

**Rating**

Série Única

**brBBB(sf)**

(risco de crédito moderado)

**Sobre os Ratings**  
Última Revisão: 04/10/2023  
Validade: 01/09/2024**Perspectiva:** Negativa**Observação:** -**Histórico:**

out/23: Rebaixamento: 'brBBB(sf)'

out/22: Atribuição: 'brA-(sf)'

set/22: Indicação: 'brA-(sf)(p)'

**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reuniões realizadas no dia 29 de setembro de 2023 e 04 de outubro de 2023, rebaixou o rating da 55ª Emissão de série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Virgo Companhia de Securitização (Virgo Securitização/ Emissora), de 'brA-(sf)' para '**brBBB(sf)**'. A perspectiva foi alterada para **negativa**.

A oferta de CRIs totalizou R\$ 160,0 milhões, com taxa de juros de 7,6159% a.a. indexada a ao IPCA/IBGE, com vencimento em out/37, prazo total de 180 meses.

A classificação de risco pondera positivamente a adimplência das obrigações mensais programadas até o final de set/23, com pagamento de 11 prestações mensais (PMTs), apenas de juros, com valor médio de R\$ 967,0 mil, e saldo devedor após a prestação em R\$ 167,2 milhões, refletindo o período de carência de amortização mensal, vigente até nov/23.

O rebaixamento com mudança de perspectiva reflete o aumento do risco de crédito de um dos dois locatários dos Imóveis que lastreiam a Emissão, o Grupo Casas Bahia (anteriormente Via Varejo S/A).

Os CRIs são lastreados em CCI's Contratos de Locação, vinculados a dois galpões logísticos, locados a duas companhias do setor de varejo, o Grupo Bemol, vinculado ao imóvel localizado em Manaus-AM; e a Via Varejo, vinculado ao imóvel em São José dos Pinhais-PR.

A operação envolve adicionalmente um contrato de locação complementar, cobrindo o período entre o final do Contrato de Locação do Imóvel de SJP, jul/30, e o vencimento do CRI, out/37, relativo a uma controlada do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário (HSI Logística/Cedente), proprietário dos imóveis.

A Emissão conta com garantias reais sob a forma de Alienação Fiduciária de Imóvel (AF) e Cessão Fiduciária em garantia de direitos creditórios oriundos de contrato de *built to suit* (BTS) do Imóvel de Manaus.

A classificação pondera positivamente a evolução das obras do imóvel objeto do BTS e registro da garantia. Em set/23, "Relatório Semanal – Empreendimento Centro Logístico Bemol – Manaus-AM", elaborado pela Plan Servicer (Avaliadora), mostrava que o cronograma de obras apresentava andamento de 97,29%. Segundo Fato Relevante divulgado em 02 de out/23, em 26 de set/23 foi concluída a entrega e aceitação referente às obras do BTS, data a partir da qual é iniciada a vigência da locação dessa área de expansão.

A AF do imóvel locado ao Grupo Bemol foi registrada na matrícula do imóvel (n. 27.841 do 2º RI de Manaus-AM), em 07 de dezembro de 2022, em favor da Virgo Companhia de Securitização, com a HSI Logística como anuente, e a Abapuã Participações Ltda. (Abapuã Participações), razão social de uma das holdings do grupo, como devedora fiduciária e valor de alienação estimado em R\$ 160,0 milhões.

Os pagamentos dos créditos lastro apresentaram o seguinte padrão (Cessão de Créditos/Carteira Lastro):

i) Locação Bemol: dez/22 até ago/23: arrecadação mensal média de R\$ 1,0 milhão (R\$ 1.005.993,6) referente ao contrato de *Sale and Lease Back* (SLB);

ii) Locação Via Varejo: dez/22 até ago/23: arrecadação média de R\$ 897,7 mil (R\$ 897.569,6), referente à Contrato de Locação.

**Analistas:**

André Messa  
Tel.: 55 11 3377 0713  
andre.messa@austin.com.br

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0706  
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

O índice de sobrecolateralização Índice de Cobertura (ICSD) apresentou média de 1,84 vez, entre 1,65 e 1,91, sempre superior ao limiar previsto nos instrumentos da Emissão, de 1,5 vez.

Esse índice é definido como a razão entre: i) a soma da arrecadação dos Créditos SJP, Créditos SLB e Créditos BTS (que representam Fluxo de Caixa Livre dos Ativos), sobre ii) a prestação mensal do CRI, a PMT.

Caso esse índice apresente média móvel de 03 meses inferior a 1,50, deverá haver de recomposição por parte da Cedente, sob a forma de (i) reforço de garantia por meio da cessão de novos direitos creditórios, oriundos de novos contratos de locação de galpões logísticos de propriedade da Cedente, ou (ii) recompra parcial dos Créditos Imobiliários.

Cumpra mencionar que a indexação com periodicidade mensal dos CRIs ao IPCA/IBGE, ante indexação anual dos aluguéis, expõe a Emissão ao consumo de parte da sobrecolateralização para cobrir esse descasamento, situação que será mais estressada quanto maior forem as variações inflacionárias. Dado os atuais níveis de variação desse índice, de 4,61% nos 12 meses até ago/23, esse risco fica satisfatoriamente mitigado pela sobrecolateralização.

Em relação à mitigação de risco de crédito via AF do Imóvel, em laudo de avaliação atualizado, jun/23, elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. (Colliers/Avaliadora), o imóvel apresentava valor de mercado para venda de R\$ 130,9 milhões (R\$ 14,5 milhões do terreno e R\$ 116,4 milhões do galpão), assim, não cobrindo integralmente o saldo devedor da Emissão.

Em termos metodológicos, o rating 'brBBB(sf)' traduz, na escala nacional da Austin Rating, um risco de crédito moderado relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se nos pontos fortes relacionados aos Imóveis e ao risco de crédito dos grupos controladores das locatárias devedoras, que favorecem a expectativa de baixa inadimplência e moderado risco de crédito, fatores determinantes para o perfil de liquidez futuro das CCI's que lastreiam a Emissão.

Adicionalmente, o rating reflete positivamente a presença e performance das garantias reais e fidejussórias constituídas, no âmbito dos contratos de locação e instrumentos da Emissão, que atuam como incentivo à adimplência e que podem ser acionadas no caso de frustração reiterada de liquidez, como a Cessão Fiduciária que atuará como reforço do fluxo mensal de liquidez, e a Alienação Fiduciária.

Por fim, especialmente no caso da Via Varejo, companhia que vem apresentando resultados negativos e desvalorizações de suas ações negociadas em bolsa, a classificação pondera como fator mitigador a característica do imóvel locado, alvo de contrato de *Sale and Lease Back*, de forma que sua propriedade se encontra sob a propriedade da HSI Logística.

A desocupação de pontos comerciais (lojas) dessa rede, caso afete negativamente a ocupação de galpões logísticos, também deverá ser mitigada pelo perfil do imóvel, que poderia ser utilizado por outras redes de varejo ou e-commerce, particularmente tendo em vista a boa localização.

Entretanto, o rebaixamento e a mudança de perspectiva refletem aumento do risco de concretização de cenário de maiores dificuldades em reajustes dos aluguéis, rescisão contratual unilateral e adimplência de despesas relacionadas, e, em um cenário menos provável, eventual risco adimplência mensal desses aluguéis.

A devedora dos Contratos Imobiliários referentes ao Imóvel Manaus, que se dividem entre o contrato lastro, Créditos SLB, e o contrato garantia, Créditos BTS, é a Bemol S/A, grupo varejista que opera sob a marca Bemol, fundada em 1942, com atuação na região norte do país.

No contexto atual, em out/23, cumpre destacar os riscos advindos da situação climática do Estado do Amazonas, particularmente tendo em vista que a ausência de chuvas implica dificuldades logísticas adicionais, incluindo transporte pluviométrico, especialmente relevante dado o modelo de negócios da companhia e a atividade econômica da Zona Franca de Manaus.

Segundo informações atualizadas nos demonstrativos financeiros de 2022, auditados pela Deloitte Touche Tohmatsu (Deloitte/Auditoria), o Grupo Bemol conta com 86 estabelecimentos, dos quais 15 lojas, 19 drogaria, 03 centros de distribuição e um mercado em Manaus-AM, também atuando em comércio eletrônico.

Ao final do exercício de 2022, a companhia (consolidado) apresentou receita líquida de R\$ 3.044,2 milhões (R\$ 2.776,4 milhões no exercício anterior), lucro bruto de R\$ 994,1 milhões, margem bruta de 32,7%, (R\$ 802,8 milhões, mg. 28,9%), lucro operacional de R\$ 144,4 milhões, mg. 4,7%, (R\$ 393,8 milhões e mg. 14,2%) e lucro líquido de R\$ 185,1 milhões, mg. 6,1%, (R\$ 381,1 milhões, mg. 13,7%).

Os ativos totalizavam R\$ 2,95 bilhões (R\$ 2,50 bilhões ao final de 2021), com contas a receber de clientes em R\$ 841,5 milhões (R\$ 780,1 milhões), estoques em R\$ 427,8 milhões (R\$ 459,2 milhões) e imobilizados em R\$ 283,7 milhões (R\$ 270,7 milhões). A conta “operações de crédito” apresentava saldo de R\$ 376,6 milhões (R\$ 126,9 milhões), referentes a “Empréstimos Pessoa Física”.

Em 2022 a companhia constituiu um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), o Bemol Crédito Pessoal FIDC, que adquire os créditos da Bemol Serviços Financeiros, uma controlada do Grupo Bemol.

O patrimônio líquido ao final do exercício estava em R\$ 1,30 bilhão, equivalente a 44,2% dos ativos totais, (R\$ 1,14 bilhão no exercício anterior, 45,7%) e o passivo mostrava endividamento financeiro totalizando R\$ 488,15 milhões, 16,5% dos ativos totais e 0,37 vez o Patrimônio Líquido (R\$ 588,3 milhões no exercício anterior), dos quais R\$ 287,3 milhões (R\$ 387,7 milhões) referentes a endividamentos junto às instituições financeiras, linhas de capital de giro, das quais R\$ 189,1 milhões no circulante (R\$ 183,0 milhões); e R\$ 200,8 milhões (R\$ 200,6 milhões) referentes a debêntures emitidas em jul/21.

O passivo em 2023 passou a apresentar o saldo relacionado ao FIDC, em R\$ 177,28 milhões ao final do exercício, denotando que operação de securitização apresenta retenção de riscos. O passivo via arrendamento montava R\$ 125,4 milhões, R\$ 38,9 milhões no circulante.

A posição de capital de giro mostrava capital circulante líquido positivo, com ativos circulantes em R\$ 1.881,9 milhões (R\$ 1.562,5 milhões), com R\$ 841,5 milhões em contas a receber de cliente e R\$ 427,8 milhões em estoques, e passivo circulante em R\$ 1.072,9 milhões, com fornecedores em R\$ 492,3, milhões, dividendos em R\$ 22,2 milhões e juros sobre capital próprio em R\$ 125,1 milhões.

O caixa ao final de 2022 estava em R\$ 94,4 milhões, com geração de caixa operacional (CFO) de R\$ 6,4 mil, refletindo consumo de caixa via acréscimos na conta Clientes, R\$ 241,0 milhões, e Operação de Crédito, R\$ 249,6 milhões, compensados por reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa, R\$ 171,0 milhões, e Fornecedores, R\$ 114,4 milhões. As atividades de investimento (CFI) absorveram R\$ 59,4 milhões, via aquisição de imobilizado, e as atividades de financiamento (CFF) acrescentaram R\$ 38,5 milhões, destacando a entrada de caixa via FIDC, acrescentando R\$ 177,2 milhões e saída via amortização de empréstimos e financiamentos, consumindo R\$ 152,6 milhões.

A outra locatária, a Via Varejo, é uma companhia de capital aberto e ações negociadas em bolsa, detentora, entre outras, das redes varejistas Casas Bahia, Ponto Frio e supermercados Extra, marcas tradicionais e com grande capilaridade nos principais centros econômicos do país, inclusive no segmento de comércio eletrônico.

No primeiro semestre de 2023 foi verificada a continuidade da deterioração dos resultados. A companhia apresentou receita líquida de R\$ 14,8 bilhões (R\$ 15,0 bilhões no primeiro semestre de 2022), lucro bruto de R\$ 4,49 bilhões (R\$ 4,67 bilhões), lucro operacional de R\$ 206,0 milhões (R\$ 817 milhões), com outras despesas operacionais em R\$ 348 milhões (R\$ 19 milhões em 2022) e prejuízo antes de impostos em R\$ 1,39 bilhão, com resultado financeiro líquido negativo em R\$ 1,62 bilhão (R\$ 1,0 bilhão em 2022).

Ao final desse período, apresentava ativos totais em R\$ 32,95 bilhões, com R\$ 4,95 bilhões em contas a receber (R\$ 4,41 bilhões no circulante) e R\$ 5,73 bilhões em estoques.

O patrimônio líquido estava em R\$ 4,61 bilhões, a partir de capital social de R\$ 5,04 bilhões. Os passivos somavam R\$ 28,3 bilhões, com R\$ 8,69 bilhões em endividamento financeiro (R\$ 5,73 bilhões no circulante e R\$ 2,95 bilhões no não circulante). Esse endividamento era composto predominantemente de R\$ 5,02 bilhões em Repasse para instituições financeiras (Crédito Direto ao Consumidor com Interveniência do vendedor), à taxa de 17,56% a.a. e R\$ 3,23 bilhões em Debêntures, 8ª emissão séries 2 e 3, com custo de CDI adicionado de 2,58% a.a. de juros.

A posição de capital circulante líquido era negativa, com R\$ 14,15 bilhões em ativos circulantes, dos quais R\$ 4,41 bilhões

em contas a receber e R\$ 5,73 bilhões em estoque, e R\$ 17,8 bilhões em passivos circulantes, dos quais R\$ 7,83 bilhões em fornecedores, R\$ 1,55 bilhão em fornecedores risco sacado e R\$ 5,73 bilhões em empréstimos e financiamentos.

A posição do caixa ao final do semestre estava em R\$ 874 milhões, com caixa proveniente das operações (CFO) em R\$ 2,04 bilhões, beneficiado pela variação negativa do contas a receber em R\$ 2,06 bilhões, caixa consumido em investimentos (CFI) em R\$ 351 milhões e consumo de caixa em financiamentos (CFF) de R\$ 2,83 bilhões, com destaque para consumo de R\$ 5,37 bilhões em pagamento de principal, compensado em parte por captações de R\$ 4,72 bilhões.

A companhia conta com cobertura de rating corporativo junto a agência de rating internacional. Em set/23 a S&P Global Ratings rebaixou o rating de crédito de emissor de brAA- para brA-, novamente enfatizando aumento do nível de alavancagem refletidos na divulgação de resultados do primeiro semestre de 2023 (margem EBITDA de 4,2%; Dívida Ajustada sobre EBITDA em 10,5 vezes, ante projeções de 9,0% e 4,5 vezes).

Por fim, cumpre destacar a presente análise de rating dos CRIs se baseia adicionalmente nos elementos que atuam como reforços na qualidade de crédito e na gestão de riscos, como a presença de participantes com expertise em operações de mercado de capitais (e.g.: agente fiduciário, central de liquidação e custódia, instituições financeiras, auditor legal, e companhia securitizadora).

A expertise da HSI na gestão de investimentos imobiliários também é considerada positivamente, em aspectos, entre outros, como a manutenção de seguros patrimoniais e na boa gestão do desenvolvimento das obras do imóvel vinculado ao contrato de *built to suit*, localizado em Manaus, no estado do Amazonas.

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 Virgo Securitização.

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 dos serviços de agente fiduciário. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora foi constituída no Banco Itaú Unibanco, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

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

A perspectiva negativa indica que a classificação poderá sofrer nova redução em um cenário de deterioração adicional do risco de crédito dos locatários.

## **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Virgo Companhia de Securitização;
<b>Coordenador líder:</b>	BR Partners Banco de Investimento S/A;
<b>Tipo de Oferta:</b>	Distribuição Pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476
<b>Série:</b>	Única;
<b>Emissão:</b>	55ª;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda;
<b>Inst. Custodiante CCI:</b>	Companhia Hipotecária Piratini - CHP;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Conta Centralizadora:</b>	Itaú Unibanco;
<b>Quantidade de CRI:</b>	160.000 CRIs;
<b>Valor Nom. / Unid:</b>	R\$ 1.000,0;
<b>Montante Nominal:</b>	R\$ 160.000.000,0;
<b>Data Emissão:</b>	17 de outubro de 2022;
<b>Pagamentos:</b>	mensais;
<b>Data Vencimento:</b>	20 de outubro de 2037;
<b>Remuneração:</b>	7,6159% ao ano + IPCA/IBGE
<b>Crédito-Lastro:</b>	CCIs Aluguéis;
<b>Garantias:</b>	Cessão Fiduciária de Créditos e Alienação Fiduciária de Imóvel.

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Virgo Companhia de Securitização, com lastro em CCl's, reuniu-se por teleconferência, nos dias 29 de setembro de 2023 e 04 de outubro de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20230929-02 e Nº 20231004-05
2. A presente classificação está contemplada na "Escala Nacional de Ratings de Crédito", disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes das seguintes fontes: Virgo (Emitente do CRI), BR Partners Banco de Investimento S/A (Coordenador Líder), HSI (Controlador das Cedentes dos Créditos Imobiliários).
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Termo de Securitização; (ii) Contrato de Cessão de Créditos e Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários; (iv) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) Apresentações institucionais da empresa; (vi) Demonstrativos Financeiros das Empresas, entre outros.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Resolução CVM Nº 9 de 27 de outubro de 2020.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating atribuiu ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Virgo, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/Cedentes; e, nesse caso, também não há, atualmente, prestação de serviços adicionais de rating para as empresas locatárias ou para qualquer outra entidade ou pessoa física a essas relacionadas. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a 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. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pelo Coordenador Líder. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 05 de outubro de 2023. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no mesmo dia. 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, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

**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 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 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 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 na Resolução CVM Nº 9 de 27 de outubro de 2020, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

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

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

© 2023 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.