

**RATING****brBBB-(sf)**

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

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

Data: 22/mar/2022  
Validade: 31/dez/2022

**Sobre os Ratings**

**Perspectiva:** Estável

**Observação:** -

**Histórico:**

Mar/22: Afirmação

Jan/21: Atribuição

**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 25 de março de 2022, afirmou o rating de crédito de longo prazo 'brBBB-(sf)' da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Leads Cia. Securitizadora (Leads / Emissora/ Securitizadora). A classificação possui **perspectiva estável**.

A Emissão conta com 27 CRIs emitidos (CRIs Unitários/PUs), ao valor nominal de R\$ 500,0 mil, perfazendo emissão global de R\$ 13,5 milhões, com previsão de pagamento de amortização total no vencimento, em dez/23; é indexada ao IPCA/IBGE remunerando à taxa de juros de 8,0% ao ano. Inicialmente, em dez/17, estava prevista a emissão de 36 CRIs Unitários, mas 09 deles foram cancelados.

Os instrumentos preveem amortizações trimestrais, nos meses de abril, julho, outubro e janeiro (Antecipação Trimestral), sempre que houver saldo disponível na conta centralizadora da Emissão (Conta Centralizadora) em montante superior a R\$ 100,0 mil, valor mínimo estipulado para o Fundo de Reserva.

Segundo informações dos relatórios mensais de acompanhamento (Relatórios Mensais/RMs), disponibilizados pelo agente de garantias Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda. (Fid Trust/Agente de Garantias), ao final de fev/22 os CRIs Unitários apresentavam saldo de R\$ 783.704,7, e a Emissão saldo de R\$ 21.160.027,2, mostrando significativo acréscimo ante os valores iniciais, refletindo o perfil de baixa velocidade de amortização.

Ainda assim, a Emissão apresentava enquadramento à razão de garantia mínima de 160,0%, (Razão Mínima), prevista nos instrumentos, representada pela razão entre: (i) o saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente, somado ao valor dos lotes alienados fiduciariamente, sobre (ii) o saldo devedor dos CRIs. Apurada anualmente, em dez/21, apresentava valor de 170,3%, com base em R\$ 23.943.000,0 relativos a 100 lotes alienados fiduciariamente e R\$ 10.942.745,2 relativos à cessão fiduciária de 57 lotes vendidos e com créditos a receber.

O empreendimento financiado pela Emissão é o loteamento residencial Solar dos Lagos Fase II (Solar dos Lagos/ Empreendimento), localizado na cidade de Bonito, no estado do Mato Grosso do Sul. As obras de infraestrutura estão concluídas e houve emissão de termo de vistoria de obras por parte da prefeitura municipal local em 25 de fevereiro de 2016.

A desenvolvedora deste loteamento é a Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. (Terras SPE / Devedora), a qual se configura como devedora das CCBs que lastreiam os CRIs por meio da vinculação a Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs).

Segundo laudo de avaliação de obras (Laudo), emitido pela Consult Soluções Patrimoniais (Avaliadora) em dez/21, o Loteamento estava avaliado em R\$ 87,6 milhões em valor de mercado e R\$ 70,1 milhões em valor de liquidação forçada, com valor médio dos lotes, em cada um desses casos, de R\$ 323,0 mil e R\$ 258,0 mil, representando produto voltado às classes de médio e alto padrão de renda. O loteamento conta com 271 lotes no total.

As principais garantias constituídas em favor da Emissão, no âmbito das CCBs, são a: i) alienação fiduciária de Lotes do Empreendimento (AF Imóvel/Alienação Fiduciária); ii) cessão fiduciária de recebíveis relativos aos contratos de aquisição dos Lotes (CF Recebíveis/Cessão Fiduciária); iii) fundo de reserva de R\$ 100,0 mil (Fundo de Reserva/FR),

**Analistas:**

André Messa  
Tel.: 55 11 3377 0741  
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

**LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS**

em conjunto com instituição de regime fiduciário sobre a Conta Vinculada da Emissão, para a qual são destinados os recebíveis oriundos da Cessão Fiduciária.

O rating 'brBBB-(sf)' ora afirmado à 1ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Leads traduz um risco de crédito moderado, comparativamente a outros emissores e emissões nacionais (Brasil), fundamentando-se, principalmente, na capacidade de pagamento autônoma da Devedora, a Terras SPE, em relação às obrigações assumidas, assim como nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito diretos.

As garantias reais sob a forma de Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária atuam como principais fatores de incentivo à adimplência e geração de liquidez, de modo que a classificação pondera a vigência e a qualidade delas, tanto em termos de performance quanto em termos de segregação ante o risco corporativo emitido pela Devedora.

A ausência de pagamentos de juros e amortização em valores suficientes para amortizar o saldo devedor dos CRIs atua como principal fator de risco presentemente observado, situação denotada pelo saldo atual (R\$ 21,1 milhões ao fim de fev/22) consideravelmente superior ao saldo da Emissão (R\$ 13,5 milhões).

Conforme destacado no Termo de Securitização (considerando o "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia. Securitizadora") foram destacados 70 lotes (Tabela 01) e outros 35 lotes (Tabela 02) que constituem o lotes sobre os quais incidem a alienação fiduciária em garantia, no âmbito das duas CCBs representadas pelas CCIs que lastreiam a Emissão.

A CCB 01, emitida em ago/15, com valor nominal total de R\$ 10,0 milhões, é representada pelas CCIs 42 (R\$ 3,0 milhões), as CCIs 43-51 (09 CCIs) e CCIs 90 a 94 (05 CCIs), cada uma delas com valor nominal unitário de R\$ 500,0 mil, totalizando o valor nominal da CCB que as dá origem. Essas CCIs foram posteriormente cedidas para a Emissora dos CRIs em análise.

Já CCB 055, emitida em dez/17, apresentava valor nominal de R\$ 5,0 milhões, é representava pelas CCIs n.109 – 118 (10 CCIs), de valor nominal de R\$ 500,0 mil, também cedidas para serem lastro da Emissão. Ambas as CCBs são, a partir de dez/17, indexadas ao IPCA/IBGE, acrescidas de juros de 8,0% ao ano.

Segundo informado no Relatório Mensal de fev/21, as alienações fiduciárias somavam valor de avaliação por venda forçada de R\$ 17,0 milhões (Tabela 01) e R\$ 6,87 milhões (Tabela 02), somando valor de R\$ 23,9 milhões.

Em relação à garantia sob a forma de Cessão Fiduciária de recebíveis, segundo mesmo Relatório Mensal, estavam vigentes as vendas de 56 lotes (vendas ativas em com fluxo de recebíveis futuros destinados à Conta Vinculada dos CRIs). Esses lotes apresentavam saldo a receber de R\$ 10,7 milhões.

Dos 271 lotes do Empreendimento, 88 se apresentavam indisponíveis por terem sido destinados à quitação de outra obrigação (dação em pagamento), enquanto outros 41 foram quitados após a venda, restando 86 unidades em estoque com potencial de geração de fluxo de recebimentos.

O período de fev/22 mostrava pagamento de 108 boletos, arrecadando R\$ 211,8 mil destinados à Conta Vinculada, denotando considerável quantidade de adquirentes com vendas ativas que pagaram mais do que um único boleto no mês, já que apenas 56 vendas se encontravam ativas. A quantidade de boletos pagos mensalmente tem variado significativa ao longo de 2021 e 2022. De acordo com os RMs entre jan/21 e jan/22, os recebimentos na Conta Vinculada se apresentaram da seguinte forma:

Jan/21: 74 boletos, R\$ 120,7 mil recebidos na Conta Vinculada, e 70 vendas ativas; Fev/21: 79 boletos, R\$ 128,3 mil recebidos na Conta Vinculada, e 73 vendas ativas; Mar/21: 249 boletos, R\$ 464,3 mil recebidos na Conta Vinculada, e 72 vendas ativas;

Abr/21: 123 boletos, R\$ 249,0 mil recebidos na Conta Vinculada, e 71 vendas ativas; Mai/21: 90 boletos, R\$ 161,8 mil recebidos na Conta Vinculada, e 69 vendas ativas; Jun/21: 118 boletos, R\$ 218,8 mil recebidos na Conta Vinculada, e 68 vendas ativas;

**LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS**

Jul/21: 61 boletos, R\$ 137,0 mil recebidos na Conta Vinculada, e 68 vendas ativas; Ago/21: 73 boletos, R\$ 163,3 mil recebidos na Conta Vinculada, e 68 vendas ativas; Set/21: 147 boletos, R\$ 281,0 mil recebidos na Conta Vinculada, e 67 vendas ativas;

Out/21: 45 boletos, R\$ 107,7 mil recebidos na Conta Vinculada, e 67 vendas ativas; Nov/21: 45 boletos, R\$ 110,7 mil recebidos na Conta Vinculada, e 67 vendas ativas; Dez/21: 55 boletos, R\$ 115,8 mil recebidos na Conta Vinculada, e 57 vendas ativas;

Jan/21: 52 boletos, R\$ 154,4 mil recebidos na Conta Vinculada, e 57 vendas ativas;

As garantias reais constituídas (a Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária) se apresentam como as principais fontes de adimplência e mitigação de risco de crédito da Emissão. Entretanto, a fim de avaliar potencial risco oriundo do risco de crédito corporativo da desenvolvedora do Loteamento, a presente avaliação de rating incorporou as seguintes observações sobre a situação patrimonial da Terras SPE:

De acordo com demonstrativos financeiros auditados pela Verdus Auditores Independentes (Auditora), ao final do exercício de 2020, a empresa apresentava ativos totais em R\$ 31,0 milhões, dos quais R\$ 10,6 milhões em estoques e R\$ 15,3 milhões em contas a receber de clientes. O Patrimônio Líquido mostra saldo de R\$ 3,93 milhões, a partir de capital social de R\$ 101,0 mil. O Passivo era composto principalmente de Endividamento, em R\$ 18,3 milhões (CCBs) e “Outros Passivos”, em R\$ 5,18 milhões, referente a “Estoques de Terceiros”, situação referente à estoques do Empreendimento cedidos a um credor (Fundo São Domingos) em dação de pagamento.

O resultado do exercício 2020 mostra resultado líquido negativo em R\$ 258,3 mil, a partir de receita líquida de R\$ 1,17 milhão, lucro bruto de R\$ 937,1 mil, prejuízo operacional de R\$ 108,8 mil, com resultado financeiro positivo de R\$ 953,0 mil, mas impostos onerando o resultado em R\$ 1,1 milhão.

Assim, ao menos até o final do exercício de 2020, é possível destacar positivamente o isolamento de riscos da SPE ante outras dívidas afora as CCBs base da atual Emissão, bem como o investimento primordialmente em ativos relacionados diretamente ao Empreendimento. Entretanto, eventuais riscos oriundos da situação de crédito dos controladores dessa sociedade, na ausência de recursos mitigadores (como, por exemplo, alienação fiduciária de cotas, ou realização de due diligence jurídica atualizada), podem não estar totalmente abrangidos na presente análise.

Por fim, cumpre destacar que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, as garantias e a Conta Centralizadora estão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituem o Patrimônio Separado administrado pela Securitizadora. Muito embora o termo de securitização que dá origem aos CRIs parta do pressuposto de que tais créditos estejam isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a companhia securitizadora.

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

**Perspectiva e Fatores de Sensibilidade dos Ratings**

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

**LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS****CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela afirmação do rating de risco de crédito da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Leads Cia. Securitizadora, com lastro em CCI representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes de CCBs, foi realizado remotamente, via áudio-conferência, no dia 25 de março de 2022, e o conteúdo dessa reunião está registrado na Ata Nº 20220325-09.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Leads cia. Securitizadora (Emissora) e do Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 LTDA.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição das classificações de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo dentro do período de vigência do contrato de prestação de serviços, que se estenderá até **31 de dezembro de 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 comitê, a Austin Rating já havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Leads cia Securitizadora, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Cedente pela Emissora/ Estruturador. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante no dia 28 de março de 2022. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

**LEADS CIA SECURITIZADORA – RISCO TERRAS EMPREENDIMENTOS****DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUALQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) 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.**

© 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.