, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma substancial. No curto prazo será observada especialmente a evolução de obras do Residencial Vitória e a recepção dos demonstrativos financeiros e demais informações creditícias das Cedentes e controladores.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Série:</b>	515ª a 518ª;
<b>Emissão:</b>	1ª (primeira);
<b>Agente Fiduciário:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Instituição Custodiante:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Banco Escriurador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	Itaú Unibanco S/A;
<b>Conta Centralizadora:</b>	Itaú Unibanco S/A;
<b>Crédito-Lastro:</b>	CCIs oriundas de CCBs;
<b>Garantias:</b>	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.
<b>Quantidade de CRIs Seniores:</b>	8.190;
<b>Valor Nom. / Unid:</b>	R\$ 1.000,0;
<b>Montante Nominal:</b>	R\$ 8.190.000,0;
<b>Remuneração:</b>	9,0% a.a. acima do IPCA;
<b>Quantidade de CRIs Subordinados:</b>	3.510;
<b>Valor Nom. / Unid:</b>	R\$ 1.000,0;
<b>Montante Nominal:</b>	R\$ 3.510.000,0;
<b>Remuneração:</b>	15,67% a.a. acima do IPCA;
<b>Data de Emissão:</b>	23 de março de 2021
<b>Data de Vencimento:</b>	20 de abril de 2031.

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCIs, reuniu-se por teleconferência no dia 09 de agosto de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20230809-06.
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 Resolução CVM Nº 9 de 27 de outubro de 2020.
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 10 de agosto de 2023. 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, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

**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.**

© 2023 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.**