

**RATINGS****Séries Seniores****brBBB**(sf)

(risco de crédito moderado)

**Séries Subordinadas****brBB**(sf)

(risco de crédito relevante)

**Sobre os Ratings**  
**Última Revisão: 24/05/2022**  
**Validade: 24/05/2023****Séries Seniores:**  
**Perspectiva:** Estável  
**Observação:** -  
**Histórico:**  
Mai/22: Afirmação: brBBB(sf)  
Abr/21: Atribuição: brBBB(sf)**Séries Subordinadas:**  
**Perspectiva:** Estável  
**Observação:** -  
**Histórico:**  
Mai/22: Afirmação: brBB(sf)  
Abr/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 24 de maio de 2022, afirmou o rating 'brBBB(sf)' da 485ª Série (CRIs Seniores/Série Sênior) e o rating 'brBB(sf)' da 486ª Série (CRIs Subordinados/Série Subordinada), ambos da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/Emissora). A perspectiva é **estável**.

Em dez/20, foram emitidos 82,0 mil CRIs Unitários (PUs), de valor unitário R\$ 1,0 mil, dos quais 57,4 mil CRIs Seniores e 24,6 mil CRIs Subordinados, representando subordinação de 30,0%. A integralização total ocorreu ao final de dez/20. Com vencimento previsto para nov/33, os CRIs são atualizados pelo IPCA/IBGE, acrescidos da taxa de juros de 8,25% ao ano para a Série Sênior e 12,42% ao ano para a Série Subordinada.

Desde jan/21 até abr/22 foram pagas 16 prestações de juros e amortização (PMT), com valor médio de R\$ 1.454,0 mil (R\$ 1.000,4 mil aos CRIs Seniores), reduzindo o saldo devedor da Emissão para R\$ 79,4 milhões (R\$ 54,9 milhões para os CRIs Seniores).

As afirmações contemplam a estabilidade dos fundamentos mencionados na atribuição, em conjunto com a predominância de enquadramento das razões mensais de sobrecolateralização de fluxo (RG<sub>pmt</sub>), nos últimos 12 meses até mar/22.

Para as Séries Seniores, foi verificada RG<sub>pmt</sub> média de 192,7% e mínima de 154,1%. Para as Séries Subordinadas, a média e mínima foram de 131,7% e 101,2%, apresentando 02 períodos abaixo do limiar de 110,0%, mas ainda suficientes para cumprimento do cronograma de amortização.

Essas séries apresentam lastro em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs), representativas de créditos imobiliários oriundos de contratos de aquisição de lotes (Contratos Imobiliários), cedidos por empresas controladas pelo Grupo Cemara Loteamentos. Adicionalmente, a liquidez da Emissão também conta com a cessão fiduciária de Contratos Imobiliários.

Os empreendimentos (Loteamentos) cujos direitos creditórios lastreiam a Emissão estão localizados no Estado de São Paulo, concluídos ou em fase final de construção. Os percentuais de quotas alienadas fiduciariamente também representam os percentuais dos direitos creditórios cedidos, conforme abaixo:

i) Loteamento Jardim Girassol, localizado na cidade de Mirassol-SP, com 1.193 unidades, e desenvolvido pela Joacema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cedente A/Joacema SPE), e com 60,0% das quotas alienadas fiduciariamente em garantia em favor da Emissão. TVO emitido em jun/20.

ii) Loteamento Jardim Piazza Itália, Piracicaba-SP, com 665 lotes, desenvolvido pela Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cedente B/ Alta Itália SPE) e 100,0% das quotas alienadas fiduciariamente. O TVO foi emitido em fev/19;

iii) Loteamento Parque Bellaville, em Hortolândia-SP, com 1.231 unidades, desenvolvido pela Facemmar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cedente C/ Facemmar SPE); constituição de alienação fiduciária de 50,0% das quotas. Com 94,4% de obras executadas, medição de mai/19, e conclusão revista para dez/19, contava com TVO parcial.

iv) Residencial Vila Lobos, em São José do Rio Preto, 670 lotes, desenvolvimento pela Vila Lobos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (Cedente D/ Vila Lobos SPE); 58,0% das alienadas fiduciariamente; Termo de Vistoria de Obras (TVO) emitido em nov/18.

v) Residencial Jardim Pau Brasil, na cidade de Americana-SP, com 279 lotes, desenvolvimento pela Cosmo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cedente E/ Cosmos SPE); 100,0% das quotas foram alienadas fiduciariamente; O atestado de verificação de execução de obras foi emitido em mar/17.

vi) Residencial Jardim dos Pinheiros, na mesma cidade, composto de 179 lotes, desenvolvimento pela Nova Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cedente F/ Nova Gama SPE); do mesmo modo, a totalidade as quotas foram alienadas fiduciariamente. O atestado de verificação de execução de obras foi emitido em jul/15.

A Emissão continua contando com a seguinte estrutura de garantias e reforços de crédito: i) Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia; ii) Alienação Fiduciária de Quotas das Cedentes; iii) Fiança dos controladores do grupo; e iv) Fundo de Reserva, no montante equivalente a duas prestações vincendas da Emissão.

As afirmações dos ratings 'brBBB(sf)' e 'brBB(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito moderado e relevante, relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nas características relacionadas aos 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. Também foi levada em conta a *expertise* profissional dos gestores grupo econômico controlador das Cedentes, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios local.

Adicionalmente, as afirmações estão sustentadas pela presença de garantias que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, principalmente a constituição de Alienação Fiduciária de Quotas das Cedentes desenvolvedoras dos loteamentos, em favor da Emissora, bem como a presença dos controladores das SPEs e do grupo econômico como Fiadores da Emissão.

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 destaca as seguintes características da carteira lastro cedida:

No período base mar/22, a carteira cedida total apresentava 2.248 vendas ativas, e 2.100 adquirentes (Carteira Vigente), somando R\$ 191,3 milhões em valor vendido, com os 10 maiores adquirentes concentrando apenas 2,6% desse total, caracterizando carteira com altíssima pulverização e baixo nível de concentração.

Essas vendas ocorreram a partir de dez/12, mês em que houve vendas de 18 lotes ainda presentes na Carteira Vigente. Cerca de 50,0% dos contratos dessa carteira foram vendidos até ago/17, indicando boa maturidade em termos de prazo decorrido.

A composição por empreendimento se mostrava da seguinte forma: i) 798 lotes do Loteamento Parque Bellaville; ii) 613 lotes oriundos do Jardim Girassol; iii) 411 unidades do Residencial Vila Lobos; iv) 356 lotes do Jardim Piazza Itália; v) 34 unidades do Loteamento Pau Brasil; e vi) 36 lotes do Jardim dos Pinheiros.

Nos últimos 12 meses até mar/22, foram realizadas 155 novas vendas, 99 quitações e 352 distratos, determinando variação da carteira ativa de 2.512 contratos para 2.248 contratos, denotando relativa estabilidade, tendo em conta o perfil dos empreendimentos.

A carteira de vendas vigentes arrecadou no total R\$ 97,3 milhões, com 79,1% dos valores arrecadados em dia, ou em um intervalo de 30 dias após ou antes do vencimento. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 5,5% do arrecadado. Cumpre destacar que a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão ser devolvidas, tipicamente com retenção entre 10,0% e 20,0%, somou R\$ 43,0 milhões. Por outro lado, o valor arrecadado dos contratos quitados somou R\$ 29,3 milhões, provendo boa mitigação do risco de liquidez.

Em relação à maturidade arrecadatória dos contratos que constituem a Carteira Vigente e apresentaram arrecadação, 2.235 contratos, tendo em vista o preço médio observado, de R\$ 85,1 mil, há considerável dispersão:

As faixas de baixa maturidade, abaixo de R\$ 5,0 mil e entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil, estão representadas por 90 e 309 contratos (4,1% e 13,8% da carteira). As faixas duas faixas seguintes, R\$ 10,0 mil a R\$ 20,0 mil e R\$ 20,0 mil a R\$ 30,0 mil, contam com 409 (18,3%) e 228 (10,2%) contratos.

As faixas já com bom nível de maturidade arrecadatória, acima de R\$ 30,0 mil, contam com os 1.199 contratos restantes (53,6%). A faixa entre R\$ 30,0 mil e R\$ 40,0 mil está representada por 264 contratos (10,2%); a seguinte (R\$ 40,0 mil a 50,0 mil), conta com 174 contratos (7,8%); a faixa de R\$ 50,0 mil a R\$ 60,0 mil apresenta 310 contratos (13,9%). Por fim, denotando forte arrecadação, a faixa acima de R\$ 60,0 mil conta com 451 contratos (20,2%).

Em termo de prazo decorrido, 163 contratos (7,3%) estão abaixo de 12 meses percorridos. Entre 12 e 23 meses estão outros 433 contratos (19,4%). Acima de 24 meses, prazo decorrido indicativo de boa resiliência, estão os restantes 1.639 contratos (73,3%), que arrecadaram R\$ 80,4 milhões do total arrecadado.

A razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, apresentava média ponderada de 67,7%, base mar/22. Expurgando os efeitos das variações de preço dos imóveis, o LTV médio ponderado seria de 83,4%, denotando valorização do valor médio dos imóveis.

Há boa concentração em faixas de baixo risco: a faixa de LTVs abaixo de 30,0% está representada por 231 contratos (10,3%) e a faixa seguinte, entre 30,0% e 50,0%, por 703 contratos (31,5%), ou seja, 41,8% dos LTVs são baixos. Há outros 519 contratos dentro da faixa entre 50,0% e 70,0% (23,2%), de modo que 65,0% da carteira ativa apresenta LTVs abaixo de 70,0%, indicativos de riscos médios.

Os LTVs dentro da faixa de risco média-alta, entre 70,0% e 90,0%, são 578 (25,9%). Os LTVs indicadores de alto risco contam nos 204 contratos restantes, com 93 deles acima de 100,0%.

Em relação aos LTVs por empreendimentos, foi observada a seguinte configuração:

- Parque Bellaville (Hortolândia): 759 contratos, R\$ 43,6 milhões arrecadados a partir de mar/17, LTV médio 49,1% e preço médio R\$ 87,8 mil;

- Jardim Girassol (Mirassol): 613 contratos, R\$ 10,0 milhões arrecadados (nov/15), LTV 75,1% e preço R\$ 60,4 mil;

- Jardim Piazza Itália (Piracicaba): 351 contratos, R\$ 15,0 milhões arrecadados (fev/15), LTV 86,9% e preço R\$ 91,8 mil;

- Residencial Vila Lobos (São José do Rio Preto): 409 contratos, R\$ 11,0 milhões (mar/15), LTV 71,3% e preço R\$ 74,2 mil;

- Jardim dos Pinheiros (Americana): 36 contratos, R\$ 8,3 milhões (abr/16), LTV 74,3% e preço R\$ 270,8 mil;

- Jardim Pau Brasil (Americana): 31 contratos, R\$ 9,1 milhões (dez/13), LTV 42,0% e preço R\$ 326,2 mil.

O histórico recente dos CRIs mostra predominância de bom desempenho. As razões de fluxo mensal ( $RG_{pmt}$ ) das Séries Seniores nos 12 meses até mar/22 apresentaram valor médio de 192,7%, com mínimo de 154,1%, sempre acima, portanto, da Razão Mínima de 110,0%. Já as Séries Subordinadas apresentaram média de 131,7%, mas abaixo da Razão Mínima em dois períodos, 101,2% em fev/22 e 107,6% em jan/22, ainda assim valores suficientes para arcar com amortizações de saldo devedor.

Em relação à cobertura de saldo ( $RG_{sd}$ ), houve enquadramento em todos os períodos, com valor mínimo de 170,3% para as Séries Seniores e 116,2% para as Séries Subordinadas, com valor presente da carteira de créditos variando de R\$ 108,0 milhões (2.512 contratos ativos) em abr/21 para R\$ 92,2 milhões (2.248 contratos ativos), em mar/22, e Fundo de Reserva enquadrado, com valor médio de R\$ 2,27 milhões. Ao final de mar/22, havia 399 unidades em estoque, estimadas em R\$ 41,7 milhões.

A gestão e administração da carteira de créditos é realizada pela Cemara Negócios Imobiliários Ltda., com a Conveste atuando com master servicer. Nos instrumentos da Emissão, entretanto, está estabelecido que a Emissora conta com a prerrogativa de terceirizar a gestão da carteira, situação cuja necessidade não foi verificada.

Em relação aos valores a arrecadar, havia 528 contratos com prestações vencidas e não pagas desde dez/21 (Contratos Inadimplentes). Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 4,7 milhões e apresentam maior probabilidade de distrato. Desses, 210 contratos apresentam valores em aberto abaixo de R\$ 3,0 mil, 107 entre R\$ 3,0 mil e R\$ 5,0 mil, e os 211 restantes valores em aberto acima de R\$ 5,0 mil.

Os valores projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de abr/22, relativos a 2.231 contratos vigentes e com fluxo a vencer, já considerando apenas os percentuais cedidos, somam montante a vencer de R\$ 188,8 milhões, prazo total de 186 meses, prazo médio ponderado de 65,8 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 120,3 milhões, denotando forte margem de sobrecolateralização ante a Emissão Global, de R\$ 82,0 milhões (e saldo devedor após prestações de mar/22, de R\$ 79,4 milhões).

Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de mai/22 apresentam média de R\$ 1.645,6 mil, ante média de prestação consolidada dos CRIs de R\$ 1.168,4 mil (R\$ 767,5 mil CRIs Seniores).

Em cenário de stress, supondo distrato de todos os Contratos Inadimplentes e a não revenda posterior desses e de unidades em estoque, o montante a vencer da carteira lastro cairia para R\$ 135,3 milhões e VPL de R\$ 86,8 milhões ainda boa margem de sobrecolateralização ante a Emissão Global.

A projeção das razões de garantia mensal ( $RG_{pmt}$ ) para as Séries Seniores mostra média mensal até o vencimento de 226,6%, média para 12 meses de 214,5%, com valor mínimo de 206,5%. Esses números para as Séries Subordinadas seriam 148,9%; 140,9% e 135,7%.

Supondo cenário de stress, as Séries Seniores apresentariam  $RG_{pmt}$  média de 162,2%, com média de 158,7% para os próximos 12 meses, e mínima de 150,2%. Já para a Séries Subordinadas, seria observada média até o vencimento de 106,2%, com média para os próximos 12 meses abaixo do limiar mínimo de 110,0%, em 104,3% e valor mínimo de 98,7%.

Por fim, as presentes afirmações refletem que a estrutura da Emissão em conjunto com qualidade observada nos processos de constituição e gestão das garantias (particularmente a Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Quotas) fornecem forte proteção ante o risco de crédito corporativo das Cedentes. Entretanto, ao longo dos monitoramentos trimestrais, conforme forem disponibilizadas novas informações (particularmente demonstrativos financeiros do exercício de 2021 e intermediários de 2022) o perfil de risco das cedentes deverá ser verificado, assim como as atualizações sobre as obras e emissão de TVO definitivo do loteamento localizado em Hortolândia.

Em relação a aspectos gerais de risco de uma emissão de títulos securitizados, cumpre mencionar que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as garantias e a Conta Centralizadora são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituem Patrimônio Separado 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/Simplific) na prestação de serviços fiduciários e de custódia das CCIs, assim como da Enge Engenharia na prestação de serviços de medição de obras. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

### **Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings**

A perspectiva estável indica que as classificações afirmadas não deverão sofrer alterações no curto prazo. As informações do Relatório Mensal de gestão de abr/22, disponibilizadas após a análise acima, corroboram com o cenário descrito.

As  $RG_{pmt}$  das Séries Subordinadas e Seniores observadas foram de 106,5% e 162,1%, e as  $RG_{sd}$  foram de 116,8% e 171,4%, com 2.219 contratos ativos ao final do período. Foram reportadas 419 unidades em estoque, avaliadas em R\$ 43,9 milhões.

---

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Séries:</b>	485ª (Seniores) e 486ª (Subordinadas);
<b>Emissão:</b>	1ª (primeira);
<b>Agente Fiduciário:</b>	Simplific Pavarini DTVM Ltda.;
<b>Instituição Custodiante:</b>	Simplific Pavarini DTVM 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 representativas de contratos imobiliários;
<b>Garantias:</b>	Cessão Fiduciária de Créditos; Alienação Fiduciária de Quotas; Fiança; e Fundo de Reserva;
<b>Quantidade de CRIs Seniores:</b>	57.400;
<b>Valor Nom. / Unid:</b>	R\$ 1.000,0;
<b>Montante Nominal:</b>	R\$ 57.400.000,0;
<b>Remuneração:</b>	8,25% a.a. acima do IPCA/IBGE;
<b>Quantidade de CRIs Subordinados:</b>	24.600;
<b>Valor Nom. / Unid:</b>	R\$ 1.000,0;
<b>Montante Nominal:</b>	R\$ 24.600.000,0;
<b>Remuneração:</b>	12,42% a.a. acima do IPCA/IBGE;
<b>Data de Emissão:</b>	08 de dezembro de 2020
<b>Data de Vencimento:</b>	20 de novembro de 2033

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pelas classificações de risco de crédito afirmadas à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CClIs, reuniu-se por teleconferência no dia 24 de maio de 2022. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20220524-01.
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 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 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 25 de maio de 2022. 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 (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

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

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

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

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

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

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

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

© 2022 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI.** Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.