

**Rating****brCCC(sf)**

Obrigações pouco protegidas pelas circunstâncias operacionais desfavoráveis da instituição.

Obrigações suportadas por garantias fracas. A capacidade de pagamento é extremamente fraca. O risco de crédito é muito alto.

Data: 05/jan/2023

Validade: 06/dez/2023

**Sobre o Rating**

**Perspectiva:** Estável

**Histórico:**

**Jan/23:** Afirmação: 'brCCC(sf)'  
**Dez/21:** Rebaixamento: 'brCCC(sf)'  
**Jan/21:** Rebaixamento: 'brBB-(sf)'  
**Fev/20:** Rebaixamento: 'brBB+(sf)'  
**Jan/19:** Rebaixamento: 'brA(sf)'  
**Fev/18:** Rebaixamento: 'brA+(sf)'  
**Jan/17:** Afirmação: 'brAA-(sf)'  
**Jan/16:** Afirmação: 'brAA-(sf)'  
**Nov/14:** Afirmação: 'brAA-(sf)'  
**Nov/13:** Afirmação: 'brAA-(sf)'  
**Jan/12:** Afirmação: 'brAA-(sf)'  
**Fev/11:** Atribuição: 'brAA-(sf)'

**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

**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 05 de janeiro de 2023, afirmou o rating de crédito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/Emissão) da Série 2010-186, Série Sênior, da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (Brazilian Securities/ Emissora) em '**brCCC(sf)**'. A perspectiva é estável.

A Emissão ocorreu em nov/10, baseada em 99 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) e para a data base da presente análise, out/22, contava com apenas 11 CCIs (Carteira Lastro) emitidas por 03 originadores: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, com 09 CCIs, a Cesvill Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda.

As CCIs são representativas de créditos imobiliários (Contratos Imobiliários) firmados entre essas originadoras e compradores pessoas físicas. Os contratos vigentes têm como objetos imóveis que pertencem a diversos empreendimentos, predominantemente nos estados de São Paulo (07) e Rio de Janeiro (2), com os imóveis restantes localizados nos estados do Sergipe e Pará. O saldo devedor atualizado dessa Carteira Lastro na base out/22 era de R\$ 2.935.964,21.

A operação objeto da classificação é composta de 40 unidades de CRIs Seniores, os quais tinham, em out/22, valor nominal unitário de R\$ 94.155,02, perfazendo R\$ 3.764.600,68, o equivalente a 32,0% da emissão global atualizada (Emissão Global), a qual conta adicionalmente com 04 (quatro) unidades de CRIs Júnior, com valor unitário, em out/22, de R\$ 1.996.701,22, perfazendo um total de R\$ 7.986.804,87.

Os CRIs têm prazo programado remanescente de 96 meses, com vencimento final em out/30. Os certificados são corrigidos mensalmente pelo IGP-M/FGV. A Série Sênior (2010-186/CRIs Seniores) faz jus a uma remuneração de 8,9916% ao ano.

Nos últimos 12 meses até out/22, o saldo devedor dos CRIs Seniores, que variou de R\$ 3,59 milhões (out/21) para R\$ 3,76 milhões (out/22), refletindo insuficiência do valor das prestações mensais dos CRIs (PMTs) em relação às necessidades de amortização, com amortizações tendo ocorrido apenas em jul/22 e ago/22, em R\$ 16,0 mil e R\$ 61,97 mil.

A Série Júnior (CRIs Júnior) remunera à taxa de juros de 28,4835% ao ano e continuaram a não apresentar pagamentos de amortização, tampouco juros, resultando em acréscimo do saldo devedor de R\$ 5,74 milhões para R\$ 7,98 milhões.

Os CRIs contam com Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e garantias sob a forma de Alienação Fiduciária dos imóveis objetos dos Contratos Imobiliários. A emissão conta ainda com Fundos de Reserva e Liquidez. Segundo Relatório do Investidor, base out/22, a Conta Corrente da operação, que compreendia o Fundo de Reserva, apresentava saldo de R\$ 114,0 mil. Já os valores de bens não disponíveis para uso (BNDU) somavam R\$ 395,9 mil.

O rating monitorado está alinhado à metodologia de classificação de risco de emissões lastreadas em créditos imobiliários da Austin Rating, fundamentando-se na avaliação da qualidade de crédito atual da carteira, por meio de parâmetros como nível de concentração, índice de garantia LTV, adimplência, e projeção futura dos pagamentos, levando em conta fatores de risco que possam influenciar a integralidade e a pontualidade dos pagamentos dos créditos imobiliários e ocasionar irregularidades nos fluxos de caixa previstos da operação.

Ainda seguindo a metodologia desta agência, a nota fundamenta-se, com elevado grau de importância, na manutenção da qualidade agregada pelas garantias e reforços de crédito, tanto do ponto de vista do favorecimento da liquidez da operação, como na taxa de recuperação estimada, em caso de *default*. Nesse sentido, foram observados, entre outros fatores, o nível de sobrecolateralização da garantia, a liquidez, a segurança jurídica e o ambiente de controles criado pelos estruturadores. A classificação está suportada também na análise dos riscos eventualmente emitidos pelas contrapartes, assim como, por outro lado, na contribuição dessas para a atenuação do risco de crédito da operação.

A afirmação do rating em nível de risco muito alto, '**brCCC(sf)**', neste monitoramento anual destaca a verificação de insuficiência de cobertura da Carteira Lastro ante o saldo devedor atualizado dos CRIs Seniores, representado por razão de cobertura (Razão de Cobertura/RC<sub>sd</sub>) equivalente a 78,0% (R\$ 3.764.600,68/R\$ 2.935.964,21), a qual mesmo após a consideração dos reforços sob a forma de Fundo de Reserva (R\$ 114,0 mil) e BNDU (R\$ 395,9 mil) ainda seria inferior a 100,0%, de modo que o pagamento do principal deverá ser realizado apenas parcialmente, mesmo considerando o spread entre as taxas de juros dos contratos imobiliários, em torno de 12,0% a.a., e o CRI Sênior, 8,9% ao ano.

Em conjunto com a insuficiência de cobertura, foi também essencial para a confirmação do rating em nível de risco muito alto a qualidade atual da Carteira Lastro, que apresentou deterioração adicional em seus principais atributos de risco, com aumento do nível de concentração e alto volume de saldo devedor representado por créditos inadimplidos, ou seja, prestações vencidas e não pagas.

O saldo devedor total da carteira vigente em out/22, R\$ 2,93 milhões, conta com R\$ 946,8 mil (32,2% do saldo) referentes a prestações vencidas (atraso líquidos de risco), com R\$ 933,8 mil se referindo ao maior contrato da carteira, com saldo devedor total de R\$ 1,54 milhão, equivalente a 52,6% do Saldo Devedor da Carteira Lastro, inadimplente desde jan/18, 57 prestações, denotando situação de forte litigância e dificuldade de execução de garantia (consolidação do imóvel e venda em leilão).

O LTV desse contrato estava avaliado em 70,3%, se beneficiando de ajustes monetários do valor de avaliação original do imóvel (R\$ 800,0 mil em out/2010 contra R\$ 2,19 milhões em out/22), valor que tendo em vista as dificuldades de execução da garantia, (que em cenário de normalidade deveria ocorrer em um prazo entre 06 e 12 meses, seguindo trâmites da lei do sistema financeiro imobiliário) apresenta alto risco de não ser viabilizado.

Os demais 10 contratos não apresentam situação de altíssimo atraso, com o maior deles com 03 prestações em aberto e saldo devedor de R\$ 81,2 mil (2,8% da carteira), seguidos por outros 02 contratos com 02 e 01 prestação em aberto (R\$ 87,7 mil, 3,0% da carteira; e R\$ 185,2 mil, 6,3% da carteira).

Como mitigador, os LTVs desses contratos apresentam valores de 10,47%, 18,8% e 27,7%, denotando bom potencial de recuperação em caso de decisão judicial favorável no aspecto de execução (consolidação da propriedade), seguida de bom desempenho no leilão de venda da garantia fiduciária (imóvel).

Com já notado pela considerável redução de contratos presentes na Carteira Lastro, de 99 por ocasião da Emissão para 11 na base out/22, o risco de concentração se tornou fortemente relevante.

O maior contrato, com saldo devedor de R\$ 1,54 milhão representa 52,6% da carteira, com o agravante de ser o contrato com o maior problema de inadimplência. Em seguida, o segundo e o terceiro maiores contratos, somam R\$ 530,6 mil representando 18,1% da carteira, mas com bons níveis de LTV, de 14,3% e 14,9%.

Os demais 9 contratos, com representatividade total de 29,3% do SD da Carteira Lastro, e concentração individual entre 7,86% e 1,28%, apresentam saldo devedor médio de R\$ 145,5 mil, com 02 deles acima de R\$ 185,0 mil e 02 abaixo de R\$ 39,0 mil. O LTV médio ponderado desse subconjunto é baixíssimo, de 15,5%.

Em relação aos reforços de liquidez fora da Carteira Lastro, devem ser destacados a presença no Patrimônio Separado dos CRIs de bens não disponíveis para uso (BNDU). Segundo relatório gerencial mais recente (Relatório Mensal), com base no final do período de out/22, a Emissão contava com valor de BNDU de R\$ 395,9 mil.

Após esta revisão, a atual classificação reflete adicionalmente os seguintes pontos:

- A Carteira Lastro em out/22 apresentava uma razão de garantia *loan-to-value* (LTV) ponderado relativamente baixa, em 44,2%, favorecendo a expectativa quanto à vontade de pagar dos mutuários. O saldo devedor médio dos contratos é de

R\$ 903,8 mil enquanto o valor médio de mercado dos imóveis, segundo estimativas empresas de avaliação, corrigidas monetariamente é de R\$ 1,99 milhão, indicando bom potencial de recuperação em caso de inadimplência dos Contratos Imobiliários.

- A carteira que serve como lastro dos CRIs apresenta prazo decorrido de 145 meses e prazo a decorrer médio ponderado a decorrer de 44 meses. Espera-se que com as retomadas (consolidação de propriedade e posterior leilão) e os pré-pagamentos, esse prazo seja reduzido significativamente e que a aceleração da amortização reduza a probabilidade de *default*.
- A carteira de créditos cedida apresenta uma taxa de remuneração bastante superior à taxa de remuneração dos CRIs da Série Sênior (12,0% a.a. contra 8,89% a.a.), diferença que representa importante reforço de crédito.
- A carteira cedida manteve-se diversificada por empreendimentos, mas aumentou a concentração em Estados, concentrando-se primordialmente na região Sudeste, com 95,7% do saldo devedor da Carteira Lastro, em 9 contratos.
- A alienação fiduciária dos Imóveis está presente em todos dos Contratos Imobiliários da carteira cedida. No entendimento da Austin Rating, este instrumento é indicativo de celeridade e segurança jurídica na retomada dos bens, fortalecendo a expectativa de recuperação do capital investido, sobretudo se analisado o *LTV* da carteira. Somado a isso, os direitos creditórios foram inicialmente averbados no RGI, fato que se traduz na transferência da propriedade fiduciária da garantia real, os imóveis, aos credores dos CRIs, durante a vigência dos contratos imobiliários (propriedade resolúvel).
- Os créditos cedidos são oriundos de Contratos Imobiliários referentes a imóveis com “habite-se”, não havendo, assim, riscos da fase construtiva (riscos de construção e performance), nem qualquer descasamento potencial de indexadores da operação (já que na fase construtiva o índice é o INCC, passando para o IGP-M no pós-chaves).
- Os Contratos Imobiliários contam com seguro contra morte e invalidez permanente para os devedores dos direitos creditórios, o que mitiga os efeitos desses riscos para a operação.
- A Carteira Lastro dos CRIs foi auditada, em sua originação, pela FPS Negócios Imobiliários Ltda., reforçando a credibilidade sobre a existência e as características do lastro.
- Os imóveis foram avaliados por empresas independentes, o que também reforça a credibilidade quanto aos valores considerados para o cálculo do *LTV* da carteira, indicando redução do risco de gestão das garantias.
- O Banco Santander S/A (Banco Arrecador), instituição onde são mantidas as contas dessa emissão, transmite um baixo risco de crédito à transação.
- Existe adequada segregação jurídica da carteira em relação ao risco das cedentes, ficando caracterizada a cessão definitiva dos créditos para a Brazilian Securities, e a segregação do risco daquela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado.

Por outro lado, o rating está refletindo negativamente os seguintes aspectos:

- Entre os 11 contratos que lastreiam a operação, 08 estão inteiramente pontuais, somando R\$ 1,0 milhão e representando 35,3% do saldo devedor da Carteira Lastro. Como analisado em maiores detalhes acima, o contrato com maior problema de atraso representa 52,6% do saldo devedor da carteira, fator de risco principal para justificar o presente rating.
- Com a liquidação de 88 contratos de financiamentos, o número de contratos imobiliários passou de 99 para 11, diminuindo o nível de pulverização da Carteira Lastro. Corroborando com isso, a título de exemplificação, em dez/17 os 02 maiores devedores representavam 29,5% do saldo devedor, enquanto esse número se elevou para 61,8% em out/22.
- Em razão de se tratar de uma venda definitiva de créditos (*true sale*), não existe obrigação de recompra de créditos inadimplidos pelos Originadores.
- A longevidade da operação agrega maior dificuldade quanto às previsões e projeções sobre a capacidade de pagamento dos mutuários (ligada aos níveis de renda e emprego da economia local) e ao comportamento das variáveis que influenciam o valor dos imóveis vinculados à operação. O *LTV* médio da carteira (44,2%) foi calculado com base no valor

de mercado dos imóveis, porém, tais valores podem ser incompatíveis com o atual cenário do mercado de moradias, considerando que os valores de avaliação correspondem ao período de realização da operação de crédito, de modo que este montante foi basicamente atualizado utilizando-se um índice de inflação.

- A carteira tem grande participação de contratos de refinanciamento de imóveis, modalidade de crédito com histórico limitado no mercado local. Entretanto, recentes avanços regulatórios têm diminuído o risco deste tipo de financiamento, que tem sido popularizado e oferecido por diversas instituições financeiras.

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

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

### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Emissora:</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização;
<b>Originadores:</b>	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Oliveira Trust DTVM Ltda.;
<b>Custodiante:</b>	Oliveira Trust DTVM Ltda.;
<b>Banco Escriurador:</b>	Banco Bradesco S/A;
<b>Instrumento:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs;
<b>Forma dos CRIs:</b>	Escritural;
<b>Emissão:</b>	1ª (Primeira);
<b>Nº das Séries:</b>	2010-186 (Série Sênior) e 2010-187 (Série Júnior);
<b>Nº de CRIs Série Sênior:</b>	40 (quarenta);
<b>Nº de CRIs Série Júnior:</b>	04 (quatro);

---

**Valor Nominal Unitário (nov/10):**

<b>CRIs Seniores:</b>	R\$ 306.681,52
<b>CRIs Júnior:</b>	R\$ 340.757,24;
<b>Valor Total Série Sênior:</b>	R\$ 12.267.260,8;
<b>Valor Total Série Júnior:</b>	R\$ 1.363.028,96;
<b>Valor Total da Emissão:</b>	R\$ 13.630.289,76;

---

**Valor Nominal Unitário (out/22):**

<b>CRIs Seniores:</b>	R\$ 94.115,01
<b>CRIs Júnior:</b>	R\$ 1.996.701,21
<b>Valor Total Série Sênior:</b>	R\$ 3.764.600,68;
<b>Valor Total Série Júnior:</b>	R\$ 7.986.804,87;
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 11.751.405,55;

---

<b>Data de Emissão:</b>	20 de novembro de 2010;
<b>Data de Vencimento:</b>	20 de outubro de 2030;
<b>Prazo remanescente:</b>	106 (cento e dezenove) meses;
<b>Índice de Atualização:</b>	IGP-M (FGV);
<b>Periodicidade:</b>	Mensal;
<b>Juros Remuneratórios:</b>	8,9916% ao ano para os CRIs Sênior e 28,4835% ao ano para os CRIs Júnior;

---

**Fluxo de Pagamentos Já Efetuados – CRIs 186 e 187**

prazos		Série Sênior				Série Subordinada			
#	Vct	SD	AMT	JUR	Total	SD	AMT	JUR	Total
0	20/11/2010	12.267.260,80	-	-	-	1.363.029,00	-	-	-
1	20/12/2010	12.534.330,60	-	-	-	1.411.930,00	-	-	-
2	20/01/2011	12.711.960,00	-	-	-	1.451.707,30	-	-	-
3	20/02/2011	12.812.853,70	166.964,30	92.263,50	259.227,60	1.494.111,50	-	-	-
4	20/03/2011	12.771.881,50	353.666,20	91.968,50	445.634,40	1.540.845,60	-	-	-
5	20/04/2011	12.495.477,50	471.416,90	89.978,10	561.394,80	1.583.154,90	-	-	-
6	20/05/2011	12.077.813,80	247.691,80	86.970,60	334.662,00	1.623.795,00	-	-	-
7	20/06/2011	11.881.189,70	181.604,00	85.554,70	267.158,40	1.665.223,50	-	-	-
8	20/07/2011	11.678.263,90	205.105,30	84.093,50	289.198,80	1.662.188,70	29.193,00	35.081,30	64.274,30
9	20/08/2011	11.459.918,20	274.774,50	82.521,20	357.295,60	1.631.111,20	39.109,20	34.425,40	73.534,60
10	20/09/2011	11.234.351,60	211.554,10	80.896,90	292.450,80	1.599.005,90	30.110,90	33.747,80	63.858,70
11	20/10/2011	11.093.930,10	115.798,40	79.885,80	195.684,00	1.579.019,40	16.481,80	33.326,00	49.807,80
12	20/11/2011	11.036.442,90	248.308,90	79.471,80	327.780,40	1.570.837,10	35.342,30	33.153,30	68.495,60
13	20/12/2011	10.841.723,80	93.856,80	78.069,70	171.926,40	1.543.122,40	13.358,80	32.568,40	45.927,20
14	20/01/2012	10.735.254,60	176.541,30	77.303,00	253.844,00	1.527.968,50	25.127,40	32.248,50	57.376,00
15	20/02/2012	10.584.973,30	90.152,20	76.220,90	166.372,80	1.506.578,70	12.831,50	31.797,10	44.628,60
16	20/03/2012	10.488.383,90	183.473,30	75.525,30	258.998,40	1.492.830,90	26.114,10	31.506,90	57.621,00
17	20/04/2012	10.348.987,10	118.257,90	74.521,60	192.779,20	1.472.990,30	16.831,90	31.088,20	47.920,00
18	20/05/2012	10.318.025,20	115.933,30	74.298,60	190.231,60	1.468.583,40	16.501,00	30.995,20	47.496,20
19	20/06/2012	10.306.422,30	97.622,40	74.215,10	171.837,20	1.466.932,00	13.894,80	30.960,30	44.855,10
20	20/07/2012	10.276.179,40	117.898,60	73.997,30	191.895,60	1.462.627,50	16.780,70	30.869,50	47.650,20
21	20/08/2012	10.294.510,30	169.385,90	74.129,30	243.514,80	1.465.236,50	24.109,00	30.924,50	55.033,50
22	20/09/2012	10.269.689,80	414.854,40	73.950,50	488.804,80	1.461.703,80	59.047,00	30.850,00	89.897,00
23	20/10/2012	9.949.995,70	73.689,70	71.648,50	145.338,00	1.446.090,70	-	-	-
24	20/11/2012	9.878.683,50	258.920,30	71.135,00	330.055,20	1.476.966,60	-	-	-
25	20/12/2012	9.617.277,10	73.879,90	69.252,60	143.132,40	1.476.584,90	11.343,10	31.164,10	42.507,20
26	20/01/2013	9.608.495,50	162.028,10	69.189,40	231.217,20	1.506.372,20	-	-	-
27	20/02/2013	9.478.402,90	75.628,20	68.252,60	143.880,40	1.543.365,00	-	-	-
28	20/03/2013	9.430.139,40	134.681,30	67.905,10	202.586,00	1.547.856,60	22.106,50	32.668,30	54.774,80
29	20/04/2013	9.314.629,50	166.424,50	67.073,30	233.497,60	1.528.896,90	27.316,80	32.268,10	59.584,90
30	20/05/2013	9.161.539,90	96.397,70	65.970,90	162.368,40	1.503.768,80	15.822,70	31.737,80	47.560,40
31	20/06/2013	9.065.546,80	103.791,40	65.279,70	169.070,80	1.519.417,80	-	-	-
32	20/07/2013	9.028.781,60	110.078,90	65.014,90	175.093,60	1.563.089,70	-	-	-
33	20/08/2013	8.941.980,70	1.336.414,80	64.389,90	1.400.804,40	1.600.245,30	-	-	-
34	20/09/2013	7.616.700,10	169.517,30	54.846,80	224.364,00	1.602.587,90	35.667,20	33.823,40	69.490,60
35	20/10/2013	7.558.832,70	80.735,90	54.430,10	135.165,60	1.590.412,40	16.987,20	33.566,40	50.553,60
36	20/11/2013	7.542.208,70	148.611,70	54.310,40	202.922,00	1.586.914,60	31.268,60	33.492,60	64.761,20
37	20/12/2013	7.415.031,50	125.862,70	53.394,60	179.257,20	1.560.156,00	26.482,10	32.927,90	59.409,90

38	20/01/2014	7.332.781,00	335.291,40	52.802,30	388.093,60	1.542.850,10	70.546,80	32.562,60	103.109,40
39	20/02/2014	7.031.140,30	57.704,60	50.630,20	108.334,40	1.479.383,50	12.141,30	31.223,10	43.364,40
40	20/03/2014	7.000.235,80	58.592,00	50.407,70	108.999,60	1.472.881,10	12.328,00	31.085,90	43.413,90
41	20/04/2014	7.057.316,90	60.255,40	50.818,70	111.074,00	1.484.891,20	12.678,00	31.339,40	44.017,40
42	20/05/2014	7.051.977,30	61.436,80	50.780,30	112.216,80	1.483.767,70	12.926,60	31.315,70	44.242,20
43	20/06/2014	6.981.231,00	68.437,00	50.270,80	118.707,60	1.468.882,40	14.399,50	31.001,50	45.400,90
44	20/07/2014	6.861.477,80	92.190,80	49.408,50	141.599,20	1.474.155,50	-	-	-
45	20/08/2014	6.728.147,50	197.255,80	48.448,40	245.704,00	1.496.120,20	-	-	-
46	20/09/2014	6.513.534,00	94.218,30	46.903,00	141.121,20	1.492.143,80	21.583,90	31.492,40	53.076,30
47	20/10/2014	6.432.160,30	61.755,20	46.317,10	108.072,00	1.473.502,40	14.147,10	31.099,00	45.246,10
48	20/11/2014	6.388.510,30	62.658,50	46.002,70	108.661,20	1.463.502,90	14.354,00	30.888,00	45.242,00
49	20/12/2014	6.387.717,50	64.011,30	45.997,00	110.008,00	1.463.321,30	14.663,90	30.884,10	45.548,00
50	20/01/2015	6.362.963,60	114.501,50	45.818,80	160.320,00	1.457.650,60	26.230,40	30.764,40	56.994,80
51	20/02/2015	6.296.247,90	96.144,60	45.338,40	141.482,80	1.442.367,10	22.025,20	30.441,90	52.467,00
52	20/03/2015	6.216.879,90	312.311,20	44.766,90	357.078,00	1.424.185,20	71.545,40	30.058,10	101.603,50
53	20/04/2015	5.962.483,30	118.379,10	42.935,00	161.314,00	1.365.907,10	27.118,70	28.828,10	55.946,80
54	20/05/2015	5.912.228,00	66.364,80	42.573,10	108.937,60	1.354.394,50	15.203,10	28.585,20	43.788,20
55	20/06/2015	5.869.615,00	207.244,40	42.266,20	249.510,40	1.344.632,50	47.476,30	28.379,10	75.855,40
56	20/07/2015	5.700.396,00	66.974,00	41.047,70	108.021,60	1.305.867,20	15.342,60	27.561,00	42.903,60
57	20/08/2015	5.672.354,90	29.154,20	40.845,80	70.000,00	1.326.868,80	-	-	-
58	20/09/2015	5.658.751,50	49.252,20	40.747,80	90.000,00	1.358.606,60	-	-	-
59	20/10/2015	5.662.575,80	66.688,20	40.775,40	107.463,20	1.400.407,00	-	-	-
60	20/11/2015	5.701.714,50	66.048,70	41.057,20	107.105,60	1.457.006,10	-	-	-
61	20/12/2015	5.721.566,00	67.897,80	41.200,20	109.097,60	1.510.433,70	-	-	-
62	20/01/2016	5.681.225,20	119.612,50	40.909,70	160.522,00	1.517.795,80	31.955,70	32.033,80	63.989,50
63	20/02/2016	5.624.850,00	128.758,40	40.503,70	169.262,00	1.502.734,60	34.399,10	31.716,00	66.115,00
64	20/03/2016	5.567.023,10	204.482,30	40.087,30	244.569,60	1.487.285,60	54.629,50	31.389,90	86.019,40
65	20/04/2016	5.389.984,90	68.959,50	38.812,50	107.771,60	1.439.988,10	18.423,20	30.391,70	48.814,80
66	20/05/2016	5.338.487,20	70.041,00	38.441,70	108.482,40	1.426.230,00	18.712,10	30.101,30	48.813,40
67	20/06/2016	5.311.565,10	79.769,10	38.247,80	118.016,80	1.419.037,50	21.311,10	29.949,50	51.260,60
68	20/07/2016	5.320.084,80	75.758,00	38.309,20	114.066,80	1.421.313,60	20.239,50	29.997,50	50.237,00
69	20/08/2016	5.253.515,40	74.463,30	37.829,80	112.292,80	1.433.151,00	-	-	-
70	20/09/2016	5.186.654,80	107.944,50	37.348,30	145.292,80	1.465.546,60	-	-	-
71	20/10/2016	5.088.718,90	75.114,60	36.643,10	111.757,60	1.499.426,80	-	-	-
72	20/11/2016	5.021.488,50	75.131,50	36.159,00	111.290,40	1.501.784,80	22.469,70	31.695,90	54.165,60
73	20/12/2016	4.945.041,30	76.054,70	35.608,50	111.663,20	1.478.921,60	22.745,80	31.213,40	53.959,20
74	20/01/2017	<b>4.895.280,10</b>	134.772,00	35.250,20	170.022,00	1.464.039,40	29.075,10	30.899,30	59.974,40
75	20/02/2017	4.791.016,10	56.955,50	34.499,40	91.454,80	1.474.640,10	-	-	-
76	20/03/2017	4.738.022,60	44.963,90	34.117,80	79.081,60	1.507.023,30	-	-	-
77	20/04/2017	4.693.749,10	55.734,10	33.799,00	89.532,80	1.539.056,20	-	-	-

78	20/05/2017	4.587.199,90	74.023,60	33.031,80	107.055,20	1.554.320,60	-	-	-
79	20/06/2017	4.471.119,80	81.361,00	32.195,90	113.556,80	1.539.836,50	28.020,40	32.499,00	60.519,40
80	20/07/2017	4.360.512,10	70.607,80	31.399,40	102.007,20	1.533.438,70	-	-	-
81	20/08/2017	4.259.185,90	72.648,90	30.669,80	103.318,40	1.522.458,30	25.968,60	32.132,20	58.100,80
82	20/09/2017	4.190.549,40	93.977,30	30.175,50	124.152,80	1.497.924,00	33.592,40	31.614,40	65.206,80
83	20/10/2017	4.115.752,30	201.114,40	29.636,90	230.751,20	1.471.187,50	40.550,30	31.050,10	71.600,40
84	20/11/2017	3.922.329,30	72.598,40	28.244,10	100.842,40	1.433.448,10	26.531,70	30.253,60	56.785,30
85	20/12/2017	3.869.915,10	73.880,50	27.866,70	101.747,20	1.414.292,90	27.000,30	29.849,40	56.849,60
86	20/01/2018	3.829.717,60	112.018,30	27.577,20	139.595,20	1.429.141,70	-	-	-
87	20/02/2018	3.745.768,90	57.481,20	26.972,70	84.453,60	1.470.322,60	-	-	-
88	20/03/2018	3.690.986,50	-	26.578,30	26.578,00	1.502.453,00	-	-	-
89	20/04/2018	3.714.429,70	-	26.747,10	26.746,80	1.543.907,20	-	-	-
90	20/05/2018	3.735.591,40	70.412,20	26.899,50	97.311,60	1.585.473,70	-	-	-
91	20/06/2018	3.715.691,50	194.820,60	26.756,20	221.576,40	1.607.324,20	44.218,60	33.923,40	78.142,00
92	20/07/2018	3.586.613,80	66.481,50	25.826,70	92.308,00	1.625.898,50	-	-	-
93	20/08/2018	3.537.969,40	67.561,10	25.476,40	93.037,20	1.668.626,50	-	-	-
94	20/09/2018	3.494.698,20	89.859,20	25.164,80	115.023,60	1.715.769,10	-	-	-
95	20/10/2018	3.456.740,60	70.220,20	24.891,50	95.111,60	1.778.687,50	-	-	-
96	20/11/2018	3.416.521,90	71.634,20	24.601,90	96.236,00	1.832.317,80	-	-	-
97	20/12/2018	3.328.514,30	67.708,60	23.968,10	91.676,40	1.861.831,10	-	-	-
98	20/01/2019	3.225.583,40	61.347,20	23.227,00	84.574,00	1.880.590,60	-	-	-
99	20/02/2019	3.164.446,50	-	22.786,70	22.786,40	1.920.409,00	-	-	-
100	20/03/2019	3.192.441,70	58.948,40	22.988,30	81.936,40	1.978.288,20	-	-	-
101	20/04/2019	3.172.829,40	-	22.847,10	22.846,80	2.045.399,40	-	-	-
102	20/05/2019	3.225.032,90	-	-	-	2.107.754,80	-	-	-
103	20/06/2019	3.239.399,40	-	23.326,40	23.326,40	2.161.827,50	-	-	-
104	20/07/2019	3.265.160,90	-	23.511,90	23.511,60	2.225.008,90	-	-	-
105	20/08/2019	3.278.094,60	64.293,30	23.605,10	87.898,00	2.280.968,40	-	-	-
106	20/09/2019	3.192.368,70	-	22.987,80	22.987,60	2.313.576,60	-	-	-
107	20/10/2019	3.192.195,30	-	22.986,50	22.986,40	2.362.277,50	-	-	-
108	20/11/2019	3.213.745,00	64.641,30	23.141,70	87.782,80	2.428.418,20	-	-	-
109	20/12/2019	3.158.555,30	-	22.744,30	22.744,00	2.487.113,60	-	-	-
110	20/01/2020	3.224.627,00	71.202,80	23.220,10	94.422,80	2.592.729,70	-	-	-
111	20/02/2020	3.168.466,20	66.778,60	22.815,70	89.594,00	2.660.078,90	-	-	-
112	20/03/2020	3.100.426,90	67.282,40	22.325,70	89.608,00	2.715.117,20	-	-	-
113	20/04/2020	3.070.878,70	-	22.113,00	22.112,80	2.806.911,70	-	-	-
114	20/05/2020	3.095.516,20	-	22.290,40	22.290,00	2.889.148,00	-	-	-
115	20/06/2020	3.104.184,90	73.839,20	22.352,80	96.192,00	2.958.386,50	-	-	-
116	20/07/2020	3.077.528,30	75.593,30	22.160,80	97.754,00	3.067.859,10	-	-	-
117	20/08/2020	3.068.813,10	72.058,80	22.098,10	94.156,80	3.202.397,00	-	-	-

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

118	20/09/2020	3.078.990,10	91.030,30	22.171,40	113.201,60	3.359.718,90	-	-	-
119	20/10/2020	3.117.660,90	46.331,60	22.449,80	68.781,20	3.579.543,90	-	-	-
120	20/11/2020	3.170.576,90	-	22.830,90	22.830,80	3.773.203,30	-	-	-
121	20/12/2020	3.274.489,18	-	23.579,12	23.578,80	3.979.111,28	-	-	-
122	20/01/2021	3.305.862,32	45.789,49	23.805,03	69.594,40	4.102.021,21	-	-	-
123	20/02/2021	3.344.075,41	40.122,21	24.080,20	64.202,40	4.296.524,34	-	-	-
124	20/03/2021	3.387.406,23	41.424,59	24.392,22	65.816,80	4.498.019,00	-	-	-
125	20/04/2021	3.444.295,44	42.940,03	24.801,87	67.741,60	4.727.905,01	-	-	-
126	20/05/2021	3.452.657,34	43.893,63	24.862,08	68.755,60	4.900.504,82	-	-	-
127	20/06/2021	3.548.398,06	-	25.551,49	25.551,20	5.208.910,18	-	-	-
128	20/07/2021	3.569.782,23	-	25.705,48	25.705,20	5.350.900,47	-	-	-
129	20/08/2021	3.597.531,22	-	25.905,30	25.905,20	5.506.305,89	-	-	-
130	20/09/2021	3.621.407,56	-	26.077,23	26.077,20	5.659.835,13	-	-	-
131	20/10/2021	3.598.251,31	49.720,63	25.910,48	75.630,80	5.742.334,42	-	-	-
132	20/11/2021	3.571.344,03	0,00	25.716,73	25.716,40	5.901.225,63	-	-	-
133	20/12/2021	3.571.998,55	0,00	25.721,44	25.721,20	6.026.878,26	-	-	-
134	20/01/2022	3.603.104,69	0	25.945,43	25.945,20	6.207.670,26	-	-	-
135	20/02/2022	3.668.592,89	0	26.417,00	26.416,80	6.453.894,94	-	-	-
136	20/03/2022	3.735.835,19	0	26.901,20	26.901,20	6.710.898,85	-	-	-
137	20/04/2022	3.800.868,49	0	27.369,50	27.369,20	6.971.824,43	-	-	-
138	20/05/2022	3.854.509,85	0,00	27.755,76	27.755,60	7.219.437,67	-	-	-
139	20/06/2022	3.874.616,74	0,00	27.900,55	27.900,40	7.410.262,21	-	-	-
140	20/07/2022	3.897.292,63	16040,01	28.063,83	44.103,60	7.610.942,73	-	-	-
141	20/08/2022	3.889.253,78	61971,36	28.005,95	89.977,20	7.787.596,47	-	-	-
142	20/09/2022	3.800.556,73	0	27.367,25	27.367,20	7.896.429,51	-	-	-
143	20/10/2022	3.764.600,68	0,00	27.108,34	27.108,00	7.986.804,87	-	-	-

**PERFIL DA CARTEIRA (base out/22)**

Características Gerais	nov/19	out/21	out/22
Valor Presente (R\$)	3.097.170,14	3.174.601,61	2.935.964,2
Saldo Devedor Médio (R\$)	419.699	742.575,01	903.867,4
Valor de Avaliação Médio (R\$)	1.088.652	1.809.692,43	1.998.788,7
Prazo Médio Remanescente (meses)	74,0	53,0	44,2
LTV Médio Ponderado (%)	37,5%	41,0%	44,2%
Quantidade de Contratos	22	12	11

Distrib. por Saldo Devedor	Nº Contratos	Saldo (R\$)	% Saldo
Abaixo de R\$ 50 mil	2	76.409	2,6%
Entre R\$ 50 mil e R\$ 150 mil	4	367.522	12,5%
Entre R\$ 150 mil e R\$ 300 mil	4	946.807	32,2%
Entre R\$ 300 mil e R\$ 450 mil	-	-	0,0%
Acima de R\$ 450 mil	1	1.545.227	52,6%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>2.935.964</b>	<b>100,0%</b>

Distribuição por Prazo Remanescente	Nº de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	% do Saldo Devedor
Abaixo de 24 meses	-	-	0,0%
Entre 24 e 48 meses	6	2.383.191,6	81,2%
Entre 48 e 60 meses	-	-	0,0%
Entre 60 e 120 meses	5	552.772,6	18,8%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>2.935.964</b>	<b>100,0%</b>

Distribuição por LTV	Nº de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	% do Saldo Devedor
Abaixo de 20%	7	1.006.896	34,3%
Entre 20% e 40%	3	383.842	13,1%
Entre 40% e 60%	-	-	0,0%
Entre 60% e 80%	1	1.545.227	52,6%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>2.935.964</b>	<b>100,0%</b>

Distribuição por Atraso	Nº de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	% do Saldo Devedor
Em dia	8	1.221.807	41,6%
Atraso até 30 dias	-	-	0,0%
Atraso entre 31 e 90 dias	2	168.931	5,8%
Atraso entre 91 e 180 dias	-	-	0,0%
Atraso entre 181 e 360 dias	-	-	0,0%
Atraso maior que 360 dias	1	1.545.227	52,6%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>2.935.964</b>	<b>100,0%</b>

Distribuição por Região	Nº de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	% do Saldo Devedor
Sudeste	9	2.809.500,40	95,7%
Nordeste	2	126.463,81	4,3%
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>2.935.964</b>	<b>100%</b>

### **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 Brazilian Securities, com lastro em CCIs, reuniu-se por teleconferência no dia 05 de janeiro de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na Ata N° 20230105-01.
2. A classificação atribuída está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Emissões”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de risco de crédito 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 e seus ativos subjacentes. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito a Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Contratos de Financiamento Imobiliário, com risco de crédito residencial e pulverizado.
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 Brazilian Securities Companhia de Securitização (Brazilian Securities).
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: i) Planilha com saldo atual da Carteira Lastro bem como situação financeira por mutuário e ii) Fluxo Financeiro de Pagamentos atualizado dos CRIs 2010-186 e 2010-187.
8. As estimativas de inadimplência e níveis de perda da emissão baseiam-se em metodologia própria, a qual considera as características atuais e potenciais bem como seu desempenho histórico e o desempenho de emissões semelhantes disponíveis na base de dados da Austin Rating.
9. O nível de diligência da análise para o produto financeiro estruturado foi adequado ao padrão estabelecido pela Austin Rating. Foi realizada análise aprofundada sobre as informações recebidas acerca da Carteira Lastro do CRI e do Termo de Securitização.
10. A classificação do risco de crédito será revisada anualmente. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, em razão da alteração dos aspectos levados em consideração no momento da presente ação de rating.
11. 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 N° 521/2012.
12. Na data do presente relatório, a Austin Rating não presta qualquer serviço direto para a Emissora dos CRIs, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e para a emissora das CCIs, a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Nesta data, a prestação de serviços da Austin Rating para a Emissora dos CRIs limita-se a outras emissões de CRIs dos quais são partes relacionadas, dando-se, assim, apenas de forma indireta. Atualmente, a Austin Rating também atribui ratings de crédito para as(s) seguinte(s) Série(s) de Certificados de Recebíveis Imobiliários com as mesmas partes relacionadas: 171ª Série, 186ª Série e 221ª Série.
13. O serviço de classificação de risco da emissão foi solicitado em nome da Brazilian Securities. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
14. A classificação foi comunicada ao Contratante e a outras partes ligadas a emissão, via e-mail, em 05 de janeiro de 2023. A versão original do relatório foi enviada a essas partes, também via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste, nem tampouco foi promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
15. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM N° 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 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 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.**

© 2023 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE DESTA 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.**