

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

(risco de crédito relevante)

Séries Subordinadas**brB+(sf)**

(risco de crédito alto)

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 16 de julho de 2020, afirmou os ratings 'brBB+(sf)' para a 215ª Série (CRIs Seniores/Série Sênior) e 'brB+(sf)' para as 216ª e 217ª Séries (CRIs Subordinados/Séries Subordinadas) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Forteseq/ Emissora). A perspectiva dos ratings é **estável**.

A Emissão das Séries atingiu o montante de R\$ 14,4 milhões com R\$ 8,9 milhões relativos aos CRIs Seniores. O prazo restante previsto é de 135 meses, e os CRIs são atualizados pelo IGPM/FGV, acrescidos da taxa de juros de 11,1% ao ano para a Série Sênior e 16,0% ao ano para as Séries Subordinadas, as quais somam valor de emissão de R\$ 5,5 milhões, mas integralização de R\$ 3,4 milhões até jun/20.

A manutenção do rating da Série Sênior em nível 'brBB+' reflete a observação de boas margens de cobertura nos últimos doze meses (jun/19 a mai/20), com média de 164,0%, e mínima de 142,9%, sempre acima da razão mínima prevista nos instrumentos da Emissão, de 130,0%. Já a manutenção das Séries Subordinadas em nível de risco de crédito alto, brB+' se deve principalmente ao não atingimento dessa razão mínima em 05 dos 12 últimos meses observados, risco mitigado pela média de 134,2%.

O empreendimento de onde se originam os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão é o Loteamento Top Park – Luis Eduardo Magalhães (Loteamento/Top Park LEM), localizado no Estado da Bahia, na cidade homônima (Luis Eduardo Magalhães/LEM). Desde a Emissão, fev/19, este loteamento já se encontrava com obras concluídas e com TVO Emitido, fator considerado positivamente nas classificações.

A Cedente dos Créditos Imobiliários é a Loteamento Top Park SPE Ltda. (Cedente/Coobrigada/Top Park SPE), sociedade cuja quotas encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Emissora, fator considerado positivamente no sentido de proteção ante o risco de crédito corporativo dos controladores, os quais, contudo, se apresentam como Fiadores da Emissão, a saber: a Metro Engenharia e Consultoria Ltda. (Metro Engenharia/Fiadora), a BMF Engenharia Ltda. (BMF Engenharia/Fiadora) e quatro dos executivos controladores dessas companhias.

Assim, a estrutura de liquidez, garantias e reforços de crédito compreende a cessão de créditos que lastreiam a Emissão; a cessão fiduciária de créditos em garantia; a alienação fiduciária de quotas da Cedente; a fiança dos controladores da SPE Cedente dos direitos creditórios; e a manutenção de fundo de reserva.

Este monitoramento de rating das Séries Seniores e Subordinadas se baseia na avaliação da qualidade da carteira cedida (Carteira Lastro), em aspectos com maturação dos Créditos Imobiliários, em termos de valores pagos e prazos decorridos, refletidos em métricas como a razão de garantia LTV (*Loan-to-Value*) e prazo médio a decorrer dessa carteira, tendo em vista o nível de cobertura e a capacidade de geração de liquidez para o cumprimento das obrigações mensais de pagamentos de juros e amortizações dos CRIs.

Adicionalmente, foi ponderado o risco de crédito dos Fiadores, na medida em que em cenários em que a Carteira Lastro não atinja as Razões Mínimas de sobrecolateralização da Séries, os instrumentos da Emissão preveem que esses devam se apresentar para recomprar parte dos créditos, acelerando a amortização das séries a fim de reenquadrar as razões de sobrecolateralização.

Sobre os Ratings

Última Revisão: 08/07/2020

Validade: 08/07/2021

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

Jul/20: Afirmação: brBB+(sf)

Jul/19: Atribuição: brBB+(sf)

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

Jul/20: Afirmação: brB+(sf)

Jul/19: Atribuição: brB+(sf)

Analistas:

André Messa

Tel.: 55 11 3377 0713

andre.messa@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

As classificações incorporam como fator limitante as complexidades adicionais trazidas pela expansão a epidemia do COVID-19, especialmente os impactos econômicos negativos abrangentes que possam, por exemplo, postergar decisões de aquisição de imóveis e construção de residências. Entretanto, como fator atenuante, foi considerada a predominância das atividades relacionadas ao agronegócio na região onde se localiza o empreendimento, setor que se mostrou mais resiliente frente aos impactos dessa crise.

Utilizando base de dados (BD) compilada pela Servicer Financeira Conveste Serviços Financeiros (Conveste/Servicer), e informações oriundas dos Relatórios Mensais de gestão da Emissora, a Austin Rating destaca as seguintes características da carteira lastro cedida:

No período base mai/20, a carteira cedida apresentava 964 vendas ativas, e 887 adquirentes, caracterizando boa pulverização, com os 10 maiores devedores acumulando 3,6% do valor vendido, característica positiva no sentido de mitigação de risco de crédito. Essas vendas ocorreram a partir de jun/15, com 50,0% delas realizadas até jan/18. Nos últimos doze meses até mai/20, ocorreram 162 vendas (16,8% da carteira), ao preço médio de R\$ 55,6 mil.

Por outro lado, a partir de set/17 houve 265 distratos envolvendo 256 adquirentes. Nos últimos doze meses, foram observados 168 contratos distratados, ao preço médio de R\$ 50,5 mil. Por fim, foram observadas desde o início do período de vendas, 20 quitações de contratos, oriundos de 11 adquirentes.

A carteira de vendas ativas (Carteira Vigente) arrecadou no total R\$ 7,8 milhões, com 73,7% dos valores arrecadados em dia, ou em um intervalo entre de 30 dias após ou antes do vencimento. O volume arrecadado com atraso acima de 90 dias foi de 10,5%, refletindo características econômicas da região, voltada ao agronegócio, setor que apresenta forte componente sazonal.

Cumprir destacar a arrecadação de prestações oriundas de contratos distratados, as quais deverão se devolvidas, tipicamente com retenção entre 10,0% a 20,0%. Esses valores somaram R\$ 1,08 milhão, dos quais R\$ 115,6 mil arrecadados nos últimos doze meses (contra R\$ 2,9 milhões arrecadados dos contratos vigentes). O valor arrecadado dos contratos quitados somou R\$ 1,1 milhão, R\$ 127,7 mil nos últimos doze meses até mai/20.

Em relação à maturidade dos contratos que constituem a Carteira Vigente e apresentaram arrecadação, 935 contratos, a faixa mais representativa é composta por contratos com arrecadação abaixo de R\$ 2,5 mil, com 29,5% dos contratos (276 contratos); as faixas seguintes, entre R\$ 2,5 mil e R\$ 5,0 mil, e entre R\$ 5,0 mil e R\$ 10,0 mil, com respectivamente 16,7% (156) e 18,2% (170) dos contratos. Assim, 64,4% dos contratos apresentam arrecadação abaixo de R\$ 10,0 mil, valor que denota baixa maturidade arrecadatória ante um preço médio de venda de R\$ 50,7 mil.

Os contratos que denotam maior maturidade arrecadatória, com arrecadação entre R\$ 10,0 mil e R\$ 20,0 mil são 27,0% (252 contratos) da carteira. Aqueles com arrecadação acima de R\$ 20,0 mil são 81 contratos (8,7%), dos quais a maior parte arrecadou entre R\$ 20,0 mil e R\$ 30,0 mil, 62 contratos.

Sob a ótica do prazo decorrido, os contratos com prazo decorrido desde o primeiro pagamento com prazo anterior a 24 meses somam 54,8% da carteira (512), com arrecadação total de R\$ 7,0 milhões. Os contratos abaixo de 12 meses somam 15,8% da carteira (148), com arrecadação de R\$ 95,5 mil.

Em termos de razão de garantia LTV, segundo apuração da Conveste baseada em valor de mercado e saldo devedor contratual, a média ponderada base mai/20 é de 82,3%. Expurgando o efeito da valorização média das frações, esse índice seria de 89,1%, denotando valores ainda altos de saldo devedor ante o valor da aquisição.

Em relação à distribuição, as faixas mais representativas são relativas a LTVs indicadores de médio e médio-baixo risco, respectivamente, entre 50,0% e 70,0%, com 263 contratos (28,1%). As faixas seguintes, de 70,0% a 80,0% e entre 80,0% e 90,0%, contam respectivamente com 184 e 164 contratos (19,7% e 17,5%); a faixa seguinte, com LTV até 100,0%, apresenta 230 contratos, 24,6%, percentual significativo e que denota riscos mais altos.

Por fim, os LTVs baixos, abaixo de 50,0% e indicadores de menor risco, somam 62 contratos. Já os LTVs acima de 100,0%, somam 32 contratos.

Cumprir mencionar que na ausência de alienação fiduciária sobre as unidades, o desincentivo ao distrato que se

configuraria sob a forma de consolidação de propriedade e posterior leilão público não se aplica, de modo que a métrica LTV funciona primordialmente como um indicador de maturidade contratual e custo de oportunidade do adquirente.

Há 264 contratos (Contratos Inadimplentes), referentes a 242 adquirentes, com prestações vencidas e não pagas desde fev/20. Esses contratos somam valores vencidos de R\$ 602,3 mil e tendem a apresentar alta probabilidade de distrato. Desses, 130 apresentam valores em aberto acima de R\$ 1,5 mil, ante média das prestações a vencer de R\$ 540,0.

Os valores projetados, baseado nos valores contratuais a vencer a partir de jun/20, relativos a 964 contratos vigentes, somam montante a vencer de R\$ 77,1 milhões, prazo total de 182 meses, prazo médio ponderado de 86 meses e valor presente à taxa de juros média da Emissão (VPL) de R\$ 35,9 milhões, denotando boa margem de sobrecolateralização ante a Emissão Global, de R\$ 14,4 milhões. Os valores projetados de arrecadação para os próximos 12 meses a partir de jun/20 apresentam média de R\$ 370,3 mil, ante média de R\$ 207,7 mil referente aos CRIs integralizados.

Em cenário de stress, supondo distrato de todos os Contratos Inadimplentes e a não revenda posterior desses e de unidades em estoque (08 unidades, valor total estimado de R\$ 704,9 mil), o montante a vencer da carteira lastro cairia para R\$ 55,9 milhões e VPL de R\$ 25,9 milhões, mantendo boa margem de sobrecolateralização.

Em relação ao histórico observado das razões de garantia, segundo os Relatórios Mensais, as Razões de Fluxo Mensal das Séries Seniores se mantiveram confortavelmente acima do valor mínimo de 130,0%: jun/19: 164,2%; jul/19: 184,3%; ago/19: 174,6%; set/19: 142,9%; out/19: 178,8%; nov/19: 159,1%; dez/19: 167,5%; jan/20: 142,9%; fev/20: 152,3%; mar/20: 170,5%; abr/20: 168,6%; e mai/20: 161,8%.

Já em relação aos saldos, com razão mínima também de 130,0%, houve também superação desse patamar, com média de 358,9% e mínima de 331,6%.

Com relação à Série Subordinada, a performance referente ao fluxos mensais foi inferior: jun/19: 143,5%; jul/19: 161,4%; ago/19: 152,9%; set/19: 142,9%; out/19: 156,6%; nov/19: 139,3%; dez/19: 132,2%; jan/20: 104,4%; fev/20: 111,4%; mar/20: 124,7%; abr/20: 123,3%; e mai/20: 117,9%. Assim, nos últimos 05 meses a razão mínima de 130,0% não foi atingida.

Como fator mitigante, pode ser considerada a manutenção de bons níveis de sobrecolateralização em termos de saldo, com média de 288,3% e mínima de 246,7%.

Em relação ao período de surgimento da pandemia de COVID-19, a partir de fev/20, as arrecadações totais nesses períodos foram de: fev/20: R\$ 269.801,03; mar/20: 274.783,95; e abr/20: R\$ 265.927,28. A quantidade de contratos ativos respectivos a esses meses foi de 956; 959; e 964, denotando boa resiliência da carteira em relação ao período.

A gestão e administração ordinária da carteira de créditos é realizada pela Conveste. Segundo RM de mai/20, 99,2% dos boletos já estavam sendo direcionados à Conta Centralizadora da Emissão, minimizando risco de fungibilidade. Já o Fundo de Reserva apresentava saldo de R\$ 642,4 mil, equivalente a 03 prestações a vencer.

Conforme previsto nos instrumentos, em um cenário no qual a arrecadação mensal seja insuficiente para cumprir as razões de garantia, a Emissão poderá contar com a capacidade de aporte dos Fiaidores Coobrigados. Assim, foram analisados demonstrativos financeiros da Metro Engenharia e da BMF Engenharia, ainda bastante defasados, referentes ao exercício 2018.

Em 2018, a Metro Engenharia apresentou ativos em R\$ 113,7 milhões (R\$ 97,0 milhões em 2017), patrimônio líquido de R\$ 59,7 milhões (R\$ 53,2 milhões) e endividamento de R\$ 26,3 milhões (R\$ 14,8 milhões). A carteira de clientes, contas a receber, apresentava saldo de R\$ 14,2 milhões (R\$ 12,8 milhões), os investimentos (SPEs e outras participações societárias) valor de R\$ 17,7 milhões (estável) e o imobilizado R\$ 12,2 milhões (R\$ 13,0 milhões), incluindo R\$ 5,9 milhões (R\$ 7,0 milhões) em máquinas e equipamentos.

A Receita Líquida foi de R\$ 138,8 milhões (R\$ 89,9 milhões), com lucro bruto e líquido de, respectivamente, R\$ 17,9 milhões (R\$ 16,1 milhões) e R\$ 1,1 milhão (R\$ 5,0 milhões).

A BMF Engenharia apresenta menor porte, apresentando em 2018 ativos em R\$ 8,6 milhões (R\$ 9,2 milhões em 2017), patrimônio líquido de R\$ 6,3 milhões (R\$ 6,8 milhões) e empréstimos em R\$ 76,3 mil (R\$ 67,0 mil). A carteira de clientes apresentava saldo de R\$ 385,9 mil (R\$ 565,6 mil) e o saldo de adiantamento a fornecedores diminuiu para R\$ 161,0 mil (R\$

628,8 mil). O investimento em participações em outras sociedades se manteve em R\$ 2,7 milhões. No exercício 2018, a empresa apresentou lucro líquido de R\$ 432,7 mil, a partir de receita líquida de R\$ 1,1 milhão e lucro bruto de R\$ 870,0 mil.

Os números acima indicam baixa alavancagem financeira e capacidade de autofinanciamento. Entretanto, a ausência de auditoria, notas explicativas e maior detalhamento sobre os projetos que as empresas estão desenvolvendo, tanto diretamente quanto por participação societária (investimentos) limitam a capacidade de inferência da capacidade financeira dessas companhias.

Foram disponibilizados demonstrativos financeiros, não auditados, da Loteamento Top Park SPE Ltda (Cedente). Ao fim de 2018 apresentou ativos totais em R\$ 42,4 milhões, Patrimônio Líquido de R\$ 12,3 milhões. O principal item do Passivo totalizou R\$ 23,5 milhões, a conta “Resultados Diferidos”, que representa os resultados a receber das vendas realizadas até aquele momento (contabilização diferente do tipicamente usado nas empresas do setor, segundo CPC 47). O saldo de Clientes fechou 2018 em R\$ 39,3 milhões, com conta redutora de unidades vendidas em R\$ 17,7 milhões, saldo líquido de R\$ 21,5 milhões. Não houve presença de endividamento financeiro, fato positivo.

Por fim, cumpre enfatizar que a classificação fica limitada pelos riscos de concentração e diversificação geográfica, com lastro devido por devedores vinculados a apenas 01 empreendimento. Conta positivamente a altíssima pulverização da carteira lastro.

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

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a qualidade operacional da VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Vórtx) na prestação de serviços fiduciários. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, em linha com o deliberado em assembleia realizada em nov/19, a Conta Centralizadora encontra-se atualmente no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

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

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Fortesec Securitizadora S/A;
Séries:	215ª (Sênior) e 216ª e 217ª (Subordinadas);
Emissão:	1ª (primeira);
Agente Fiduciário:	Vórtx DTVM Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx DTVM Ltda.;
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Data de Emissão:	26 de fevereiro de 2019
CRIs Seniores (emitidos/integralizados):	8.900
Remuneração:	IGPM+11,1% a.a.
Prazo total/remanescente:	98 meses/82 meses
Saldo PU 30/06/2020:	R\$ 972,83;
Saldo total 30/06/2020:	R\$ 8.658.238,57;
CRIs Subordinados (emitidos/integralizados):	1.300/1.300 e 4.200/2.100
Remuneração:	IGPM+16,0% a.a.
Prazo total/remanescente:	150 meses/135 meses
Saldo PU 30/06/2020:	R\$ 1.007,55 e R\$ 1.035,44;
Saldo total 30/06/2020:	R\$ 1.346.080,09 e R\$ 2.115.858,90;

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Fortesec Securitizadora S/A, com lastro em CCIs, reuniu-se por teleconferência no dia 16 de julho de 2020 compondo-se dos seguintes membros: André Messa (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Yasmim Torres (Analistas Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20200716-01.
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: Fortesec 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 Fortesec Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas locatárias ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pela Devedora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 17 de julho de 2020. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no dia 22 de julho de 2020. 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.

FORTESEC – RISCO LOTEAMENTO TOP PARK LEM**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS. As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

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

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS. As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tomarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS. A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e 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 AGENCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO. Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

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

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

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

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

© 2020 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.**