

Rating**brAA-(sf)**

Obrigações protegidas por ótimas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias sólidas. A capacidade de pagamento é muito forte. O risco de crédito é muito baixo.

Data: 28/mar/2022

Validade: 11/jun/2022

Sobre o Rating

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

mar/22: Afirmação: brAA-(sf)

ago/20: Afirmação: brAA-(sf)

jul/19: Atribuição: brAA-(sf)

jul/18: Indicação: brAA(sf)(p)

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 'brAA-(sf)' para a 143ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/CRIs Seniores/Emissão) da True Securitizadora S/A (True Securitizadora/Emissora). A perspectiva foi mantida em estável.

Os CRIs foram emitidos em jun/18 com lastro em 274 Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais (CCIs/Créditos Imobiliários), representativas de créditos imobiliários cedidos à Emissora decorrentes de Contratos de Compra e Venda (Contratos Imobiliários) firmados entre uma série de Incorporadoras, Construtoras, Loteadoras e SPEs (Empresas Imobiliárias) e os compradores dos imóveis (Devedores). Os contratos são referentes a imóveis residenciais (apartamentos), imóveis comerciais e lotes.

A afirmação reflete a adimplência das obrigações mensais de juros e amortização, inclusive com a verificação de amortizações extraordinárias, fato positivo na medida em que acelera a amortização dos CRIs, diminuindo o montante de juros futuros a serem pagos, melhorando as razões de garantia.

Entre ago/20 e fev/22 foram pagas 19 prestações de juros e amortização (PMTs), com valor médio de R\$ 992,0 mil variando entre R\$ 2.184,6 mil (ago/20) e R\$ 403,6 mil (out/21), amortizando o saldo devedor da Emissão do valor de emissão R\$ 40.214.253,3 (jun/18) para R\$ 10.681.090,6 (fev/22), refletindo também considerável montante amortizado desde o monitoramento de rating de jul/20, quando esse saldo era R\$ 21.543.623,9.

Em relação à carteira de Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, segundo relatório de gestão mensal (Relatório Mensal) base mar/22 elaborado pela servicer financeira Maximus Servicer, Assessoria e Consultoria em Crédito Imobiliário (Maximus Servicer/Servicer), esta apresentava 124 contratos ativos, somando saldo devedor total de R\$ 24.937.007,8, dos quais R\$ 19.021.577,9 enquadrados dentro dos critérios de qualificação para o cálculo da razão de garantia de saldo (RG_{SD}), com atraso máximo de 90 dias, a qual em mar/22 estava em 180,0%, acima do limiar estabelecido nos instrumentos da Emissão, de 104,0% (Razão Mínima de Saldo/ RM_{SD}).

Ao longo de 2021 e nos períodos mensais anteriores de 2022, essas RG_{SD} também se mantiveram confortavelmente acima da RM_{SD} , com média de 157,3%, variando entre 140,7% (jan/21) e 178,2% (fev/22). Em termos de sobrecolateralização de fluxo mensal, razão de garantia de fluxo (RG_{PMT}), com limiar mínimo de 110,0% (Razão Mínima de Fluxo/ RM_{PMT}), também se mostrou positivamente, com média de 221,5%, variando entre 113,3% (jan/22) e 451,5% (ago/21).

A Emissão continua contando com mecanismos de contingenciamento e preservação de liquidez, sob a forma de Fundo de Contingência e Fundo de Liquidez.

O Fundo de Reserva, que ao final de fev/22 apresentava saldo de R\$ 470,0 mil, também ao longo de 2021 e 2022 se manteve enquadrado, seguindo a média de 12 PMTs vencidas, com média de R\$ 526,5 mil e valor mínimo de R\$ 445,3 mil. Em fev/22 o Fundo de Contingência apresentava valor retido de R\$ 82,5 mil, relativos a 16 contratos com ao menos uma prestação com atraso superior a 90 dias. Adicionalmente, os CRIs Seniores contam com proteção contra inadimplência por meio dos CRIs Subordinados, da 144ª Emissão.

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

Para o período de fev/22, esses CRIs Subordinados apresentavam saldo devedor de R\$ 19.156.221,9, valor superior ao de emissão (jun/18), R\$ 7.470.605,82, em virtude da ausência de pagamentos de amortizações em diversos períodos mensais (devida a, em grande parte, casos em que há quitação antecipada de contrato, situação em que todos os recursos arrecadados amortizam a Série Sênior), favorecendo a adimplência da Série Sênior, na medida em que direciona a maior parte dos recursos arrecadados para a amortização dessa (regime de amortização sequencial ou amortização acelerada).

O rating 'brAA-(sf)' presentemente afirmado aos CRIs Seniores traduz, na escala nacional da Austin Rating, um risco de crédito baixo, comparativamente a emissões e emissores nacionais, e deriva-se da aplicação de metodologia de análise proprietária dessa agência. Nessa linha, cabe destacar esta emissão de CRIs é considerada uma securitização plena, na qual existirão, entre outros elementos característicos, a cessão definitiva de direitos creditórios e a completa segregação ante os riscos dos originadores e do Cedente.

Assim, a classificação está fundamentada, preponderantemente, na qualidade de crédito atual e projetada da Carteira Lastro dos CRIs, fonte de liquidez principal da transação, bem como nos reforços de crédito incluídos na estrutura estabelecida, como a subordinação, sobrecolateralização e o spread excedente, e nas garantias constituídas a favor do Patrimônio Separado, na forma de alienação fiduciária dos imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários.

Ademais, a nota se apoia na avaliação da contribuição dos participantes da estrutura, notadamente naqueles que atuarão diretamente na gestão da carteira cedida e da operação, como o Servicer e a Emissora; e, em contrapartida, nos eventuais riscos advindos dessas partes.

Conforme mencionado, a estrutura descrita nos instrumentos da Emissão prevê razão de sobrecolateralização entre a Carteira Lastro e o Saldo Devedor dos CRIs (Razão Mensal de Saldo/RG_{SD}) superior ao limiar de 107,0% (Razão Mínima de Saldo/RM_{SD}), considerando apenas os Contratos Imobiliários com no máximo 90 dias consecutivos de atraso (Créditos Adimplentes); caso esta condição não seja atendida, a Emissão entrará em regime de amortização sequencial. Há também acompanhamento de razão de sobrecolateralização entre o fluxo arrecadado mensalmente da Carteira Lastro e o valor da prestação programada dos CRIs Seniores (Razão Mensal de Fluxo/RG_{PMT}), com limiar de 110,0%, o qual caso não atingido deverá implicar em direcionamento exclusivo dos valores arrecadados da Carteira Lastro para a série sênior.

O Fundo de Contingência, constituído para cada Crédito Imobiliário que apresentar inadimplência acima de 90 dias, equivalendo a 4,0% do valor do respectivo imóvel (alienado fiduciariamente), é formado com recursos dos fluxos mensais da Carteira Lastro e tem como objetivo fazer frente aos procedimentos de cobrança e pagamento de todos os eventuais custos relacionados ao procedimento de execução dos imóveis objetos das alienações fiduciárias.

O principal fator de risco no presente momento de análise, mar/22, está na presença Contratos Pendentes, aqueles com uma ou mais prestações em aberto acima de 90 dias, caso em que tipicamente é iniciado processo de excussão de garantia (consolidação da propriedade do imóvel em nome da Securitizadora, publicação de edital para agendamento de leilão e posterior realização do leilão público, com o primeiro lance ao valor do imóvel e o segundo lance ao valor da dívida).

Segundo apuração base fev/22 (28/02/2022), de um total de 124 contratos ativos, 93 encontravam-se adimplentes e somavam saldo devedor de R\$ 16.506.090,49 (contra saldo de R\$ 10.681.090,6 milhões dos CRIs Seniores após prestação de fev/22), enquanto havia 31 contratos com alguma inadimplência que somavam saldo devedor de R\$ 6.557.446,05 (Carteira Inadimplente), que somados a R\$ 2.102.672,02 referentes a valores vencidos, resultavam no valor de saldo devedor em atraso de R\$ 8.660.118,07, utilizado pelo critério da razão de garantia (dos quais, por sua vez R\$ 87.286,2 se encontravam com atraso acima de 90 dias, não compondo a RG_{SD}).

Esses R\$ 2.102.672,02 eram compostos de R\$ 1.464.481,9 em valores vencidos, R\$ 308,3 mil em correção, R\$ 262,2 mil em mora, R\$ 67,8 mil em multas, seguros e outras taxas; para um total de 370 prestações não pagas.

Esta Carteira Inadimplente apresenta 31 contratos e 29 devedores, com saldo devedor médio ponderado de R\$ 435,8 mil, com a maior concentração no único cliente com mais de um contrato (03), com saldo devedor futuro de R\$ 1,93 milhão, 22,4% desta carteira, e LTV referente a suas unidades em 99,6%, 89,1% e 78,9%, todas com atrasos acima de 90 dias.

Esses 03 contratos estão compreendidos no Fundo de Contingência, desde nov/19, e apresentam status "Aguardando recuperação dos depósitos em juízo", segundo RM de mar/22. Nesse relatório mensal, constam 16 contratos com retenção

de valores para procedimentos de execução de garantia, com valor retido necessário de R\$ 195,4 mil, mas valor verificado de R\$ 82,5 mil.

Esse valor necessário se refere a 4,0% do valor de avaliação do imóvel cujo contrato apresenta atraso superior a 90 dias e, portanto, já é passível de execução via consolidação da propriedade de imóvel e venda em leilão, conforme lei do sistema financeiro imobiliário. Os 16 contratos listados no Fundo de Contingência apresentam atrasos entre 279 e 1.329 dias, dos quais 10 com status "Execução", 02 em "Sinistro", 01 em "Liminar", fora os 03 já mencionados.

O LTV médio ponderado dos contratos da Carteira Inadimplente estava em 78,4%, com o maior deles em 136,1% e mais 09 contratos com LTV acima de 90,0%, somando saldo devedor de R\$ 2,61 milhões (30,3% do saldo da Carteira Inadimplente). Outros 07 contratos apresentam LTV entre 90,0% e 70,0%, indicadores de alto risco, somando saldo devedor de R\$ 2,05 milhões (31,6% do saldo da Carteira Inadimplente).

Em termos de risco de descolamento de taxa, está sendo considerado positivamente na classificação o fato da maioria dos Contratos Imobiliários vigentes (116 contratos) apresentarem indexação ao IGPM/FGV (mesmo indexador dos CRIs), e apresentarem taxa de juros contratual média ponderada de 10,75%, denotando significativo spread ante os CRIs Seniores (7,5%), implicando importante reforço de liquidez.

Com a quitação de contratos (inicialmente 274 e atualmente 124) os níveis de pulverização e distribuição regional diminuíram, mas ainda podem ser considerados bons. A maior parte dos contratos, 49 contratos (39,5%) com saldo devedor total de R\$ 13,0 milhões (57,0%), estão localizados no estado de São Paulo, estado com maior poderio econômico da federação. Em seguida, no Distrito Federal são encontrados 24 contratos (19,4%), mas saldo de R\$ 891,6 mil.

No Rio Grande do Sul foram originados 13 contratos (3,6%) e saldo de R\$ 814,3 mil (10,5%) e no Rio de Janeiro estão 12 contratos (9,7%) e R\$ 2,73 milhões em saldo (12,0%). Os 26 contratos restantes (20,9%), com saldo devedor em R\$ 5,37 milhões (23,5%) estão distribuídos entre Amapá (7), Bahia (5), Maranhão (2), Mato Grosso do Sul (9) e Paraná (3).

A Alienação Fiduciária dos imóveis, prevista nos Contratos Imobiliários, foi considerada como importante fator de reforço da classificação, como incentivo à adimplência, bem como instrumento de suporte financeiro em casos de *default*. Entretanto, cumpre mencionar que o processo de consolidação da propriedade de um imóvel alienado fiduciariamente e o subsequente leilão com fins de quitação da dívida oriunda do contrato de compra e venda pode se estender por diversos meses, em algumas praças por prazos até superiores a 360 dias, como observado acima na análise da Carteira Inadimplente.

Considerando cenário em que a incidência de juros sobre o saldo devedor dos CRIs represente aumento da dívida superior à valorização do imóvel, esse prazo tende a reduzir a razão de garantia LTV do contrato em excussão e poderá expor a operação ao risco de não quitação completa de alguns dos Contratos Imobiliários.

A boa pulverização e dispersão geográfica e por empreendimento da carteira atuam no sentido de mitigar esse tipo de risco, bem como o critério de avaliação do imóvel utilizado para o cálculo do LTV, o qual, segundo informações obtidas do FIDC Gatria, cedente dos contratos que lastreiam a emissão, por ocasião da Emissão inicial, utiliza valores de avaliação e valores das mais recentes vendas observadas na data de aquisição dos créditos, refletindo atualizações nos preços de mercado. As concentrações por desenvolvedoras (incorporadoras/construtoras/loteadoras) foram consideradas mitigadas pela desvinculação obtida por meio da cessão definitiva dos créditos, bem como o fato dos empreendimentos terem sido entregues e contarem com habite-se.

Os créditos imobiliários representados pelas CCIs, as garantias e a Conta Centralizadora serão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituirão o Patrimônio Separado que será 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 tratar de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a True Securitizadora. Análise dos demonstrativos financeiros auditados não mostra a existência de apontamentos desta natureza.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a boa qualidade operacional da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Oliveira Trust) 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 quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável traduz a expectativa de que o rating dos CRIs não se modificará no curto prazo, dada a expectativa de preservação de seus principais fundamentos. No entanto, a nota de crédito poderá sofrer alterações, especialmente em caso de dificuldades na recuperação das garantias dos contratos que venham a se tornar inadimplentes por mais de 90 dias, situação a ser acompanhada nos próximos relatórios de monitoramento.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	True Securitizadora S/A;
Série:	143ª (centésima quadragésima terceira série);
Emissão:	1ª (Primeira);
Cedente:	FIDC Gatria;
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante (CCIs):	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Conta Centralizadora:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Servicer:	A definir;
Quantidade de CRIs:	40.214 (quarenta mil, duzentos e quatorze);
<u>Emissão (jun/18)</u>	
Valor Nominal Unitário (PU):	R\$ 1.000,00 (um mil reais);
Montante Nominal:	R\$ 40.214.253,35 (quarenta milhões, duzentos e quatorze mil, duzentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos);
Data da Emissão:	29/jun/2018;
Data do Vencimento:	25/jun/2025;
Prazo:	84 meses;
<u>Período Base (fev/22)</u>	
Valor PU (pós evento):	R\$ 265,60 (duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos)
Saldo Devedor (pós evento):	R\$ 10.681.090,62 (dez milhões, seiscentos e oitenta e um mil, noventa reais e sessenta e dois centavos)
Prazo Restante:	52 meses
Periodicidade de Pagamento:	Mensal;
Remuneração:	A remuneração dos CRIs compreenderá os juros remuneratórios de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;
Atualização Monetária:	IGP-M/ FGV;
Créditos-Lastro (Emissão):	274 (duzentos e setenta e quatro) CCIs - Contratos de Compra e Venda de Imóveis.
Créditos-Lastro (fev/22):	124 (cento e vinte e quatro) CCIs - Contratos de Compra e Venda de Imóveis.
Garantias:	(i) Cessão de Créditos; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Regime Fiduciário.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S/A, com lastro em CCI, reuniu-se por teleconferência no dia 25 de março de 2022. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20220325-10.
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 True Securitizadora S/A (Emissora) e da Maximus (Servicer).
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 se estenderá ao menos até o dia 11/06/2021, ou seja, um ano após a contratação dos serviços de rating. Nesse período, ações de rating poderão ser tomadas 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 atribui ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela True 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 imobiliárias 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 Oliveira Trust 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.
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 28 de março de 2022. A versão original do relatório (Draft) foi enviada às partes envolvidas, via e-mail, no dia 28 de março de 2022. 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.

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 consideradas 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) 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.

© 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.