

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

(risco de crédito relevante)

**Séries Subordinadas****brB+**(sf)

(risco de crédito alto)

**Sobre os Ratings****Última Revisão:** 08/04/2022**Validade:** 08/04/2023**Perspectiva:** Negativa**Observação:** -**Histórico:**

Abr/22: Rebaixamento

Mar/21: Afirmação

Fev/20: Atribuição

**Escala de rating disponível em:**<http://www.austin.com.br/Escalas-de-Rating.html>**Analistas:**André Messa  
Tel.: 55 11 3377 0713  
andre.messa@austin.com.brPablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@austin.com.brAustin Rating Serviços Financeiros  
Rua Leopoldo Couto Magalhães,  
110 – conj. 73  
São Paulo – SP  
CEP 04542-000  
Tel.: 55 11 3377 0707  
Fax: 55 11 3377 0739  
www.austin.com.br**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 08 de abril de 2022, rebaixou os ratings de crédito das 335<sup>a</sup>, 337<sup>a</sup>, 339<sup>a</sup>, 341<sup>a</sup> e 343<sup>a</sup> Séries (CRIs Seniores/CRIs SR) e das 336<sup>a</sup>, 338<sup>a</sup>, 340<sup>a</sup>, 342<sup>a</sup> e 344<sup>a</sup> Séries (CRIs Subordinados/CRIs SB), respectivamente, de 'brBB+(sf)' para 'brBB(sf)' e de 'brBB-(sf)' para 'brB+(sf)', ambas da 1<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs / Emissão) da Forte Securitizadora S/A (Fortesec/ Emissora). As classificações continuam em perspectiva negativa.

Os rebaixamentos refletem projeção de desenquadramento das razões de garantia mensal de fluxo (RG<sub>pmt</sub>) em relação ao limiar de 130,0% (Razão Mínima de Fluxo), ante o final do período de carência de amortizações mensais, vigente de abr/21 até mar/22. A partir de abr/22 as prestações mensais dos CRIs (PMT), que nos últimos 12 períodos mensais apresentaram média de R\$ 2,63 milhões, estarão em patamar superior a R\$ 4,28 milhões.

A Emissão inicial, a partir de nov/19, apresentou total de 178 mil CRIs Unitários (PUs), no valor nominal de R\$ 1,0 mil, dos quais 115,7 mil CRIs SRs e 62,3 mil CRIs SB (35,0% de subordinação). As integralizações ocorreram em tranches, conforme evolução de obras.

Segundo relatório mensal elaborado pela Fortesec (Relatório Mensal/RM), base fev/22, haviam sido integralizados 148,3 mil CRIs Unitários, dos quais 96.550 CRIs SR e 51.750 CRIs SB, quantidade constante desde mar/21.

Após as prestações de juros e amortização de fev/22 nos montantes de R\$ 1,39 milhão e R\$ 1,10 milhão (incluindo amortização extraordinária), os CRIs Seniores apresentavam saldo devedor de R\$ 110,0 milhões enquanto os CRIs Subordinados apresentavam saldo de R\$ 60,0 milhões.

As Séries Seniores remuneram à taxa de 9,5% ao ano, enquanto as Séries Subordinadas apresentam taxa de 16,64% ao ano. Inicialmente indexados ao IGPM/FGV, desde set/21 são corrigidos pelo IPCA/IBGE.

A Emissão é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), representativas de créditos imobiliários cedidos à Emissora (Créditos Imobiliários), decorrentes de contratos de aquisição de frações imobiliárias sob o regime de multipropriedade (Contratos Imobiliários/Frações/Cotas) firmados entre a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Cedente/ Coobrigada/ SPE WGSA/SPE), e os adquirentes.

A SPE WGSA desenvolve o empreendimento Solar das Águas Park Resort (Resort/ Empreendimento) localizado em Olímpia-SP, cidade com vocação turística voltada principalmente a águas termais e parques aquáticos de grandes dimensões.

O 27<sup>o</sup> relatório de vistoria e medição de obra, base abr/22, realizado pela Harca Engenharia (Avaliadora), mostra execução de 100,0% de um orçamento total de R\$ 243,6 milhões, já incluído o item FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipments*), relativo a despesas com mobília, decoração de eletrodomésticos que fazem parte das unidades comercializadas.

O Empreendimento já conta com habite-se emitido pela prefeitura municipal em set/21 e foi inaugurado em cerimônia pública, com a presença do governador do estado de São Paulo, no mesmo mês, ocasião em que foi oficializado o status de Distrito Turístico para a cidade de Olímpia-SP, conforme a Lei n.17.374. promulgada em jun/21, que abrange medidas para favorecer o setor turístico e de hospitalidade.

A Emissão continua contando com as seguintes garantias e reforços de crédito: i) Cessão de Créditos Imobiliários (formação do lastro) e Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia, que foram a Carteira Lastro; ii) Coobrigação da Cedente e Fiança dos Sócios da SPE, previstas para serem acionadas quando as razões mínimas de fluxo mensal e saldo devedor estiverem abaixo do limiar mínimo, situação que deverá ser verificada em abr/22; iii) Alienação Fiduciária das Ações da SPE; v) Fundo de Reserva equivalente a 02 prestações vincendas; e vi) Fundo de obras.

Os ratings 'brBB(sf)' e 'brB+(sf)' traduzem, na escala nacional da Austin Rating, riscos de crédito, respectivamente, moderados e altos, relativos a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentados características relevantes relacionadas ao Empreendimento e à carteira de créditos imobiliários originados a partir de contratos de aquisição de suas unidades, frações imobiliárias.

Utilizando informações oriundas da base de dados (BD) compilada pela Conveste (Servicer), bem como planilha de PUs disponibilizada pela Emissora, para o período entre mai/22 e abr/23, as RG<sub>pmt</sub> para os CRIs SR deverão apresentar média de 131,8%, no limite da razão mínima de 130,0%, enquanto o CRIs SB já deverão apresentar insuficiência ante os pagamentos programados, com média de 79,8%.

Na ponta passiva (CRI), esse cenário reflete, entre outros eventos, i) a fortíssima aceleração inflacionária do IGPM/FGV em 2020 (23,14%) e até set/21 (16,75%), período após o qual houve troca de indexador; ii) a aceleração do ritmo de integralização dos CRIs Unitários para fazer frente ao andamento das obras, principalmente ao longo de 2020, com 96.800 PUs integralizados até jan/21, contra 51.500 PUs integralizados, até jan/22.

Na ponta do ativo, a carteira de créditos cedidos, as vendas ativas (Carteira Ativa) ao longo desse período de 2020 se manteve em torno de 6.814 mil contratos, variando entre 6.581 mil e 7.035 mil, e arrecadando em média R\$ 3,29 milhões mensais. Ao longo de 2021, as vendas vigentes se mantiveram entre 6.139 e 7.151, com arrecadação média de R\$ 3,58 milhões. Portanto, não houve relevante diminuição de arrecadação, de modo que a situação de redução das razões de garantia se explica predominantemente pelo lado dos CRIs.

Assim, no curto prazo o reenquadramento da Emissão deverá depender do acionamento da Coobrigação por parte da Cedente ou da Fiança por parte dos Sócios. Os demonstrativos financeiros auditados do exercício 2021 da SPE ainda não estão concluídos, impedindo aferição de capacidade de aporte financeiro.

A médio prazo, a evolução do ritmo de vendas poderá favorecer a readequação, principalmente tendo em vista a disponibilidade de 3.079 unidades em estoque, valoradas em R\$ 149,9 milhões. Entre os fatores conjunturais que favorecem o segmento e o Empreendimento em particular, se destaca a forte melhoria do cenário da pandemia, com quase todas as restrições ao funcionamento já encerradas.

A análise carteira de créditos cedida carteira de vendas ativas base fev/22 (Carteira Vigente), mostra com 6.630 vendas e 2.644 adquirentes, com os dez maiores adquirentes somando 1,0% do valor de venda vigente e 0,72% das frações vendidas, denotando altíssima pulverização.

As vendas desta Carteira Vigente foram iniciadas em out/14, mês com 06 cotas vendidas (entre as vendas ativas) a preço médio de R\$ 46,0 mil. Cerca de 50,0% dessa carteira foi formada em 63 meses, ao preço médio de R\$ 56,7 mil. Nos últimos 12 meses até fev/22, ocorreram 2.244 vendas que continuam compondo a atual Carteira Vigente.

Houve no total 4.815 distratos, envolvendo 3.677 adquirentes, ocorridos entre dez/15 e fev/22. Nos últimos 12 meses, ocorreram 1.917 distratos, valor alto mas típico do perfil do empreendimento, resorts de lazer do tipo multipropriedade.

A BD mostra arrecação total da Carteira Vigente somando R\$ 89,3 milhões, arrecadados desde jan/15, com cerca de 60,0% dos contratos com histórico de pagamento (3.338 contratos) dentro da faixa de arrecadação entre R\$ 10,0 mil e R\$ 50,0 mil; acima disso, apenas 1,3% (73) dos contratos acima dessa faixa ("arrecadação alta"), e os 38,7% (2.151) restantes abaixo dessa faixa ("arrecadação baixa").

Os contratos dentro da faixa predominante se distribuem em: i) 1.128 contratos (20,3%) entre R\$ 10,0 mil a R\$ 20,0 mil.; ii) 1.709 (30,7%) entre R\$ 20,0 mil e R\$ 30,0 mil; e iii) 501 contratos (9,0%) entre R\$ 30,0 mil e R\$ 50,0 mil.

Entre os contratos de arrecadações baixas, 336 contratos (6,0%) encontram-se na faixa entre R\$ 10,0 mil e R\$ 5,0 mil. Os

contratos restantes, abaixo de R\$ 5,0 mil, são 1.815, 32,6% da carteira ativa com arrecadação.

O RM de fev/22 menciona o desmembramento de frações de 04 semanas para 1 e 2 semanas, aumentando o número de unidades totais em 3.085; também é destacado neste e RMs anteriores que 6.379 unidades estavam inicialmente fora do âmbito de garantias dos CRIs por estarem cedidas a duas instituições financeiras, sendo classificadas como quitadas; entretanto, embora ainda não haja previsão de liberação dessas garantias, essas unidades deverão ser reativadas por ocasião da quitação desses compromissos bancários.

Conforme apuração da Conveste com base em valor de principal a ser pago e valor de mercado das frações, a carteira analisada mostra valores de razão de garantia LTV com média ponderada de 70,5%. Expurgando o efeito da valorização de mercado, utilizando valor de venda, o LTV médio ponderado seria de 80,7%.

A distribuição dos LTVs mostra considerável quantidade de LTVs abaixo de 50,0%, representativos de menores riscos, com 2.807 contratos (50,5% dos contratos com arrecadação), que arrecadaram em média R\$ 26,4 mil. A faixa de LTVs de 50,0% a 70,0% também está bem representada, com 946 contratos (17,0%) e arrecadação média de R\$ 11,9 mil. Os LTVs entre 70,0% e 90,0%, indicativos de médios e altos riscos compreendem 216 contratos (3,9%) e os contratos com LTVs acima de 90,0% outros 1.593 contratos (28,6%), dos quais 1.003 (18,0%) acima de 100,0%.

Em relação ao histórico observado das razões de garantia, segundo os RMs dos períodos de mar/21 a fev/22, as  $RG_{pmt}$  das Séries Seniores se mantiveram acima da Razão Mínima de 130,0%, com média de 336,4% e valor mínimo de 276,7%, valores que se beneficiaram da carência de amortizações mensais vigentes de abr/21 até mar/22. Já as Séries Subordinadas apresentaram para o mesmo período  $RG_{pmt}$  média de 174,5% e valor mínimo de 143,5%, também se beneficiando da carência de amortização.

Já as razões de cobertura de saldo ( $RG_{sd}$ ) apresentaram desenquadramento para os CRIs Subordinados, média de 72,5% e mínimo de 63,7%, enquanto para os CRIs Seniores houve desenquadramento do limiar de 110,0% em 03 períodos, com média de 115,3% e mínimo de 101,1%.

A Carteira Vigente mostra 1.357 Contratos Imobiliários com prestações em aberto, vencidas e não pagas (Contratos Inadimplentes) há mais de 90 dias (incluindo dez/21 e meses anteriores), somando R\$ 9,56 milhões a receber. Desses, 639 apresentam de uma a três parcelas em aberto.

O fluxo futuro (parcelas a vencer), a partir de mar/22, apresenta montante de R\$ 284,5 milhões, prazo total de 126 meses, prazo médio de 41 meses e valor presente à taxa ponderada da Emissão em R\$ 197,3 milhões (ante valor da oferta total de CRIs de R\$ 178,0 milhões). Em cenário de stress, excluindo todos os Contratos Imobiliários com prestações em aberto e supondo nenhuma revenda adicional, o montante total somaria R\$ 229,5 milhões e valor presente à taxa ponderada da Emissão estaria em R\$ 159,1 milhões.

Nos 12 meses de projetados abr/22 a mar/23, o valor médio a ser arrecadado está em R\$ 2,94 milhões, contra PMTs prestações médias de R\$ 4,53 milhão para os CRIs integralizados para o período anual a partir de mai/22, significando ausência de cobertura para os CRIs Subordinados.

Assim, a razão de garantia ( $RG_{PMT}$ ) projetada para os CRIs Subordinados média seria de 82,6% até o vencimento (nov/25), e 64,9% para os próximos 12 meses. Para os CRIs Seniores, essas médias seriam de 131,4% e 107,2%. Portanto, como já mencionado, a expectativa para reenquadramento no curto prazo dependerá da capacidade de aporte (amortização extraordinária) por parte da Cedente Coobrigada ou dos Fiadores, sócios da SPE.

Adicionalmente, como fatores mitigadores, os CRIs contam com colchão de liquidez sob a forma de Fundo de Reserva, que em fev/22 apresentava saldo de R\$ 8,32 milhões e estoque de unidades a serem vendidas, de 3.079 frações, avaliadas em R\$ 149,9 milhões. O Fundo de Obras estava em R\$ 67,4 mil, cobertura de 101,3% sob o valor a decorrer.

As classificações ponderam positivamente a blindagem relacionada ao risco corporativo dos sócios provida pela constituição de alienação fiduciária das ações da SPE. A SPE conta com estrutura acionária composta de empresas que também atuaram como acionistas e prestadores de serviços em emissões semelhantes classificadas pela Austin Rating desde dez/17, em empreendimentos que tem apresentado bons desempenhos em termos de incorporação imobiliária (aprovações,

construções, vendas e emissão de habite-se), com destaque para a captação envolvendo o empreendimento Enjoy Olímpia Park Resort, em operação desde nov/19.

A SPE WGSA apresenta balanços auditados pela KPMG auditores independentes. No exercício de 2020, a SPE apresentou ativos totais de R\$ 188,4 milhões, patrimônio líquido de R\$ 38,49 milhões e endividamento financeiro em R\$ 63,45 milhões, com R\$ 16,0 milhões no circulante, e predominantemente (R\$ 55,5 milhões) devidos à Emissão.

Ao fim de 2020, os ativos eram compostos principalmente de estoques, R\$ 30,58 milhões, e contas a receber, R\$ 137,2 milhões, com 43,5 milhões no circulante. O resultado desse exercício foi negativo em R\$ 21,5 milhões, a partir de receita líquida de R\$ 21,4 milhões, lucro bruto de R\$ 17,0 milhões, mas despesas administrativas em R\$ 19,1 milhões e financeiras em R\$ 8,5 milhões.

A SPE WGSA apresenta quadro societário, segundo oitava alteração de contrato social de jan/18, composto dos acionistas: ABL SPE 001 Ltda. (ABL/Sócia 1), Griffe Investimentos Ltda. (Griffe Investimentos/Sócia 2), a WPX S.A. Investimentos e Participações (WPX/Sócia 3), empresa do Grupo WAM, a Montebelo Empreendimentos Ltda. (Montebelo/Sócia 4) e a G4 Participações e Investimentos Ltda. (G4 Participações/Sócia 5), todos signatários do instrumento de Alienação Fiduciária de ações em garantia e presentes como Fiadores da Emissão.

Em termos de aspectos institucionais do segmento de incorporação imobiliária com vendas na forma de frações imobiliárias, a presente classificação incorpora positivamente a segurança jurídica e institucional oriunda da promulgação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Esta lei inseriu no Código Civil (Lei 10.406/02) a figura do Condomínio em Multipropriedade e na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) a previsão de uma matrícula para cada fração de tempo (cota).

Em relação a questões envolvendo o mercado nacional de resorts de multipropriedade, as presentes classificações ponderam a posição de Olímpia como importante polo turístico do segmento e destino turístico consolidado nacionalmente. Segundo Relatório do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil 2021, elaborado pela Caio Calfat Real Estate Consulting, Olímpia apresentava 05 empreendimentos, quarta cidade do país nesse quesito. O mercado, no país, mostrava ao fim de 2021 um total de 128 empreendimentos (109 em 2020), dos quais 57 concluídos (53), 54 em construção (39) e 17 em fase de lançamento (17), distribuídos por 20 estados (18) e 68 cidades (60).

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, 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 trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Fortesec.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a boa qualidade operacional da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Simplific) na prestação de serviços fiduciários e de custódia das CCIs. 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 quase nulo.

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

A perspectiva negativa poderá ser removida no curto prazo, principalmente em caso comparecimento da Coobrigada ou dos Fiadores para reestabelecimento do enquadramento das razões de garantia. Ademais, os ratings poderão ser elevados ou rebaixados, a qualquer momento, caso os fundamentos que suportaram a atribuição da nota se alterem de forma substancial.

Segundo RM base mar/22, disponibilizado após o fechamento do presente relatório, em linha com a argumentação acima, a  $RG_{pmt}$  dos CRIs Seniores foi de 98,92% e dos CRIs Subordinados foi de 59,16%.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Forte Securitizadora S/A;
<b>Séries Seniores:</b>	335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª;
<b>Séries Subordinadas:</b>	336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª;
<b>Cedente:</b>	SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A;
<b>Agente Fiduciário/Custodiante:</b>	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
<b>Agente de Medição:</b>	Harca Engenharia;
<b>Servicer:</b>	Conveste Serviços Financeiros Ltda.;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Conta Centralizadora:</b>	Banco Bradesco S/A;
<b>Quantidade de CRIs:</b>	178.000 (cento e setenta e oito mil);
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais);
<b>Montante Nominal:</b>	R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais);
<b>Data da Emissão:</b>	20 de novembro de 2019;
<b>Data do Primeiro Pagamento:</b>	20 de janeiro de 2020;
<b>Prazo:</b>	Os CRIs terão prazo de 73 (sessenta e três) meses;
<b>Data do Vencimento:</b>	20 de novembro de 2025;
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal;
<b>Remuneração:</b>	<p>A remuneração dos CRIs Seniores compreenderá os juros remuneratórios de 9,50% ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da data de integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o valor nominal unitário atualizado;</p> <p>A remuneração dos CRIs Subordinados compreenderá os juros remuneratórios de 16,64% ao ano calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir da data de integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> sobre o valor nominal unitário atualizado;</p>
<b>Atualização Monetária:</b>	IPCA/IBGE;
<b>Crédito-Lastro:</b>	Cédulas de crédito imobiliário representativas de créditos imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão, decorrentes de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações Imobiliárias);
<b>Garantias:</b>	(i) Cessão Fiduciária; (ii) coobrigação da Cedente e fiança dos Fiadores; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fundo de reserva; e (vi) Fundo de obras.

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída às 335ª, 337ª, 339ª, 341ª e 343ª Séries (CRIs Seniores) e às 336ª, 338ª, 340ª, 342ª e 344ª Séries (CRIs Subordinados) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Forte Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativa de créditos cedidos pela SPE WGSA, reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 08 de abril de 2022. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20220408-01.
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 da Forte Securitizadora S/A (Emissora) e SPE WGSA.
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 08 de abril de 2023.
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 Forte Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas SPE WGSA, ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Conveste Serviços Financeiros Ltda. participam, 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 08 de abril 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.
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) 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.**