

RATING**brBBB-(sf)**

Obrigações protegidas por boas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal.

Obrigações suportadas por garantias seguras. A capacidade de pagamento é adequada. O risco de crédito é moderado.

Data: 11/jan/2021
Validade: 31/dez/2021

Sobre os Ratings

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Jan/21: Atribuição

Escala de rating disponível em:

<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>

Analistas:

Yasmim Torres
Tel.: 55 11 3377 0741
yasmim.torres@austin.com.br

Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães,
110 – Conj. 73
São Paulo – SP
CEP 04542-000
Tel.: 55 11 3377 0707
Fax: 55 11 3377 0739
www.austin.com.br

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 11 de janeiro de 2021, atribuiu o rating de crédito de longo prazo 'brBBB-(sf)' para a 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia. Securitizadora (Leads / Emissora/ Securitizadora). A classificação possui **perspectiva estável**.

A Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. (Terras Empreendimentos/ Devedora) emitiu, em favor da Domus Companhia Hipotecária (Domus), duas Cédulas de Crédito Bancário (CCBs/ Financiamento Imobiliário) que foram direcionadas, a princípio, para o desenvolvimento do empreendimento Solar dos Lagos Fase II (Solar dos Lagos/ Empreendimento) e, posteriormente, para investir em melhorias no empreendimento e estratégias de marketing. Portanto, as CCBs constituem obrigação financeira da Terras Empreendimentos para com a Domus (Créditos Imobiliários CCBs). Sendo assim, os CRIs são lastreados em 16 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das CCBs.

A Terras Empreendimentos é uma Sociedade com o Propósito Específico (SPE) de desenvolver o empreendimento Solar dos Lagos Fase II que foi idealizado pela Realty Properties Ltda. O Empreendimento, que está localizado no município de Bonito-MS, teve o TVO emitido em fev/16 e as vendas tiveram início no mês seguinte. São 271 lotes, ocupando uma área de 208,1 mil m², com valor médio de R\$ 238,6 mil, segundo avaliação realizada em dez/19, perfazendo um valor geral de vendas (VGV) potencial de R\$ 64,7 milhões. É importante ressaltar que o Solar dos Lagos Fase II e a presente emissão não possuem qualquer vínculo com a Fase I de Loteamentos.

Conforme definido no Termo de Securitização (TS), a Emissão, inicialmente, contemplava 36 CRIs com valor nominal unitário de R\$ 500,0 mil, cada, perfazendo um principal total de R\$ 18,0 milhões. Entretanto, em mai/20, foi formalizado o cancelamento de 9 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou seja, atualmente a emissão conta com 27 CRIs, totalizando R\$ R\$ 13,5 milhões. Os CRIs foram emitidos em Série Única, sendo que a emissão ocorreu em dez/17 e, além disso, são remunerados à taxa de 8,0% ao ano e corrigidos pelo IPCA/IBGE. O pagamento dos CRIs será efetivado na data de vencimento final desta emissão, previsto para dez/23. Entretanto, ocorrerão amortizações extraordinárias trimestrais com o valor excedente ao Fundo de Reserva que estiver na Conta Centralizadora.

Como reforço de crédito, foram cedidos fiduciariamente os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Lotes (Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários). Também foram constituídas as alienações fiduciárias dos lotes do Empreendimento (Alienação Fiduciária de Lotes I e Alienação Fiduciária de Lotes II). Adicionalmente, foi aberta conta corrente exclusiva de titularidade da Emissora (Conta Centralizadora) para recebimento dos Créditos Imobiliários, onde são mantidos recursos direcionados ao fortalecimento da liquidez no valor de R\$ 100,0 mil reais (Fundo de Reserva).

O rating 'brBBB-(sf)' atribuído à 1ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Leads traduz um risco de crédito moderado, comparativamente a outros emissores e emissões nacionais (Brasil), fundamentando-se, principalmente, na capacidade de pagamento autônoma da Devedora, a Terras Empreendimentos, em relação às obrigações assumidas, assim como nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito diretos. A classificação incorpora, ainda, a ausência do risco ligado às obras, uma vez que essas já foram finalizadas e entregues. Todavia, o volume de lotes em estoque ainda evidencia a necessidade de esforço

LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS

de vendas, submetendo o risco da classificação a um bom desempenho de vendas. Outros fundamentos da classificação estão relacionados à qualidade da carteira de recebíveis imobiliários (Direitos Creditórios), à adequação da estrutura e à atuação dos participantes da Emissão.

No fechamento de 2019, a Terras Empreendimentos apresentou R\$ 34,4 milhões em ativos totais. Seu principal passivo era R\$ 22,0 milhões em empréstimos e financiamentos no longo prazo e o Patrimônio Líquido (PL) era de R\$ 4,2 milhões, sendo R\$ 4,1 milhões em lucros acumulados, evidenciando uma boa melhora em relação aos últimos dois anos, e R\$ 101,0 mil de capital social. O resultado operacional líquido foi de R\$ 12,7 milhões e o lucro de R\$ 123,9 mil. O EBIT montou R\$ 13,1 milhões, registrando evolução de 448,9% em relação ao mesmo período em 2018. A margem EBIT sofreu grandes alterações, passando de -371,1% (2018) para 68,5% (2019). O índice dívida líquida/EBITDA passou de 10,8x para 1,6x.

Em out/20, data-base dos dados considerados, o Saldo Devedor dos Recebíveis Imobiliários era de R\$ 14,5 milhões, enquanto o Saldo devedor dos CRIs totalizava R\$ 17,7 milhões. Os dados de maturidade da Carteira Lastro indicam um estágio razoável dos Contratos Ativos, condizente com o tipo de negócio e com a data de lançamento do Empreendimento evidenciado pelo prazo médio decorrido de 29 meses, considerando apenas os 68 contratos ativos, condizente com o *Loan to Value* (LTV) médio total observado de 31,6%. Complementando os dados de maturidade da carteira, 29,0% do volume total a arrecadar dos Contratos Ativos se referem a Contratos com saldo devedor de até R\$ 150,0 mil, 17,3% representam a faixa entre R\$150,0 mil e R\$ 300,0 mil e, por fim, 53,7% se referem aos créditos acima de R\$ 300,0 mil.

Nos últimos 9 meses até set/20, o número de distratos foi quase inexistente, mesmo ante o cenário adverso provocado pela pandemia da COVID-19, que podem ser resultados originados na mudança de estratégia comercial e processos de cobrança e renegociação. Além disso, os pagamentos adimplentes apresentaram média de 83,0% no período observado e, as parcelas em renegociação alcançaram à média 8,0% do total de recebíveis mensal.

O rating encontra fundamento na proteção oferecida pelas garantias vinculadas à operação e leva em consideração a força jurídica dos instrumentos de cessão e de alienação fiduciária, bem como a expectativa de recuperação de capital no caso de *default* da Emitente e Devedora. No que se refere às garantias agregadas à operação, foram observados, entre outros fatores, o nível de colateralização proporcionado, a liquidez, a segurança jurídica e o ambiente de controle criado pelos estruturadores, a fim de se assegurar a preservação dessas. A nota também se fundamenta na qualidade operacional dos estruturadores, dos agentes envolvidos e na estrutura financeira da operação. Nesse sentido, a classificação considerou de forma positiva a estrutura geral de garantias, assim como a estrutura geral da operação.

Em complemento, como garantia à transação, também foi formalizada a alienação fiduciária de lotes. Essa garantia tem como principal objetivo assegurar o cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas, como todas as obrigações assumidas pelos Devedores ou todas as despesas incididas sobre a emissão, incluindo as despesas com cobrança. Portanto, no caso de incapacidade financeira ou omissão por parte da Cedente, os lotes deverão ser executados e o valor da venda será destinado ao pagamento da dívida.

O rating considera de forma positiva a alienação fiduciária de lotes, cujo valor seja de no mínimo 160,0% do saldo devedor da operação, em set/20, a cobertura era de 197,1%. Porém, considera o risco de oscilação do preço dos imóveis dados em garantia. Positivamente, considera-se também a alienação fiduciária de contratos de compra e venda cedidos à operação. A Austin Rating entende que estes recebíveis representam uma boa garantia, em termos de cobertura do saldo devedor dos CRIs e para a liquidez no pagamento das parcelas, já que a soma das parcelas dos contratos a serem dados em garantia deverão ser mais que suficientes para cobrir as obrigações assumidas.

As classificações atribuídas estão considerando o momento de instabilidade econômica motivado pela pandemia de COVID-19. Nesse sentido, destaca-se o cenário de pressão inflacionária e de perda de renda e de redução de emprego, fatores que, já considerando o fim do auxílio emergencial do Governo Federal, levantam maior preocupação quanto ao nível de comprometimento de renda dos Devedores e, logo, ao possível aumento da inadimplência dos Contratos Imobiliários nos próximos meses. Assim, não obstante a perspectiva estável dos ratings, essa carteira será objeto de acompanhamento rigoroso pela Austin Rating e oscilações dos fluxos ainda mais negativas do que aquelas já esperadas neste momento poderão ensejar os rebaixamentos dessa classificação no curto prazo.

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCl's, as garantias e a Conta Centralizadora estão segregados do restante do

LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS

patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituem o Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora. Muito embora o termo de securitização que dá origem aos CRIs parta do pressuposto de que tais créditos estejam isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Companhia Securitizadora.

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

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating da Emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, futuras alterações na classificação ou na perspectiva dessa estão diretamente relacionadas ao desempenho econômico-financeiro da Terras Empreendimentos, além do perfil de Créditos Imobiliários cedidos. Distratos, estagnação das vendas e persistentes desenquadramentos nas Razões de Garantia ensejarão rebaixamentos. Inversamente, a boa evolução das vendas, maturação dos contratos e estabilidade nos pagamentos se refletirão positivamente na classificação no longo prazo.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Leads cia. Securitizadora;
Série:	1ª (primeira) Série;
Emissão:	1ª (primeira) Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia. Securitizadora;
Valor Nominal Unitário:	O valor de cada CRI na data de emissão, correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
Valor Total da Emissão:	Na data da Emissão, o valor total correspondia a R\$ 18.000.000,00. Após o cancelamento de 9 dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários, que ocorreu em mai/20, o valor total da emissão passou a ser R\$ 13.500.000,00;
Cedente:	Domus Companhia Hipotecária;
Devedores:	Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda;
Agente Fiduciário:	Orla Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
Instituição Custodiante:	Planner Corretora de Valores S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Quantidade de CRIs:	27 (vinte e sete);
Data da Emissão:	15 de dezembro de 2017;
Prazo de Amortização:	15 de dezembro de 2023 - Parcela <i>Bullet</i> ;
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Atualização Monetária:	IPCA/IBGE;
Destinação dos Recursos:	Os Recursos serão destinados para a realização de reformas e melhorias no empreendimento Alvo e para o pagamento de despesas de marketing destinadas à implementação das vendas dos Lotes que integram este Empreendimento Alvo;

LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS

Garantias:

(i) Conta Vinculada; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Lotes i; (iv) Alienação Fiduciária de Lotes ii; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuídas à 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Leads Cia. Securitizadora, com lastro em CCI's representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCBs, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 11 de janeiro de 2021, e o conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20210111-01.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Leads cia. Securitizadora (Emissora) e do Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 LTDA.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição das classificações de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo dentro do período de vigência do contrato de prestação de serviços, que se estenderá até **31 de dezembro de 2021**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente comitê, a Austin Rating já havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Leads cia Securitizadora, 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.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 12 de janeiro de 2021. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração 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.

LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS**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 à atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA. As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem em graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS. As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (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 à 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 QUALQUER 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 OCASIONAL 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.