

**Rating****Cotas Seniores**  
**brA(sf)**

O Fundo apresenta uma relação elevada entre os mecanismos de proteção para as Cotas e perda estimada para a carteira. O risco é baixo

Data: 15/fev/2022  
Validade: 25/ago/2022

**Sobre o Rating**

**Perspectiva:** estável

**Observação:** -

**Histórico:**

fev/22: Afirmação: 'brA(sf)'

set/21: Indicação: 'brA(sf)(p)'

**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 15 de fevereiro de 2022, atribuiu o rating '**brA(sf)**', para a emissão das Cotas Seniores do Galleria Home Equity FIDC - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC Galleria/ Fundo), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.294.759/0001-34. O presente relatório cobre o monitoramento trimestral do 4T21. A perspectiva é estável.

Em set/21, esta agência indicou o rating 'brA(sf)(p)' para a proposta de emissão, utilizando minuta de regulamento. A atribuição de rating definitivo equivalente reflete a confirmação das principais características analisadas, bem como da análise da carteira de direitos creditórios originada e cedida ao Fundo ao longo do 4T21, seguindo regulamento datado de 29 de novembro de 2021 (Regulamento), e posteriores alterações, conforme definido em assembleias gerais de cotistas (AGC) realizadas em nov/21 e dez/21.

Conforme segunda alteração do Regulamento, de 15 de outubro de 2021, a versão definitiva do suplemento das Cotas Seniores estabeleceu quantidade de Cotas Seniores em 75.000.000 e fator de ponderação de direitos creditórios Sênior (FP<sub>SR</sub>) em 75% (ante 100.000.000 cotas e FP<sub>SR</sub> de 80% considerados no rating preliminar).

O Fundo está constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. As atividades de administração e a custódia são realizadas pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (BRL DTVM / Administradora / Custodiante) enquanto a gestão cabe à Vert Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (Vert Gestora/ Gestora).

O objetivo do Fundo é a valorização de suas Cotas por meio da aplicação de recursos na aquisição de Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade e outras condições definidas em Regulamento.

Os Direitos Creditórios a serem adquiridos serão: (i) CCLs representativas de CCBs, originadas a partir de operações de empréstimos com garantia imobiliária (Contratos Imobiliários) originadas pela Galleria Correspondente Bancário Eireli (Galleria Bank); (ii) Letras Financeiras (LFs), emitidas pelos Emissores Autorizados; e (iii) CRIs de Home Equity de classe subordinada (CRIs Subordinados), que deverão ser originados de direitos creditórios alienados pelo próprio Fundo.

O Fundo será um veículo do tipo *warehousing*, de modo que as CCLs adquiridas serão periodicamente cedidas a outros veículos de securitização (principalmente CRIs), com os recursos disponíveis momentaneamente investidos nas LFs para início de novo ciclo de aquisição.

O Galleria Bank, sediado em Campinas-SP e com atuação desde 2019, presta serviços de correspondente ao BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A (BMP/Credor Original), segundo Resolução CMN nº 3.957 de fev/11, o qual por sua vez é a contraparte credora das CCBs que originam os Créditos Imobiliários. O grupo econômico também é composto da Galleria Finanças Securitizadora S/A (Galleria Securitizadora).

Do ponto de vista da estrutura de capital, o Fundo está autorizado a emitir Cotas Seniores (Cotas SR), Cotas Subordinadas Mezanino (Cotas MZ) e Cotas Subordinadas Júnior (Cotas JR), observando a Relação Mínima de 105,0% entre o Patrimônio Líquido (PL) e o somatório do valor das Cotas Seniores.

**Analistas:**

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

Wellington Ramos  
Tel.: 55 11 3377 0706  
wellington.ramos@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  
ww.austin.com.br

Adicionalmente, como reforço em termos de sobrecolateralização, a estrutura do Fundo estabelece, nos respectivos suplementos (Suplementos), fator de ponderação para as Cotas Seniores (FP<sub>SR</sub>) de 75,0%, vinculado a índice de cobertura, definido pela razão entre (i) o saldo dos Contratos Imobiliários, multiplicados pelo FP<sub>SR</sub>, somado às LFs (ponderadas pelo FP<sub>SR</sub> adicionado a 5,0%) e disponibilidades, (ii) dividido pelo saldo das Cotas Seniores em circulação.

O Suplemento da 1ª Série de Cotas Seniores (alteração de out/21) prevê data de resgate após o 263º mês a contar da data da primeira integralização dessas cotas e período de carência para pagamento de principal para os detentores de Cotas Seniores até o 35º mês. A previsão de colocação da oferta de cotas é de até R\$ 75,0 milhões, com prazo de distribuição de até 180 dias. Até o final de 2021, haviam sido integralizadas 48.909.323 Cotas Seniores e 25,0 milhões de Cotas Subordinadas Júnior, perfazendo PL total de R\$ 73.308.997,3, com 31,8% de subordinação e relação Cotas Seniores sobre PL de 146,5%.

Com relação à meta de rentabilidade, as Cotas Seniores serão indexadas a uma taxa de 5,80% a.a. (sobretaxa) acima da taxa DI, até o final do período de carência, após o qual haverá acréscimo de 0,50 ponto percentual à sobretaxa a cada 12 meses, conforme Suplemento.

A atribuição do rating 'brA(sf)' decorre da utilização metodologia própria, com base nos pilares de análise: (i) a definição do perfil de risco de crédito médio de uma carteira de Direitos Creditórios do Fundo e da sua perda esperada, à luz dos parâmetros estabelecidos em Regulamento, informações de estudo de carteira e observação das originações do 4T21; e (ii) na confrontação do risco de crédito estimado para a carteira ante os mitigadores de risco e reforços disponíveis para as Cotas do Fundo.

Afora a análise específica do risco de crédito, a nota está fundamentada na análise de outros fatores de risco também relevantes, tais como os riscos de liquidez, de descolamento de taxas, de fungibilidade, jurídico, entre outros. Adicionalmente, o rating pondera a análise de potenciais riscos operacionais e de crédito eventualmente transmitidos por contrapartes, como o Galleria Bank, principal responsável pela seleção, formalização e gestão dos Direitos Creditórios a serem cedidos ao Fundo.

O perfil de risco dos Direitos Creditórios será definido pela formação de uma carteira de créditos imobiliários do tipo empréstimo com garantia imobiliária, modalidade conhecida como *Home Equity*. A originação dessa carteira será conduzida pelo Galleria Bank, com base em parâmetros de crédito estabelecidos em *Contrato de Promessa de Aquisição de Direitos Creditórios de Outras Avenças* (Contrato de Aquisição), pactuado com a presença da BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A, como agente bancário das CCBs; o Fundo e a Galleria Correspondente Bancário Eireli (Galleria Bank), a Gestora e a Custodiante.

Entre os principais parâmetros destacados previstos no Contrato de Aquisição, podem ser destacados: (i) taxa de juros mínima de 0,75% a.m. acima do IPCA/IBGE ou 1,25% a.m. caso seja pré-fixada; (ii) prazo máximo de carência de principal de 03 meses; (iii) quantidade de parcelas mínimo e máximo igual ou maior que 36 e menor ou igual a 240; (iv) sistema de amortização Price ou SAC; (v) LTV máximo de 60,0% em caso de alienação fiduciária sobre imóvel residencial (apartamentos residenciais ou casas em condomínio fechado) e 50,0% sobre outros tipos de imóveis (são vedados imóveis operacionais/industriais, terrenos urbanos e imóveis rurais); (vi) Contratação de seguros MIP e DFI; (vii) valor mínimo de mercado do imóvel de R\$ 200,0 mil (avaliado em Laudo de Avaliação por empresa especializada e qualificada em regulamento).

A Austin Rating considera que essas condições caracterizam aspectos positivos em termos de limitação de risco de crédito, particularmente o LTV máximo e a previsão de contratação dos seguros.

Ademais, a presente atribuição de rating incorpora a análise do histórico de originação do Galleria Bank, como meio de avaliar a capacidade de originação e de gestão de portfólios de créditos imobiliários do mesmo perfil dos créditos a serem adquiridos pelo Fundo. Essas informações foram compiladas e analisadas em relatório analítico disponibilizado (Estudo de carteira/Estudo) pelos estruturadores.

Segundo esse Estudo, base jul/21, foram originados entre set/19 e jul/21 (23 meses) cerca de 181 contratos de Home Equity, com valor liberado para os contratantes (Devedores) somando montante na casa dos R\$ 70,0 milhões, com valor médio liberado por mês de R\$ 381,3 mil ao longo do período e valor médio das parcelas mensais foi apurado em R\$ 16,6 mil, valor indicativo de empréstimos destinados a empresas ou contratantes de alta renda.

O prazo médio de vencimento desses Contratos ao longo de todo o período pode ser considerado curto dentro dos padrões da modalidade, de aproximadamente 45 meses, com a maior parte dos contratos apresentando de 46 a 60 parcelas. As taxas de originação, considerando o custo efetivo total (CET), na média total atingiram 3,06% a.m., e taxa de juros de 2,87% a.m., denotando forte excesso de spread ante a expectativa de taxas de captação em operações de securitização.

Em termos de concentração geográfica, a grande maioria dos Contratos se referem a Devedores e imóveis localizados no estado de São Paulo, acima de 90,0% em contratos e valor liberado. O LTV médio observados dos Contratos estava abaixo de 40,0%, valor considerado de baixo risco, ou seja, indicando que em caso de necessidade de execução de garantia (consolidação da propriedade fiduciária e venda em leilão) haveria forte possibilidade de adimplência da dívida, evitando perda após default.

Assim, a presente atribuição de rating considera que a originação de carteira de Contratos Imobiliários será realizada dentro de parâmetros de crédito e com performance operacional suficientemente similares aos analisados no Estudo.

A planilha de aquisições fornecida pelo administrador, mostrava total de 111 sacados (devedores), somando saldo de aquisição de R\$ 44,58 milhões, com valor médio de R\$ 342,9 mil e valor médio ponderado de R\$ 824,0 mil, com os 10 maiores devedores com saldo de aquisição (valor de compra) entre R\$ 2,0 milhões e R\$ 1,2 milhão. Em termos de montante total, essa carteira apresentava prazo de 242 meses (out/21 a nov/41), somatório de 105,3 milhões (valor de vencimento) e prazo médio de vencimento de 51,2 meses.

A Austin Rating também considerou na presente atribuição de rating as características qualitativas dos processos de seleção de Direitos Creditórios realizado pelo Galleria Bank, dentro do contexto de seus critérios internos.

Com sede em Campinas-SP, o Galleria Bank utiliza conta com equipe comercial e de gestão própria, com aproximadamente 15 colaboradores envolvendo equipe de backoffice de comercial. A prospecção de clientes (possíveis devedores dos empréstimos) é realizada principalmente por meio de rede de contatos (parceiros indicadores) e marketing eletrônico, como anúncios via Google.

Os processos de constituição dos contratos utiliza predominantemente meios eletrônicos, com assinaturas e registro digitais de contratos, utilizando empresas especializadas (como a plataforma Uniproof). A avaliação do imóvel garantia é realizada por empresas especializadas, qualificadas em Regulamento. A avaliação de créditos utiliza principalmente ferramentas de Score do Serasa e o índice de garantia teto normalmente utilizado é de 60,0%, limite indicador de médio risco em termos de contratos garantidos por alienação fiduciária de imóvel.

A empresa busca originar empréstimos com imóveis localizados em cidade com mais de 100 mil habitantes. A cobrança de créditos atrasados é iniciada poucos dias após o atraso e evolui de acordo com os procedimentos previstos da Lei do Sistema Financeiro Imobiliário, com procedimentos para realização de execução de garantia (leilão extrajudicial) previstos para ocorrerem após 90 dias de inadimplência não resolvida e liquidação do saldo devedor em aberto após 180 dias do início dessa inadimplência, com os recursos advindos do leilão.

Como reforço no monitoramento e eventual gestão de créditos, o Regulamento prevê a participação da Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S/A (Certificadora/Servicer), como Agente de Cobrança Extraordinária Alternativo e Agente de Monitoramento.

A classificação das Cotas Seniores se beneficia de mecanismos de proteção previstos em Regulamento sob a forma de redirecionamento dos fluxos de caixa, via troca de regime de pagamentos, de amortização pro rata para sequencial, que entrará em vigência em cenários de aumento de inadimplência ou ausência de subordinação.

O Índice de Cobertura Sênior ( $IC_{SR}$ ) é definido pela soma do: (i) Saldo Devedor (SD) dos direitos creditórios de Home Equity (DCs), multiplicados pelo Fator de Ponderação Sênior ( $FP_{SR}$ ), igual a 80,0%, somado ao saldo das letras financeiras adquiridas pelo Fundo (LFs), multiplicadas pelo fator de ponderação próprio, igual ao  $FP_{SR}$  acrescido de 5,0% (85,0%), e os valor das Disponibilidades (recursos em caixa, depósitos bancários e Ativos Financeiros); dividida pelo (ii) Saldo de Cotas Seniores em circulação.

Entre os Critérios de Elegibilidade para aquisição de novos Direitos Creditórios está previsto que o índice de cobertura deverá ser superior a 1,0. O valor dos CRI de Home Equity não deverão ser contabilizados na apuração desse índice de cobertura,

O Índice de Perdas (IP) é definido como: (i) valor presente dos Direitos Creditórios de Home Equity Inadimplidos ( $VP_{ina}$ ), definido como o somatório das prestações vincendas acrescidas das parcelas vencidas e não pagas atualizadas até a data de cálculo, quando existirem parcelas em atraso superior a 90 dias. A taxa para o cálculo do valor presente deverá ser a mesma taxa dos Créditos Imobiliários de Home Equity, sobre (ii) o valor presente dos Direitos Creditórios de Home Equity Cedidos ( $VP_{ced}$ ), que significa o somatório da totalidade das prestações das CCBs e respectivas CCI's adquiridas pelo Fundo e que constem na carteira do Fundo, sendo que a taxa utilizada para cálculo do valor presente deverá ser a mesma taxa dos Créditos Imobiliários de Home Equity.

As Datas de Pagamentos são as datas em que serão realizadas as amortizações das Cotas (remuneração e de amortização de principal das Cotas), conforme previsão em Regulamento e Suplemento, as quais somente poderão ocorrer nas Datas de Referência, definidas como todo 15<sup>a</sup> dia de cada mês, a contar do mês da primeira data de integralização (Meta de Amortização Sênior).

O regime de amortização do Fundo inicialmente será Pro Rata, ou seja, com amortização predefinida nos suplementos de todas as Cotas. A mudança para Regime Sequencial, no qual todos os recursos são direcionados exclusivamente à Série Sênior, ocorrerá em caso de verificação de um Evento de Desalavancagem ou Evento de Aceleração de Vencimento. O retorno ao regime Pro Rata é possível em caso de verificação de Evento de Realavancagem.

Entre os Eventos de Desalavancagem previstos em Regulamento estão: i) redução de Índice de Cobertura (IC) a níveis inferiores a 1,0 em 02 datas de verificação consecutivas, em 04 datas de verificação alternadas em 12 meses, ou abaixo de 0,95% em qualquer data de verificação; ii) caso o IP seja superior a 12,0% em 02 datas de verificação consecutivas ou 04 datas de verificação alternadas em 12 meses, ou caso esse IP seja superior a 15,0% em qualquer data de verificação; iii) não pagamento integral da Meta de Amortização referente à Cotas Seniores em até 05 dias úteis após qualquer Data de Pagamento em que a amortização pro rata esteja em curso; iv) caso não tenha ocorrido amortização total e resgate de todas as Cotas Sêniores de determinada série e/ou Cotas Subordinadas Mezanino de determinada classe que estejam em Período de Saída; e (v) a ausência de disponibilização de Relatório de Gestão não sanada no prazo 5 Dias Úteis contados do prazo limite previsto no Regulamento, pela Gestora ou pela Administradora, respectivamente.

Entre os Evento de Realavancagem previstos estão: i) verificação de IC em nível igual ou superior a 1,0 caso não tenha entrado em vigência Evento de Desalavancagem, ou 1,02 caso contrário; ii) verificação de IP em nível igual ou inferior a 12,0% caso não tenha entrado em vigência Evento de Desalavancagem, ou igual ou inferior a 10,0% caso contrário; iii) o pagamento integral da Meta de Amortização devida e não paga acima e o pagamento integral das Metas de Amortização devidas nas 02 Datas de Pagamento subsequentes à data da verificação do Evento de Desalavancagem previsto; iv) tenha ocorrido amortização total e resgate de todas as Cotas Sêniores de determinada série e/ou Cotas Subordinadas Mezanino de determinada classe que estavam em Período de Saída; e v) regularização da disponibilização de Relatório de Gestão pela Gestora ou pela Administradora, respectivamente.

Por fim, esta atribuição de rating pondera a participação de agentes e prestadores de serviços, e os benefícios e riscos que esses trazem à emissão. O Contrato de Aquisição prevê a participação da BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A como agente bancarizador das CCBs, com a função de emitir e ceder as CCBs. Assim, a Emissão pode estar brevemente exposta a riscos oriundos dessa instituição, entre o momento da originação do crédito e a cessão ao Fundo.

A qualidade de crédito dos Ativos Financeiros, nos quais o Fundo poderá investir até 50,0% de seu PL, está sendo incorporada de forma positiva pela classificação preliminar. Por Regulamento, o Fundo está autorizado a investir diretamente em: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional pós-fixados; (ii) operações compromissadas, com liquidez diária, lastreadas em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, desde que sejam contratadas com uma Instituição Autorizada; (iii) certificados de depósito financeiro, com liquidez diária cujas rentabilidades sejam vinculadas à Taxa DI, emitidos por uma Instituição Autorizada, com prazo limite de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, desde que não sejam subordinados ou vinculados nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.921, de 17 de janeiro de 2002; e (iv) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos listados nos itens (i), (ii) e/ou (iii) acima / cotas (1) do fundo Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 06.175.696/0001-73, (2) do fundo Bradesco FI Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, inscrito no CNPJ sob o nº 03.256.793/0001-00, ou (3) ou de qualquer outro fundo de investimento em renda fixa referenciado DI, com liquidez diária, que

venha a ser aprovado e/ou monitorado pela Agência Classificadora de Risco Autorizada, inclusive administrado pelo Administrador, e que possua perfil de risco igual ou melhor que o perfil de risco das Cotas Sêniores de melhor risco de crédito em circulação.

Em termos de risco de concentração, de acordo com o Regulamento, um mesmo devedor não poderá exceder saldo devedor de R\$ 5,0 milhões ou 2,0% do Patrimônio Líquido do Fundo. O Fundo poderá adquirir Direitos Creditórios e outros ativos de um mesmo devedor, ou de coobrigação de uma mesma pessoa ou entidade, desde que limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do artigo 40-A da Instrução CVM 356/01, exceto nas hipóteses previstas no parágrafo 1º de tal artigo.

Cumpra mencionar, entretanto, que segundo AGT datada de 21 de dezembro de 2021, foi aprovada a aquisição de DC do tipo Home Equity de titularidade da Galleria Finanças Securitizadora S/A, com preço de aquisição de R\$ 1.546.722,9, resultando em desenquadramento da Condição de Cessão relativa à concentração máxima por devedor.

O risco de perdas com pré-pagamento, que podem se realizar em casos de aquisição com ágio (taxa de desconto do fluxo futuro no momento da aquisição do crédito inferior à taxa de originação do mesmo) está mitigado pela previsão de Preço de Aquisição máximo de 100,0% do valor do saldo devedor de cada CCB.

Entre os aspectos que podem acentuar o risco típico médio dos ativos subjacentes do Fundo, a classificação reflete, a ausência de critério regulamentar de ratings mínimos atribuídos por agências de classificação de risco para as CCBs e para os seus Devedores, que deverão ser pessoas físicas e empresas. Como fator mitigador, foi considerado positivamente a previsão de processos de due diligence jurídica e financeira prévios à originação e cessão dos créditos.

Afora os pontos ligados diretamente ao risco de crédito dos ativos, a classificação considera o moderado risco de liquidez ao qual os cotistas da 1ª Série de Cotas Seniores estarão expostos, uma vez que possuem prioridade absoluta em relação às Cotas Subordinadas para pagamento de amortização e resgate. A constituição do Fundo como condomínio fechado, com a emissão das Cotas Seniores com datas definidas para pagamento de amortização e resgates, além da previsão de formação de reserva de Despesas e Encargos são elementos que favorecerão a gestão de liquidez do Fundo pela BRL. Esses aspectos não asseguram, de todo modo, a pontualidade e a integralidade das devoluções aos cotistas do Fundo, uma vez que essas dependerão diretamente da qualidade futura de sua carteira e, portanto, da capacidade e da disposição de pagamento dos Devedores.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas na estrutura do FIDC Galleria, a classificação está absorvendo a qualidade operacional da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A a qual acumula as atividades de Administradora e de Custodiante, atividades para as quais a instituição possui histórico relevante e têm dedicado seus melhores esforços. Em relação à Vert Gestora de Recursos Financeiros Ltda. tampouco foram identificados potenciais riscos relevantes associados a essa gestora que possam afetar a qualidade creditícia das Cotas do Fundo.

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

A perspectiva estável do rating traduz a expectativa da Austin Rating de que a classificação das Cotas do FIDC não se modificará no curto prazo. No entanto, ações de rating poderão ser realizadas, entre outros fatores, em função de modificações nas condições de mercado.

### **PERFIL DO FUNDO**

<b>Denominação:</b>	Galleria Home Equity FIDC;
<b>Administradora e Custodiante:</b>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A;
<b>Gestora:</b>	Vert Gestora de Recursos Financeiros Ltda.;
<b>Credor Original:</b>	BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A;
<b>Originadora:</b>	Galleria Correspondente Bancário Eireli (Galleria Bank);
<b>Ag. Cobrança Extraordinária:</b>	Galleria Bank;

---

<b>Ag. Cobrança Ext. Alternativo:</b>	Certificadora de Créditos Imobiliários (CCI/Certificadora);
<b>Ag. de Monitoramento dos</b>	
<b>Direitos Creditórios:</b>	Certificadora de Créditos Imobiliários (CCI/Certificadora);
<b>Avaliadoras:</b>	(i) Galache Engenharia Ltda.; (ii) a MK Engenharia Ltda. (iii) a C. M. Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (v) a W.G. Barboza Construções Ltda.; e (vi) Compasso Arquitetura e Avaliações Ltda.
<b>Auditor Independente:</b>	escolhida a critério da Administradora dentre uma das seguintes empresas de auditoria independente: PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst & Young Auditores Independentes S.S.;
<b>Tipo de Fundo:</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios;
<b>Disciplinamento:</b>	Resolução CMN nº 2.907/01, Instrução CVM nº 356/01, com alterações introduzidas pelas instruções posteriores, incluindo a Instrução CVM nº 531/13 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
<b>Regimento:</b>	Regulamento Próprio (29 de novembro de 2021);
<b>Forma:</b>	Condomínio Fechado;
<b>Prazo de Duração:</b>	O prazo de duração de cada série de Cotas Seniores, classe de Cotas Subordinadas Mezanino ou das Cotas Subordinadas Júnior, conforme o caso, compreendido entre a respectiva 1ª Data de Integralização de tais Cotas e a respectiva Data de Resgate.;
<b>Data de Resgate:</b>	A data de resgate de cada série de Cotas Seniores ou classe de Cotas Subordinadas Mezanino, especificada no respectivo Suplemento, ou a data em que as Cotas sejam integralmente amortizadas, o que ocorrer primeiro, observada a subordinação entre as Cotas;
<b>Público Alvo:</b>	O Fundo será destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as restrições da Instrução CVM 476/09, quando aplicável;
<b>Objetivo:</b>	O Fundo tem por objetivo proporcionar rendimento aos Cotistas, por meio do investimento dos recursos do Fundo na aquisição de Direitos Creditórios que atendam à política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo, descrita no presente Regulamento.;
<b>Política de Investimento:</b>	<p>É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, no médio e longo prazos, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Direitos Creditórios. Em caráter complementar, a valorização das Cotas será buscada mediante a aplicação em Ativos Financeiros;</p> <p>O Fundo adquirirá apenas Direitos Creditórios que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade, conforme verificados, respectivamente, pela Gestora e pelo Custodiante nas respectivas Datas de Oferta de Direitos Creditórios..</p> <p>No prazo de 90 (noventa) dias contados da Data de Início do Fundo, o Fundo deverá observar a Alocação Mínima. Caso o Fundo não disponha de ofertas de Direitos Creditórios suficientes para atender à Alocação Mínima, no prazo referido acima, a Administradora deverá solicitar à CVM autorização para prorrogar o prazo para enquadramento do Fundo à Alocação Mínima por novo período de 90 (noventa) dias corridos, sem necessidade de autorização da Assembleia Geral de Cotistas.;</p>

---

**Condições de Cessão:**

O Fundo somente poderá adquirir Direitos Creditórios que atendam às seguintes Condições de Cessão, a serem verificadas pela Gestora, na Data de Oferta de Direitos Creditórios:

Condições de Cessão dos Direitos Creditórios de Home Equity:

(a) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos Direitos Creditórios ofertados, o Índice de Cobertura deve ser igual ou superior a 1,00 (um inteiro);

(b) a CCB, sua respectiva CCI, e a Alienação Fiduciária de Imóvel correspondente deverão observar os parâmetros descritos abaixo, conforme declarações e informações no arquivo eletrônico a ser enviado pela Galleria Bank à Gestora em cada Data de Oferta de Direitos Creditórios;

(1) taxa de juros mínima: IPCA + 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês caso referenciados a índice de inflação ou 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao mês caso seja pré-fixado;

(2) prazo máximo de carência de principal: 03 (três) meses; e

(3) quantidade de parcelas mínimo e máximo do crédito: igual ou maior que 36 (trinta e seis) parcelas e menor ou igual a 240 (duzentos e quarenta) parcelas;

(4) sistema de amortização price ou sac;

(5) LTV máximo de 60% (sessenta por cento) para CCBs cuja Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída sobre apartamentos residenciais ou casas em condomínio fechado, e de 50% (cinquenta por cento) para CCBs cuja Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída sobre outros tipos de imóveis;

(6) os contratos obrigatoriamente devem possuir os seguros MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos ao Imóvel);

(7) valor mínimo de mercado do imóvel alienado avaliado pelo Laudo de Avaliação: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); e

(8) a CCB não poderá ser garantida por Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os tipos de imóveis vedados descritos no Anexo VIII do Regulamento (imóveis operacionais/industriais, terrenos urbanos e imóveis rurais);

( c ) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos Direitos Creditórios de Home Equity ofertados, a média ponderada do LTV do conjunto dos Direitos Creditórios de Home Equity integrantes da carteira do Fundo deverá ser menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);

( d ) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos Direitos Creditórios de Home Equity ofertados, a média ponderada da taxa de juros mensal do conjunto dos Direitos Creditórios de Home Equity referenciados a índice de inflação integrantes da carteira do Fundo deverá ser maior ou igual a IPCA + 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento);

( e ) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos Direitos Creditórios de Home Equity ofertados, a média ponderada da taxa de juros mensal do conjunto dos Direitos Creditórios de Home Equity remunerados a juros pré-fixados integrantes da carteira do Fundo, deverá ser maior ou igual 2,00% (dois por cento);

( f ) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos Direitos Creditórios ofertados, o saldo dos Direitos Creditórios integrantes da carteira do Fundo

devidos por um mesmo Devedor não poderá exceder o menor valor entre R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou 2% (dois por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

( g ) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos Direitos Creditórios ofertados, o total de Direitos Creditórios Cedidos deverá respeitar os seguintes limites máximos de concentração com relação à carteira de Direitos Creditórios Cedidos, levando-se em consideração o número de parcelas dos respectivos Empréstimos, a partir da data de emissão da respectiva CCB: até 180 parcelas, inclusive: mínimo de 90%; de 181 a 240 parcelas: máximo de 10%.

( h ) as parcelas dos Direitos Creditórios não estejam vencidos na respectiva Data de Aquisição e Pagamento;

( i ) o respectivo Devedor deverá estar adimplente perante o Fundo com relação a todos os pagamentos devidos em virtude dos Direitos Creditórios Cedidos;

( j ) Preço de Aquisição dos Direitos Creditórios ofertados ao Fundo não poderá ultrapassar 100,00% (cem por cento) do respectivo saldo dos Direitos Creditórios trazidos a valor presente pela taxa de cada CCB, conforme descrito no arquivo eletrônico a ser enviado pela Galleria Bank em cada Data de Oferta de Direitos Creditórios; e

( k ) o montante agregado do Preço de Aquisição deve observar a disponibilidade de caixa do Fundo, conforme informado pela Administradora.

Condições de Cessão das Letras Financeiras:

(a) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição das Letras Financeiras ofertadas, o Índice de Cobertura deve ser igual ou superior a 1,00 (um inteiro);

(b) o montante agregado do Preço de Aquisição das Letras Financeiras ofertadas deve observar o Valor das Disponibilidades do Fundo, conforme informado pela Administradora.

Condições de Cessão dos CRI de Home Equity:

(a) considerando pro forma (como se já tivesse ocorrido) a aquisição dos CRI de Home Equity ofertados, o Índice de Cobertura deve ser igual ou superior a 1,00 (um inteiro); e

(b) o montante agregado do Preço de Aquisição dos CRI de Home Equity ofertados deve observar o Valor das Disponibilidades do Fundo, conforme informado pela Administradora.

**Critérios de Elegibilidade:**

O Fundo somente poderá adquirir Direitos Creditórios que atendam, exclusiva e cumulativamente, aos seguintes Critérios de Elegibilidade, na respectiva Data de Oferta de Direitos Creditórios:

Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios de Home Equity:

(a) a respectiva CCB deverá ser garantida por Alienação Fiduciária de Imóvel, e estar representada por uma CCI e a Alienação Fiduciária de Imóvel deverá estar Registrada na Matrícula antes da Data de Oferta de Direitos Creditórios;

(b) os Direitos Creditórios devem ser ofertados em sua integralidade;

(c) os Direitos Creditórios devem ser expressos em moeda corrente nacional; e

(d) o respectivo Devedor não seja a Administradora, a Gestora, o Custodiante, os Credores, a Galleria Bank ou uma de suas respectivas partes relacionadas, tal como definidas pelas

regras contábeis que tratam desse assunto.

Critérios de Elegibilidade das Letras Financeiras:

O Fundo somente poderá adquirir Letras Financeiras que atendam ao seguinte Critérios de Elegibilidade, a ser verificado pelo Custodiante, na Data de Oferta de Direitos Creditórios: tenha um prazo de duração restante de, no máximo, 3 (três) anos, cujas rentabilidades sejam vinculadas à Taxa DI, emitidos por qualquer dos Emissores Autorizados.

Critérios de Elegibilidade dos CRI de Home Equity:

O Fundo somente poderá adquirir CRI de Home Equity que atendam ao seguinte Critério de Elegibilidade: sejam CRI de Home Equity de classe subordinada que sejam lastreados em Direitos Creditórios de Home Equity alienados à respectiva securitizadora pelo Fundo

**Classe de Cotas:**

As Cotas serão divididas em Cotas Seniores e Cotas Subordinadas.

As Cotas Seniores poderão ser divididas em séries com valores e prazos diferenciados para amortização, resgate e remuneração, conforme definição de seus Parâmetros de Pagamento no respectivo Suplemento.

As Cotas Subordinadas serão divididas em (a) um número indeterminado de classes de Cotas Subordinadas Mezanino; e (b) 1 (uma) classe de Cotas Subordinadas Júnior.;

**Resgate:**

A data de resgate de cada série de Cotas Seniores ou classe de Cotas Subordinadas Mezanino, especificada no respectivo Suplemento, ou a data em que as Cotas sejam integralmente amortizadas, o que ocorrer primeiro, observada a subordinação entre as Cotas.;

**Eventos de Avaliação:**

São Eventos de Avaliação:

(a) não divulgação, pela Gestora, do Relatório de Gestão, desde que no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva Data de Envio do Relatório de Gestão e (1) o envio do referido relatório não seja sanado pela Gestora e (2) não seja encaminhado, pelo próprio Custodiante à Administradora, relatório contendo as informações previstas nos itens 8.2.1(h)(1), 8.2.1(h)(2) e 8.2.1(h)(5) a 8.2.1(h)(15) acima e, se disponibilizado pelo Custodiante, referido relatório não seja (a) validado e complementado pela Administradora, com as informações previstas no item 8.2.1(h)(3) e (b) disponibilizado, pela Administradora aos Cotistas, conforme item 5.2(s);

(b) a Agência Classificadora de Risco não divulgar a atualização trimestral da classificação de risco referente às Cotas Seniores e Cotas Subordinadas Mezanino por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, sem a substituição da Agência Classificadora de Risco;

(c) amortização de Cotas Subordinadas Júnior em montantes agregados superiores aos definidos no presente Regulamento, desde que os valores pagos em excesso em tal amortização não sejam devolvidos ao Fundo, inclusive, mas não se limitando, mediante a emissão e integralização de novas Cotas Subordinadas Júnior no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação de tal amortização em desacordo com o Regulamento enviada pela Administradora aos Cotistas detentores de Cotas Subordinadas Júnior;

(d) rebaixamento da classificação de qualquer série de Cotas Seniores em 3 (três) níveis abaixo da classificação de risco originalmente atribuída à respectiva série de Cotas Seniores;

(e) rebaixamento da classificação de qualquer série de Cotas Subordinadas Mezanino em 5 (cinco) níveis abaixo da classificação de risco originalmente atribuída à respectiva classe de Cotas Subordinadas Mezanino;

(f) caso a Reserva de Despesas e Encargos não disponha de Disponibilidades em montantes correspondentes à sua respectiva meta em 2 (dois) meses consecutivos ou em 3 (três) meses alternados nos últimos 12 (doze) meses;

(g) extinção, impossibilidade legal de aplicação, falta de apuração ou de divulgação dos índices ou parâmetros, estabelecidos neste Regulamento, exclusivamente para o cálculo da Meta de Rentabilidade e/ou da Meta de Indexação, por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos da data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, exceto se (1) houver a determinação de um substituto legal para tal índice ou parâmetro ou (2) os Cotistas reunidos em Assembleia Geral deliberarem pela substituição do índice ou parâmetro em questão, observado o disposto no item 18.1(f) acima;

(h) identificação de Inconsistência Relevante pelo Custodiante nos termos do item 8.3.2.3;

(i) (a) verificação de Evento de Insolvência ou Justa Causa em relação ao Agente de Cobrança Extraordinária; ou (b) renúncia do Agente de Cobrança Extraordinária, caso não haja sua substituição por outro prestador de serviço pré-aprovado ou conforme deliberação da Assembleia Geral sobre a sua substituição ou (c) o Agente de Cobrança Extraordinária Alternativo não assuma efetivamente as funções;

(j) caso o Grupo Galleria deixe de (a) subscrever e integralizar 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas Júnior, nos termos previstos no respectivo Suplemento e nos respectivos boletins de subscrição; (b) deter, por si, ou por meio de um Veículo de Investimento Galleria, tais Cotas Subordinadas Júnior subscritas e integralizadas na forma do item (a); e (c) cumprir, nos termos do respectivo Contrato de Aquisição, com a obrigação de compra de Direitos Creditórios de Home Equity nas hipóteses ali especificadas; ou

(k) caso um Veículo de Investimento Galleria que seja detentor de Cotas Subordinadas Júnior deixe de ser 100% (cem por cento) investido por pessoas integrantes do Grupo Galleria.

**Eventos de Liquidação:**

São Eventos de Liquidação Antecipada quaisquer das seguintes ocorrências:

(a) caso seja deliberado, em Assembleia Geral, que um Evento de Avaliação configura um Evento de Liquidação Antecipada;

(b) nos casos em que houver determinação da CVM, nos termos previstos no artigo 9º da Instrução CVM nº 356/01; e

(c) caso, na hipótese de renúncia da Administradora, da Gestora e/ou do Custodiante, em 120 (cento e vinte) dias contados da realização da Assembleia Geral para a deliberação sobre a sua substituição, não seja definido um substituto para o referido prestador de serviço, observados os procedimentos descritos nos capítulos 7 deste Regulamento, ou, nos prazos estabelecidos nos capítulos 7 deste Regulamento, o substituto escolhido não assuma efetivamente as funções da Administradora, da Gestora ou Custodiante, conforme o caso.

Independente dos acompanhamentos realizados pela Administradora, a Galleria Bank, um Credor, a Gestora ou qualquer Cotista poderá comunicar a ocorrência de um Evento de Liquidação Antecipada para a Administradora por meio de notificação expressa discriminando tal Evento de Liquidação Antecipada e detalhando as informações utilizadas

para sua caracterização. Nesses casos, a Administradora deverá comunicar a Gestora acerca do recebimento de tal notificação e avaliar as informações contidas na notificação expressa para confirmar a ocorrência do Evento de Liquidação Antecipada.

### **CARACTERÍSTICAS DA 1ª SÉRIE DE COTAS SENIORES**

Data de Emissão:	A 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série;
Montante da Emissão de Cotas Seniores da 1ª Série:	R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais);
Quantidade de Cotas Seniores da 1ª Série:	75.000.000 (setenta e cinco milhões);
Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida distribuição parcial, observado que, nesse caso, a oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo: 50.000.000 (cinquenta milhões) das Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série, correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na 1ª Data de Integralização de tais Cotas.
Razão de Integralização Sênior:	Em cada data de integralização de Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série pelos Investidores Autorizados, considerando-se proforma as integralizações a serem realizadas, a quantidade agregada de Cotas Seniores em circulação deverá ser menor ou igual ao valor calculado conforme abaixo:  Patrimônio Líquido * Fator de Ponderação de Direitos Creditórios Sênior;
Fator de Ponderação de Direitos Creditórios Sênior:	75,0 % (setenta e cinco por cento).
Sobretaxa Sênior:	5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimo por cento), a ser apurada em procedimento de bookbuilding, até a Data de Pagamento (inclusive) ao término do Período de Carência, e será acrescida imediatamente posterior ao término do Período de Carência em 0,50% (cinquenta centésimo por cento) em cada ano;
Período de Carência:	o período entre a 1ª Data de Integralização de Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série e a Data de Referência correspondente ao 35º (trigésimo sexto) mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série, inclusive.  Toda Data de Referência, a contar do 1º (primeiro) mês subsequente ao 1º (primeiro) Mês Completo de Alocação, inclusive, até a Data de Resgate, sendo certo que as Datas de Referência posteriores à Data de Resgate continuarão a ser Datas de Pagamento enquanto as Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série não forem integralmente amortizadas.
Meta de Amortização de Principal:	com relação a cada Data de Pagamento: (a) durante o Período de Carência: 0% (zero por cento) do Valor Unitário de Emissão das Cotas Seniores da 1ª (Primeira) série; e (b) após o término do Período de Carência: Valor Principal de Referência Corrigido Antes da Amortização.
Período de Saída:	O período que se inicia no 36º (trigésimo quinto) Mês Completo de Alocação a contar da 1ª Data de Integralização de Cotas, inclusive e se encerra quando as Cotas Sêniores da 1ª série forem integralmente amortizadas.

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela atribuição da classificação preliminar das Cotas do FIDC Galleria foi realizado no dia 15 de fevereiro de 2022. Esta reunião foi registrada na Ata Nº 20220215-03.
2. A classificação indicada faz parte da “Escala Nacional de Ratings de Crédito de Cotas de FIDCs”, 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 e seus ativos subjacentes. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito para Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios lastreadas em recebíveis do agronegócio.
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 Gestora e da Administradora do Fundo.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco de crédito. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: minuta de Regulamento além de informações do Fundo e da Gestora.
8. As estimativas de inadimplência e níveis de perda do Fundo baseiam-se em metodologia própria, a qual considera as características de sua carteira atual e potencial e seu desempenho histórico e o desempenho de carteiras 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 dos ativos subjacentes às Cotas classificadas do Fundo.
10. Após a atribuição da classificação final, esta será revisada e atualizada trimestralmente, conforme previsto no item VIII do artigo 34 da ICVM nº356/01. Até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o encerramento do trimestre em análise, será divulgado Relatório de Monitoramento, contendo a opinião atualizada da Austin Rating sobre o risco de *default* do Fundo em relação às Cotas. A Austin Rating salienta que poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, inclusive no intervalo entre os monitoramentos trimestrais previstos, desde que haja contrato de prestação de serviços vigente para tal.
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 ICVM Nº 521/12.
12. 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 o Fundo, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a este Fundo nos últimos 12 meses.
13. O serviço de classificação de risco das Cotas foi solicitado em nome do Fundo por partes a ele relacionadas. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
14. A classificação foi comunicada ao Contratante e a outras partes ligadas ao Fundo, via e-mail, em 15 de fevereiro de 2022. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e tampouco 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 ICVM Nº 521/12.

**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 considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS.** As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tomarem-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 retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identifica: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (iii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

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

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

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

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

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

© 2022 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE 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.**