

**Rating**

Séries Seniores

**brA**(sf)

(risco de crédito baixo)

**Sobre os Ratings**

Última Revisão: 27/12/20201

Validade: 07/12/2022

**Séries Seniores:**

Perspectiva: Estável

Observação: -

**Histórico:**

dez/21: Atribuição: 'brA(sf)'

**Escala de rating disponível em:**<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 27 de dezembro de 2021, atribuiu o rating 'brA(sf)' para as 468ª e 470ª Séries (CRIs/Emissão) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S/A (Opea/Emissora). A perspectiva do rating é **estável**.

Os CRIs foram emitidos em dez/21, com 100.000 CRIs da Série 468 e 160.000 CRIs da Série 470, somando Emissão Global de R\$ 260,0 milhões, remunerando a taxa de 6,50% ao ano acrescida de correção monetária por IPCA/IBGE e vencimento em nov/31 (107 meses) e nov/36 (180 meses). As Séries não apresentam subordinação entre si.

O contrato de cessão de créditos que originou o lastro da Emissão (CCIs/Carteira Lastro) estabeleceu a cessão de créditos relativos a receitas mensais de aluguéis oriundas de shoppings (Créditos Imobiliários) investidos pelo Mall Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo/Malls FII).

Via cessão de créditos, os Shopping Park Sul (Volta Redonda-RJ) e Boulevard Shopping Feira (Feira de Santana-BA) se vinculam à Série 468 (CCI 468), enquanto o Suzano Shopping (Suzano-SP), Shopping Taboão (Taboão da Serra-SP), Shopping Park Lagos (Cabo Frio-RJ) se vinculam à Série 470 (CCI 470).

A Emissão tem como principal objetivo viabilizar a aquisição pelo Fundo do Madureira Shopping (Shopping/Empreendimento), um shopping center de médio porte localizado no bairro de Madureira, na cidade do Rio de Janeiro. Conta com 37.188,13 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), 165 lojas, das quais 06 âncoras, 07 pavimentos, 600 vagas de estacionamento e foi inaugurado em abr/89.

Segundo Laudo de Avaliação (Laudo) elaborado pela Colliers Internacional do Brasil (Avaliadora), base out/21, esse Empreendimento está avaliado R\$ 338,0 milhões (pelo método da renda, via fluxo de caixa descontado).

Os instrumentos da Emissão preveem a constituição de alienação fiduciária em garantia (Alienação Fiduciária/AF) dos imóveis que compreendem o Shopping, bem como a cessão fiduciária em garantia (Cessão Fiduciária/CF) de aluguéis vinculados.

Assim, as principais garantias e reforços de crédito previstos a favor da Emissão são a i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação do lastro) e Cessão de Créditos Cedidos Fiduciariamente (garantia), que deverão observar razão mínima de sobrecolateralização de 1,3 vez (Quantidade Mínima Mensal/QMM); e ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual na data do presente relatório estava em fase de constituição.

A atribuição do rating 'brA(sf)' traduz, na escala nacional da Austin Rating, risco de crédito baixo para ambas as Séries, relativamente a emissões e emissores nacionais e fundamentam-se nas principais características relacionadas aos empreendimentos vinculados, que favorecem a expectativa de adimplência e mitigação de 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 do grupo econômico controlador do Cedente, nos aspectos estratégicos, gerenciais e de conhecimento da cultura de negócios.

Adicionalmente, a constituição de garantia real sob a forma de alienação fiduciária de imóvel foi ponderada com ênfase, na medida em que proporciona incentivo à adimplência e reforço de liquidez em casos de inadimplência reiterada.

**Analistas:**

André Messa  
Tel.: 55 11 3377 0713  
[andre.messa@austin.com.br](mailto:andre.messa@austin.com.br)

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0709  
[pablo.mantovani@austin.com.br](mailto: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](http://www.austin.com.br)

Por fim, esta classificação também se baseia nos demais elementos que atuam como reforços na qualidade de originação dos créditos e na gestão contínua de riscos, como a presença de participantes com expertise em operações de mercado de capitais e imobiliárias (e.g.: estruturadores, assessores jurídicos, empresa de avaliação, agente fiduciário, central de liquidação e custódia, instituições financeiras onde residem as contas da emissão).

Como fonte primária de liquidez, a presente classificação considera positivamente a formalização de cessão de carteira de Créditos Imobiliários (CCIs) oriunda de aluguéis e demais receitas operacionais (como aluguéis variáveis, receitas de mídia e estacionamento) provenientes de empreendimentos do tipo shopping centers de médio e grande porte, localizados em regiões de bom adensamento populacional e econômico.

Segundo Relatório Gerencial Malls Brasil Plural FII, base out/21, (Relatório Gerencial), em out/21 o Fundo apresentou receita operacional imobiliária de R\$ 5.086,8 mil, e resultado de R\$ 4.746,9 mil, acumulando em 12 meses resultado de R\$ 49,5 milhões, equivalente a R\$ 6,5 por cota e com distribuição de R\$ 48,9 milhões.

O Fundo conta com participação em 07 shoppings: i) Maceió Shopping, com 52,85% de participação desde dez/17 e adquirido por R\$ 107,1 milhões ii) Shopping Tacaruna (Recife-PE), com 6,67% de participação, desde set/19, e investimento de R\$ 42,1 milhões.

Os 05 investimentos restantes se referem aos shoppings que participam da Cessão de Créditos. Relacionada à CCI 468:

i) O Shopping Park Sul (Volta Redonda-RJ), com participação do Fundo de 40,0%, desde dez/19, investimento de R\$ 111,1 milhões, representava 13,0% do Net Operating Income (NOI) do Fundo e 13,9% do Patrimônio Líquido (PL). Tem administração da Argo e apresenta ABL total de 28.839 m<sup>2</sup> (11.535 m<sup>2</sup> próprios);

ii) O Boulevard Shopping Feira (Feira de Santana-BA), com participação de 29,8%, desde dez/19, investimento de R\$ 109,0 milhões, representava 15,0% do NOI e 11,9% do PL. Tem administração da Aliansce Sonae e apresenta ABL total de 22.475 m<sup>2</sup> (6.698 m<sup>2</sup> próprios);

Relacionados à CCI 470:

i) O Suzano Shopping (Suzano-SP), 25,0% de participação, desde nov/19, investimento de R\$ 77,5 milhões, representava 8,0% do NOI e 10,0% do PL. É administrado pela HBR Realty e apresenta ABL total de 24.058 m<sup>2</sup> (6.015 m<sup>2</sup> próprios);

ii) O Shopping Taboão (Taboão da Serra-SP), 8,0% de participação, desde dez/19, investimento de R\$ 55,3 milhões, representava 9,0% do NOI e 7,15% do PL. É administrado pela Aliansce Sonae e apresenta ABL total de 37.078 m<sup>2</sup> (2.966 m<sup>2</sup> próprios);

iii) O Shopping Park Lagos (Cabo Frio-RJ), 40,0% de participação, desde dez/19, investimento de R\$ 92,1 milhões, representava 22% do NOI e 13,8% do PL. É administrado pela Argo e apresenta ABL total de 27.220 m<sup>2</sup> (10.888 m<sup>2</sup> próprios).

Projeção disponibilizada pelo Fundo (Planilha de Projeção) mostra para o período 2022 NOI médio, disponíveis para a Carteira Lastro, proveniente desses 05 shoppings, de R\$ 3.305,7 mil, variando entre R\$ 2,93 milhões (fev/22) e R\$ 4,84 milhões (jan/22). Os empreendimentos vinculados à CCI 468, o Shopping Park Sul e o Boulevard Shopping Feira compareceriam com média de R\$ 894,4 mil e o Boulevard Shopping Feira com média de R\$ 783,4 mil. Já em relação aos shoppings da CCI 470: Suzano Shopping R\$ 519,2 mil média mensal; Shopping Taboão: R\$ 399,5 mil mensais; e Shopping Park Lagos: R\$ 663,7 mil mensais.

Para o período completo da Emissão, até nov/36 (180 meses), os valores médios projetados seria de R\$ 3.760,5 mil, contra média das prestações de juros e amortização dos CRIs de R\$ 2.196,7 mil, com R\$ 1.368,0 mil durante o período de carência de amortização (24 meses) e R\$ 2.324,2 mil a partir de então.

Em adição à Cessão de Créditos, o rating por ora atribuído pondera positivamente a contribuição da Cessão Fiduciária em garantia, de direitos creditórios oriundos de contratos de locação de lojas do Shopping Madureira. Segundo a Planilha de Projeção, para os próximos 12 meses a partir de jan/22, esse empreendimento deverá prover liquidez média de R\$ 2.083,3 mil, com R\$ 3,0 milhões em jan/22 (refletindo mês de dezembro) e R\$ 1,84 milhão em jan/22.

Assim, o covenant de liquidez estabelecido nos instrumentos, a quantidade mínima mensal (QMM), estabelecida para atingir

valor mínimo de 1,3 vez (Razão Mínima) e definida como a soma dos valores arrecadados mensalmente pelas CCIs e pela Cessão Fiduciária em garantia sobre o valor da prestação mensal devida aos CRIs acrescida de despesas da operação, apresenta forte nível projetado de sobrecolateralização, sempre acima de 3,5 vezes durante os 24 meses de carência de amortização e sempre acima de 1,75 vez nos períodos subsequentes. Em caso de não atendimento à Razão Mínima, ainda há previsão de aporte de valores pelo Fundo.

O Shopping Madureira pode ser caracterizado como um shopping de médio porte dado o ABL de 37,18 mil m<sup>2</sup>, de acordo com qualificação do Relatório de Avaliação, que caracteriza essa faixa entre 20,0 mil m<sup>2</sup> e 60,0 mil m<sup>2</sup>. Segundo a Colliers, o imóvel está localizado em área de influência com aproximadamente 93 mil habitantes, considerando um deslocamento de 10 minutos de carro, composta predominantemente de pessoas de classe média, com 75% das pessoas com renda entre R\$ 1,9 mil e R\$ 10,0 mil, pertencentes às classes B e C.

Esse empreendimento apresenta com lojas âncora a Riachuelo, ocupando área de 2.610,6 m<sup>2</sup> e 7,02% da ABL; a Renner, com 2,7 mil m<sup>2</sup> e 7,3% da ABL; Lojas Americanas (1,36 m<sup>2</sup> e 3,6%); Leader (1,77 mil m<sup>2</sup> e 4,78%); Casa & Vídeo (2,0 mil m<sup>2</sup> e 5,4 %); e Estácio de Sá (8,5 mil m<sup>2</sup> e 22,8%).

Apresentava outras 159 lojas satélites, com 111 alugadas, 04 megalojas, 01 cinema e 43 lojas vagas, com prazo de absorção estimado de 24 meses. A área bruta construída é de 74,19 mil m<sup>2</sup>, com 07 pavimentos e 600 vagas de estacionamento. A área vaga compreende 2.045,56 m<sup>2</sup>, de modo que a taxa de ocupação equivale a 94,50%.

O ano de 2020 foi atípico em termos de funcionamento do setor de *shoppings centers* em virtude da pandemia da COVID-19. Segundo dados da Abrasce, a evolução de faturamento do setor, que até 2019 apresentava contínuo crescente, de R\$ 50 bilhões em 2006 para R\$ 193 bilhões em 2019, em 2020 registrou faturamento de R\$ 129 bilhões, mesmo patamar de 2013, refletindo queda do número de visitantes de 502 milhões em 2019 para 341 milhões em 2020.

O ano de 2021, apesar de números ainda não fechados, deve apresentar evolução, embora principalmente ao longo dos dois primeiros trimestres tenha havido a necessidade de restrições de funcionamento ou mesmo fechamento para enfrentamento da pandemia. Segundo comparativo presente em relatório mensal de gestão do Shopping Madureira, base out/21, elaborado pela administradora Ancar Ivanhoe (Relatório de Gestão), a ocupação total observada era de 92,1%, contra 95,3% no mesmo período de 2019, e 94,5% do período set/21.

Para a projeção do fluxo de caixa utilizado para a avaliação do Shopping, a Avaliadora estimou Receita no 1º ano de projeção, 2020, de R\$ 35,52 milhões, das quais R\$ 26,1 milhões relacionadas a aluguel mínimo (74%), R\$ 4,97 milhões (14%) referentes a receitas temporárias de Mall & Mídia, R\$ 2,26 milhões (6%) referentes a Estacionamento, e os restante referente a aluguel percentual e outras receitas. Entre as premissas utilizadas, foi assumida vacância estrutural de 5,0% e inadimplência irrecuperável de 8,0% neste primeiro ano.

As despesas anuais foram estimadas em R\$ 8,17 milhões, provenientes principalmente de Encargos com lojas vagas (41%), despesas administrativas (22%), Comercialização (16%), Obrigações Contratuais (14%) e Fundo de Promoção e Propaganda (6%). Assim, o NOI projetado para esse primeiro ano foi de R\$ 25,175 milhões.

Considerando como premissas taxa de crescimento real de aluguel de 1,0% ao ano; período de absorção de lojas vagas de 24 meses; probabilidade de renovação das lojas âncora, megalojas e demais lojas em, respectivamente, 100%, 75% e 50% com vacâncias de 12, 9 e 6 meses; para um fluxo de caixa de 10 anos, com taxa de desconto de 9,5% a.a. e taxa terminal de 8,5%, foi calculado o valor de mercado da propriedade em R\$ 338,0 milhões.

A classificação atribuída enfatiza a presença de garantia real sob a forma de alienação fiduciária de imóvel em garantia, equivalente a 77,0% do valor da Emissão, dado o valor de mercado acima. Entretanto, cumpre notar, conforme descrito no instrumento de alienação fiduciária, a existência de ônus sobre o imóvel, sob a forma de Hipoteca, Hipoteca de 2º grau e penhora de execução fiscal junto ao município.

Segundo informações dos estruturadores, esses ônus já estão em fase de baixa, com o processo conduzido pela atual proprietária do shopping (uma companhia controlada por um fundo de investimento internacional) e seus assessores legais. Foi estimado que probabilidade de impossibilidade de registro da alienação fiduciária estaria próxima de zero.

Assim, como fator mitigante desse e outros riscos, e reforçando qualidade à estruturação da Emissão, cumpre destacar a realização de due diligence jurídica inicial por parte do Veirano Advogados (Assessor Jurídico).

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 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.

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, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado muito reduzido.

### **Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating**

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso seus principais fundamentos se alterem de forma substancial. No curto prazo será monitorado especialmente o registro da alienação fiduciária do imóvel.

---

## **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Emissora:</b>	Opea Securitizadora S/A;
<b>Coordenador Líder:</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S/A;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Custodiante das CCl's:</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Escriturador dos CRIs:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	Itaú Unibanco S/A;
<b>Contas Arrecadoras:</b>	Itaú Unibanco S/A;
<b>Cedentes:</b>	Malls Brasil Plural FII (Cessão de Créditos) e Combracenter Shopping Centers Ltda. (Cessão Fiduciária)
<b>Instrumento:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs;
<b>Emissão:</b>	1ª;
<b>Nº da Série:</b>	468ª e 470ª;
<b>Nº de CRIs Série 468:</b>	100.000
<b>Nº de CRIs Série 470:</b>	160.000
<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 1.000,00;
<b>Emissão total:</b>	R\$ 260.000.000,00
<b>Data de Emissão:</b>	16 de dezembro de 2021;
<b>Data de Vencimento Série 468:</b>	24 de novembro de 2031;
<b>Data de Vencimento Série 470:</b>	24 de novembro de 2036;
<b>Índice de Atualização:</b>	IPCA (IBGE);
<b>Juros Remuneratórios:</b>	6,50% a.a.
<b>Forma de Pagamento:</b>	Pagamentos mensais de juros até jun/24 e pagamentos mensais de juros e amortização a partir de então;
<b>Garantias:</b>	i) Cessão Fiduciárias de Créditos; ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

### **INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às 468ª e 470ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S/A, com lastro em CCIs. O comitê reuniu-se por teleconferência e na sede da Austin Rating, no dia 27 de dezembro 2021. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20211227-02.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Opea Securitizadora S/A (Emissora) e do Fundo.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação 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 **07 de dezembro 2022**.
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 havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Opea 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. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Título participa, porém, esta agência não presta qualquer serviço de rating a essas empresas e a seus sócios e funcionários.
11. 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.
12. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
13. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 27 de dezembro 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.
14. 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.

**OPEA SECURITIZADORA – RISCO SHOPPING MADUREIRA****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 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) EXPLÍCITA(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.