

**Rating****brA-(sf)(p)**

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

Data: 16/nov/2015

Validade: 15/fev/2016

**Sobre o Rating Preliminar**

Esta opinião preliminar está sujeita às diversas condições apresentadas no tópico “Considerações Sobre o Rating Preliminar” deste documento.

**FUNDAMENTOS DO RATING**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 16 de novembro de 2015, indicou o rating preliminar ‘brA-(sf)(p)’ para a proposta de emissão da Série (nº a ser definido) de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec/ Emissora), lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) sem garantia real imobiliária, representativa de Debêntures a serem emitidas pela SPE Cotia S/A (SPE Cotia/ Devedora) em favor da SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (SDA/ Cedente) de acordo com Escritura Particular da 1ª Emissão Privada de Debêntures, Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie sem Garantia.

A SPE Cotia é uma sociedade por ações de capital fechado, recém-constituída, cujo controle pertence a SDA, empresa que decorre da cisão parcial da Scopel Desenvolvimento Urbano S/A. Ambas as empresas possuem o objeto social ligado, principalmente, a atividades imobiliárias e de desenvolvimento de infraestrutura e obras civis voltadas para a implementação de loteamento de terrenos, por conta própria ou em associação com terceiros.

Com os recursos captados pela emissão da Debêntures em favor de sua controladora, SDA, a SPE Cotia pretende financiar o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário denominado Jardim dos Buritis. Os créditos originados decorrentes desse financiamento serão cedidos pela SDA, por meio de Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (Cessão de Créditos), à Habitasec, que, na qualidade de titular dos créditos, emitirá uma CCI em série única que servirá de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Conforme dados preliminares obtidos em Minuta do Termo de Securitização, o volume a ser emitido pela Habitasec deverá alcançar R\$ 7.751.000,00 (sete milhões e setecentos e cinquenta e um mil reais). O prazo total previsto será de 84 (oitenta e quatro) meses, com o primeiro pagamento de juros e amortização do principal sendo realizado após 12 (doze) meses da emissão, podendo ser postergado de acordo com a evolução das vendas, critério que estará definido nos instrumentos. Uma vez iniciado o pagamento, o fluxo decorrente dos vencimentos de amortização e juros ocorrerá mensalmente. Os CRIs serão atualizados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/ IBGE) e acrescido da remuneração de 12,0% a.a. (doze por cento ao ano), capitalizados diariamente.

A estrutura ainda prevê a constituição de alienação fiduciária de 100,0% das ações da SPE Cotia e a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos dos fluxos provenientes dos contratos de compra e venda dos lotes a serem vendidos pelo consórcio responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. Essas garantias serão constituídas diretamente à Emissora.

Como reforço de crédito, está prevista a formação de reserva de liquidez (Fundo de Liquidez) equivalente a 10,0% do principal a ser emitido em conta exclusiva da operação (Conta Vinculada). A estrutura ainda prevê a retenção dos recursos captados em conta administrada pela Emissora (Conta Centralizadora), que será preservado para a realização das obras. Tal montante será liberado, gradativamente, e mediante aceitação da Emissora, com base no relatório de medição de obras emitido por empresa especializada.

Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, será instituído regime fiduciário sobre os créditos

**Analistas:**

Ricardo Lins  
Tel.: 55 11 3377 0709  
ricardo.lins@austin.com.br

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0712  
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

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A – RISCO SPE COTIA**

imobiliários e garantias vinculadas, bem como sobre o Fundo de Liquidez e a Conta Centralizadora e quaisquer outros valores depositados na Conta Vinculada, estrutura que formará o Patrimônio Separado, que será destacado do patrimônio da Securitizadora e destinado especificamente ao pagamento dos CRIs e demais obrigações relativas à estrutura.

A classificação preliminar traduz, na escala nacional da Austin Rating, um baixo risco de crédito relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se na capacidade autônoma de pagamento atual e projetada da SPE Cotia em relação às obrigações assumidas por ocasião da emissão das Debêntures, que por sua vez estará diretamente relacionada ao desempenho comercial do empreendimento residencial Jardim dos Buritis e, após o início das vendas e formação de uma carteira de créditos, a esses recebíveis que darão lastro aos pagamentos mensais das parcelas devidas ao titular dos CRIs. O rating 'brA-(sf)(p)' também se apoia nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito, proporcionando liquidez à transação e incentivo à vontade de pagar por parte da Devedora.

O empreendimento objeto de financiamento está localizado em Itaquaquetuba-SP, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), bem próximo ao município de Mogi das Cruzes-SP, e resulta da parceria entre a SPE Cotia e a empresa Expansão Planejamento e Desenvolvimento Urbano Ltda. (Expansão Planejamento), na qual a primeira possui 55,0% de participação e atua como responsável pela administração, execução dos serviços, obras e venda dos lotes, bem como pelo recebimento desses valores, enquanto a segunda conta com 45,0% de participação e entra como proprietária e possuidora dos 254 lotes integrantes da área a ser comercializada. Conforme a Minuta do Instrumento Particular de Contrato de Parceria para Implementação de Loteamento e Outras Avenças (Contrato de Parceria), que deverá ser assinado na segunda metade de nov/15, as obras deverão ter início no prazo de 90 dias corridos após assinatura do referido instrumento que formaliza a parceria.

Portanto, dos recursos captados por meio da presente emissão, a SPE Cotia desembolsará, imediatamente, R\$ 2,4 milhões para exercer o direito de participação no projeto, e o restante, descontado dos custos diretamente relacionados à emissão, ficará retido em Conta Vinculada (Fundo de Obras) e será destinado à execução total das obras, que será de exclusiva responsabilidade da Devedora.

O rating preliminar 'brA-(sf)(p)' reflete os pontos fortes relacionados ao projeto e que favorecem a expectativa de geração de caixa e contribuem para o perfil de liquidez futuro da SPE Cotia. Dentre os principais atributos, destacam-se: (i) o projeto será desenvolvido pela Cotia SPE, controlada pela SDA, cujos sócios fazem parte da segunda geração da família Scovel, que possui histórico de quase 50 anos de atuação no desenvolvimento de residenciais e bairros planejados em mais de 100 municípios, com 190 loteamentos lançados em 120,0 milhões de metros quadrados urbanizados; e (ii) conforme Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Itaquaquetuba e a empresa Expansão e Planejamento, o projeto encontra-se aprovado. Além desses fatores, conforme demonstrado em laudo de avaliação elaborado pela NAI Dworking Consultoria Imobiliária (NAI Dworking/ Avaliadora), há reduzida oferta desse tipo produto nas imediações locais, o que sugere uma potencial demanda reprimida que pode se traduzir em sucesso de vendas num curto espaço de tempo.

Em contrapartida aos fatores positivos, o rating preliminar permanece limitado por ocasião do atual cenário macroeconômico. Nesse sentido, a ausência de vendas dos lotes - o lançamento e início das vendas deverão ocorrer somente no primeiro trimestre de 2016 - traz elevada incerteza para a operação nesse momento, uma vez que a capacidade de pagamento da SPE Cotia está diretamente relacionada ao desempenho comercial do empreendimento.

A deterioração da atividade econômica com expectativa de recessão prolongada afeta o nível de desemprego, influenciando na decisão dos agentes, principalmente das classes menos favorecidas da população - público-alvo do projeto residencial Jardim dos Buritis -, que são mais vulneráveis a momentos de instabilidade econômica. Adicionalmente, observado o atual nível de endividamento da população, o espaço para contrair dívidas adicionais é limitado para essa parcela da população sem que haja comprometimento relevante da renda. Isto posto, em que pese a análise de crédito que antecede a compra do lote - que será feita pela SDA e deverá considerar indicadores máximos e mínimos de *Loan to Value* (LTV), *Debt to Income* (DTI), tempo de emprego e idade mínima, entre outros -

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A – RISCO SPE COTIA**

e ainda que a SPE Cotia obtenha sucesso no desempenho de vendas, não se pode precisar o perfil de crédito dessa carteira com antecedência.

De acordo com o laudo de avaliação mencionado acima, o empreendimento possui área total de 147.309,16m<sup>2</sup>, sendo 56.277,22m<sup>2</sup> líquidos para o desenvolvimento de 251 lotes residenciais com área média de 174,73m<sup>2</sup> e preço médio de R\$ 435,00/m<sup>2</sup>, além de 03 terrenos que foram avaliados a R\$ 278,45/m<sup>2</sup>, montando um total de 11 quadras disponíveis para incorporação. Dentro das características de valor, o empreendimento tem potencial para alcançar um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 22,5 milhões, sendo que R\$ 12,4 milhões referem-se à parte da SPE Cotia no empreendimento. A Austin Rating validou as principais premissas relacionadas ao projeto, notando que as margens e o retorno da Devedora deverão ser bastante razoáveis, embora inferiores àqueles observados em projetos semelhantes (loteamentos), o que se justifica pela evolução do projeto quando adquirido, com aprovações e licenças já obtidas. A taxa interna de retorno (TIR) projetada é de 27,2% e o valor presente líquido (VPL) referente à participação da SPE Cotia está estimado em R\$ 3,7 milhões, com o retorno do capital investido (*payback*) previsto para ocorrer em cinquenta meses. Ainda segundo o laudo, pelas características da região, sua ocupação será destinada à população das classes C e D.

Conforme fluxo mencionado acima, os R\$ 12,4 milhões de receita projetados com as vendas dos lotes representam 159,0% do valor emitido, conferindo uma boa cobertura caso as unidades sejam integralmente vendidas ao preço mínimo avaliado pela NAI Dworking. No entendimento da Austin Rating, essa cobertura é importante para absorver um nível razoável de inadimplência/ distrato na carteira e diferenças eventuais nos fluxos previstos, tais como deslocamentos entre os diferentes índices de correção aplicados aos contratos lastro (ativos) e às Debêntures (passivos), bem como permite uma margem de erro para as premissas adotadas em variáveis como preços das unidades e velocidade de venda.

O rating preliminar desta emissão também se apoia na estrutura de garantias propostas, com destaque para a constituição da alienação fiduciária da totalidade das ações da SPE Cotia em favor da Habitasec, incluindo a cessão fiduciária dos direitos que a Devedora deterá em decorrência de sua participação correspondente a 55,0% das vendas do empreendimento residencial Jardim dos Buritis. Juridicamente, a alienação fiduciária das Cotas da SPE Cotia em favor da Companhia Securitizadora afasta o risco de contaminação dos passivos de sua controladora. Como forma de blindar o patrimônio da Devedora e proteger seu valor, o pagamento de dividendos estará restrito ao mínimo previsto nos termos da Lei das Sociedades por Ações e a contração de novas dívidas, e/ ou coobrigação financeira, estará vedada durante todo o prazo de vigência das Debêntures. A nota também está refletindo positivamente a presença de alienação fiduciária que será firmada em cada contrato de compra e venda.

A nota indicada também incorpora positivamente a presença de um Fundo de Liquidez na estrutura da operação. É importante notar que esses recursos somente serão liberados quando o empreendimento alcançar desempenho de vendas de 45,0% do VGV a que tiver direito a Devedora (VGV parte SPE Cotia). Permanecerão como parte do Patrimônio Separado, administrado pela Companhia Securitizadora, os recursos captados, descontados dos custos relacionados à emissão e do valor que será destinado à aquisição de participação no projeto, de R\$ 2,4 milhões. Portanto, serão retidos aproximadamente R\$ 5,0 milhões em Fundo de Obras, o que suaviza o risco de desvio dos recursos, muito embora não elimine a possibilidade de elevação dos custos do projeto, orçado em R\$ 4,5 milhões. Tais recursos serão parte do regime fiduciário e deverão permanecer aplicados em certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelo Banco Itaú S/A, em operações compromissadas ou em títulos de emissão do Tesouro Nacional, ativos com perfil conservador e liquidez diária. Esta agência considera que os ativos passíveis de aplicação transmitem baixíssimo risco de crédito ao Patrimônio Separado.

Os créditos imobiliários, representados pela CCI, as garantias e a Conta Centralizadora serão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituirão o Patrimônio Separado que será administrado pela Securitizadora. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem ao CRI parta do pressuposto de que tais créditos estejam isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa não produz efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Habitasec. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta Centralizadora será

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A – RISCO SPE COTIA**

constituída em banco de primeira linha, cujo risco de crédito é considerado irrisório.

Cumpra ressaltar que a presença da Engebanc Engenharia e Serviços Ltda. (Engebanc/ Agente de Medição) na realização dos serviços de acompanhamento da obra e emissão dos relatórios com cronograma físico-financeiro mensal, bem como os trabalhos de auditoria e gestão da carteira de créditos, que serão elaborados pela Habix Negócios Imobiliários Ltda. (Habix/ Servicer), trazem maior transparência à estrutura e agregam significativamente à classificação indicada.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está absorvendo a boa qualidade operacional da Pentágono Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Agente Fiduciário/ Pentágono) na prestação dos serviços de agente fiduciário. O Itaú Unibanco S/A, domicílio bancário dos valores relativos ao Patrimônio Separado, transmite à transação baixo risco de crédito pelo prazo em que os recursos por ele transitar.

A classificação indicada pondera a ausência de aval prestado pelos sócios da Devedora, que seria uma importante medida de comprometimento dos sócios com a emissão.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E GARANTIAS**

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Emissora:</b>	Habitasec Securitizadora S/A
<b>Série:</b>	A confirmar
<b>Número:</b>	A confirmar
<b>Originador/ Estruturador:</b>	Habitasec Securitizadora S/A e Vector Investimentos
<b>Agente Fiduciário:</b>	Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Inst. Custodiante:</b>	Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Parecer Jurídico:</b>	Bocater, Camargo, Costa e Silva Advogados
<b>Agente de Medição:</b>	Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.
<b>Servicer:</b>	Habix Negócios Imobiliários Ltda.
<b>Conta Centralizadora:</b>	Banco Itaú S/A
<b>Quantidade de CRI:</b>	A definir
<b>Valor Nom. / Unid:</b>	A definir
<b>Montante Nominal:</b>	Aproximadamente R\$ 7.751.000,00 (sete milhões e setecentos e cinquenta e um mil reais)
<b>PU do CRI:</b>	A definir
<b>Prazo:</b>	84 (oitenta e quatro) meses
<b>Pagamentos:</b>	Pagamento mensal após o período de carência de 12 meses
<b>Remuneração:</b>	IPCA/ IBGE acrescido de spread e 12,0% ao ano
<b>Crédito-Lastro:</b>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no respectivo instrumento.
<b>Garantias:</b>	(i) Alienação fiduciária das ações da devedora; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Cessão fiduciária de Conta Centralizadora; e (iv) Regime fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado.
<b>Destinação dos Recursos:</b>	Os recursos captados serão utilizados para o financiamento do desenvolvimento de um Empreendimento Imobiliário. A aplicação dos recursos será realizada e distribuída a critério da Devedora no âmbito do Empreendimento Imobiliário.

**CONSIDERAÇÕES SOBRE O RATING PRELIMINAR**

1. O rating preliminar não representa uma opinião final sobre o risco de crédito da proposta de emissão de CRIs da Habitasec Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativas de Debênture emitida pela SPE Cotia S/A. Embora possa a vir a ser utilizada para fins de emissão e registro e como fonte de apoio aos potenciais investidores na fase de análise do ativo (pré-venda), a classificação preliminar ora indicada não deve, em nenhuma hipótese e sob qualquer circunstância, ser interpretada como uma opinião final da Austin Rating acerca do risco de crédito da emissão, visto que está baseada em documentos e informações preliminares.
2. A atribuição de uma classificação final está condicionada, essencialmente, ao recebimento por esta agência dos instrumentos definitivos que validem a estrutura da transação e as demais condições propostas no momento de sua indicação.
3. Para a atribuição de uma classificação final será realizada uma nova reunião de Comitê de Classificação de Risco. Assim, a data da classificação final será a data desta nova reunião, e não a data de indicação do rating preliminar.
4. As eventuais alterações de participantes da estrutura da operação e nos termos propostos, assim como eventuais modificações nos cenários e projeções considerados pela Austin Rating, poderão se materializar na atribuição de uma classificação final diferente daquela ora indicada.
5. Após a atribuição da classificação final, a cobertura analítica se estenderá, ao menos, pelo prazo de 01 (um) ano contado da data em que o contrato de prestação de serviços foi celebrado.
6. A opinião preliminar sobre o risco de crédito desta proposta de emissão tem validade de 90 (noventa) dias contados de sua indicação, expirando-se automaticamente em 14 de fevereiro de 2016.
7. Não obstante o prazo e a data de vencimento da classificação preliminar, esta opinião poderá ser revalidada e ter seu vencimento prorrogado, mediante o pedido formal pelo solicitante/contratante do serviço.
8. Para a prorrogação do prazo de vencimento da classificação preliminar, a Austin Rating reavaliará brevemente a proposta de emissão e a ocorrência de qualquer tipo de alteração nos fatores que fundamentaram a opinião preliminar ora indicada, observando-se que:
  - i) Caso sejam mantidas as condições originais da proposta de emissão, essa agência estenderá a data de vencimento pelo prazo que julgar como sendo suficiente para o encerramento do processo de registro e da emissão dos CRIs.
  - ii) Caso tenham sido realizadas alterações na proposta de emissão, será iniciado um processo analítico para a determinação de uma nova classificação preliminar, o que poderá resultar em uma classificação preliminar diferente desta ora indicada e incidir em custos adicionais ao contratante, conforme contrato de prestação de serviços estabelecido.
9. Na hipótese de não ser realizada a solicitação formal de prorrogação de prazo da classificação preliminar pelo contratante/solicitante do serviço, esta estará automaticamente vencida / expirada e não deverá mais ser considerada para qualquer finalidade.
10. Dentro do horizonte de vencimento do contrato comercial, uma nova classificação preliminar para a mesma proposta de emissão poderá ser requerida pelo contratante / solicitante do serviço, porém, ainda que não haja alteração substancial na estrutura originalmente proposta, este passará a ser tratado como um novo processo analítico, para a determinação de uma nova classificação preliminar, podendo resultar em um rating preliminar diferente deste ora indicado e, ainda, incidir em custos adicionais ao contratante, conforme contrato de prestação de serviços estabelecido.
11. A classificação preliminar poderá ser revista ainda dentro de seu prazo de validade. Em que pese o rating preliminar não ser acompanhado de uma perspectiva (esta é dada somente quando da atribuição da classificação final), uma revisão desta opinião preliminar poderá ser realizada pela Austin Rating nas seguintes situações:
  - i) Caso seja solicitada pelo contratante a revisão com base na apresentação de novas informações e/ou instrumentos que alterem as condições e a estrutura originalmente analisadas;
  - ii) Caso os analistas responsáveis pelo acompanhamento da classificação preliminar obtenham de outras fontes confiáveis qualquer tipo de informação que possa de alguma forma sensibilizar a opinião ora indicada.
12. A eventual entrada desta classificação preliminar em processo de revisão será notificada pela Austin Rating ao lado do anúncio da própria classificação no site [www.austin.com.br](http://www.austin.com.br), na seção específica "Ratings Preliminares", com a inscrição "EM REVISÃO".
13. As eventuais alterações decorrentes de processos de revisão ou de início de novos processos analíticos serão sempre relatadas em versões posteriores de relatórios de rating de crédito preliminares.

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito preliminar atribuída à Proposta de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Habitasec Securitizadora S/A, com lastro em CCI representativas de Debênture emitida pela SPE Cotia S/A, reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 16 de novembro de 2015, compondo-se dos seguintes membros: Ricardo Lins (Analista Pleno), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Jorge Alves (Analista Sênior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20151116-1.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes das seguintes fontes: Habitasec Securitizadora S/A (Emitente do CRI e CCI) e spe Cotia S/A (Devedora do CRI e Emissora da Debênture).
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito preliminar. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: (i) Escritura de Emissão; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças; (iii) Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real sob a forma escritural; (iv) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças; (v) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças; (vi) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora e Outras Avenças; e (vii) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; entre outros.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a emissão do rating definitivo. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Emissão, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a esta Emissora nos últimos 12 meses.
11. O serviço de classificação de risco do CRI foi solicitado em nome da Emissora pela Devedora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, em 13 de novembro de 2015. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, no dia 19 de novembro de 2015. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação atribuída inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
13. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A – RISCO SPE COTIA****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 emvida 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 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 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 ACESSORA 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.**

© 2015 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI.** Nenhuma parte deste documento poderá ser COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.