

21 de outubro de 2019

## **Austin indica rating preliminar ‘brBBB+(sf)(p)’ para a 163ª Série e ‘brBBB-(sf)(p)’ para a 164ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Habitasec – Risco Calila**

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 21 de outubro de 2019, indicou os ratings de crédito ‘brBBB+(sf)(p)’ para a 163ª Série (CRI Sênior) e ‘brBBB-(sf)(p)’ para a 164ª Série (CRI Mezanino) da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI/ Emissão) da Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec/ Emissora), com base em Debêntures, não Conversíveis em Ações, em Três Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória (Debêntures) emitidas pela Calila Administração e Comércio S/A (Calila/ Companhia/ Devedora).

As Debêntures emitidas pela Calila foram subscritas pela Habitasec que, com base nos créditos originados (Créditos Imobiliários) e como titular do ativo, emitirá três Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias (CCIs), cada uma representativa da respectiva Série de Debêntures, que servirão de lastro para os CRIs. Além da 163ª Série Sênior, a transação contará com a 164ª Série (CRI Mezanino) e a 165ª Série (CRI Subordinado). As garantias dispostas nas Debêntures foram vinculadas à Emissão.

O rating preliminar tem validade de 90 dias, contados da data da sua indicação, expirando-se automaticamente no dia 20 de janeiro de 2020. A classificação refere-se à proposta de Emissão apresentada pela BR Partners Banco de Investimentos S/A, e a atribuição de uma classificação definitiva está condicionada ao recebimento, por essa agência, dos instrumentos jurídicos finais que confirmem a estrutura apresentada e a formalização da transferência dos imóveis. A classificação preliminar está sujeita, ainda, a outras condições descritas no item “Considerações sobre o Rating Preliminar”, de modo que não deve ser considerada como uma opinião final da Austin Rating sobre o risco de crédito das Séries avaliadas.

A Calila é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Fortaleza-CE, que investe em três shopping centers localizados nas regiões centro-oeste, norte e nordeste do Brasil. Os empreendimentos são condomínios “pró indiviso”, onde a Calila detém participação majoritária.

O Termo de Securitização (TS) das 163ª, 164ª e da 165ª Séries prevê um principal de R\$ 414,3 milhões, sendo R\$ 283,7 milhões relativos à Série Sênior, que tem prazo de 180 meses, com vencimento previsto para set/34 e remuneração a 100,0% da variação acumulada da Taxa DI mais 1,30% ao ano. Os CRIs da 164ª Série Mezanino e os da 165ª Série Subordinada terão maturidade maior, de 204 meses, com vencimento em set/36. Enquanto as Séries Mezanino prometem remunerar a 1,40% acima da Taxa DI, os CRIs Subordinados deverão pagar a variação da Taxa DI no ano mais 1,50% ao ano. O fluxo de pagamentos prevê início do pagamento dos juros remuneratórios em nov/19 e carência de 36 meses para início da amortização do principal. O fluxo de pagamentos de juros e amortização, uma vez iniciada, ocorrerá mensalmente.

Tendo em vista que parte dos Imóveis objeto de Alienação e Hipoteca, bem como dos Direitos Creditórios cedidos, se encontram onerados em garantia do pagamento dos CRIs das 101ª e 104ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec (CRIs Existentes), lastreadas em debêntures emitidas pela Jereissati Centros Comerciais S/A, empresa incorporada pela Devedora, e de outras dívidas desta, as referidas garantias reais serão constituídas na medida em que forem desoneradas daquela emissão de CRIs.

A estrutura conta com reforço de liquidez (Fundo de Reserva), no valor mínimo de R\$ 5,1 milhões (Valor Mínimo Fundo de Reserva), constituído com recursos das Debêntures integralizadas e retido em conta exclusiva da operação (Conta do Patrimônio Separado). A Devedora deverá ceder fiduciariamente créditos (Créditos Cedidos Fiduciariamente) decorrentes da exploração comercial do Shopping Center Iguatemi Fortaleza (Iguatemi Fortaleza/ Shopping) após a liquidação dos CRI Sênior Existente, o que deverá ser formalizado após a segunda liberação. A estrutura ainda conta com garantia real imobiliária e hipoteca dos imóveis do principal ativo da Companhia, o Iguatemi Fortaleza, além do penhor de cotas da TJ Participações Ltda. e fiança da Devedora.

O cronograma de integralizações prevê três liberações em tempos distintos e condicionadas à implementação de determinadas condições e formalizações (Condições Precedentes). A primeira liberação, de até R\$ 180,0 milhões e já realizada, ficou condicionada à constituição, formalização e registro de parte dos documentos que dão origem à Emissão, dentre os quais, as Debêntures, a devida publicidade, entre outras exigências já cumpridas. A segunda liberação é de R\$ 208,0 milhões e ocorrerá após a comprovação da quitação e cancelamento da 101ª Série dos CRIs Existentes, com a

consequente liberação dos Direitos Creditórios e imóveis para registro e vinculação às 163ª, 164ª e 165ª Séries. Por fim, a terceira liberação (R\$ 26,3 milhões) complementarará o principal previsto para a Emissão mediante comprovação prévia de quitação da 104ª Série dos CRIs Existentes e formalização das garantias reais em favor da Emissão.

## Contatos

Ricardo Lins  
Tel.: 55 11 3377 0709  
[ricardo.lins@austin.com.br](mailto:ricardo.lins@austin.com.br)

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
[pablo.mantovani@austin.com.br](mailto:pablo.mantovani@austin.com.br)

## CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

<b>Instrumento:</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
<b>Emissora:</b>	Habitasec Securitizadora S/A;
<b>Emissão:</b>	A 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S/A;
<b>Séries:</b>	São emitidas 3 (três) Séries, sendo que os CRI relacionados à 163ª Série serão denominados “CRI Sênior”, os CRI relacionados à 164ª Série serão denominados “CRI Mezanino” e os CRI relacionados à 165ª Série serão denominados “CRI Subordinados”;
<b>CRI Sênior:</b>	São os CRI da 163ª Série, vinculados à Emissão, com prioridade no recebimento de amortização e juros em relação ao CRI Subordinado e ao CRI Mezanino, conforme as condições definidas no Termo de Securitização (TS);
<b>CRI Mezanino:</b>	São os CRI da 164ª Série, vinculados à Emissão, cujo recebimento de amortização e juros é subordinado ao prévio recebimento destas mesmas parcelas pelos CRI Sênior, conforme as condições definidas no Termo de Securitização (TS);
<b>CRI Subordinado:</b>	São os CRI da 165ª Série, vinculados à Emissão, cujo recebimento de amortização e juros é subordinado ao prévio recebimento destas mesmas parcelas pelos CRI Sênior e pelos CRI Mezanino, nesta ordem de prioridade, conforme as condições definidas no Termo de Securitização (TS);
<b>Quantidade de CRI:</b>	414.327 (quatrocentos e quatorze mil, trezentos e vinte e sete), sendo que 283.686 (duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e seis) serão CRI Sênior, 90.641 (noventa mil, seiscentos e quarenta e um) serão CRI Mezanino e 40.000 (quarenta mil) serão CRI Subordinado;
<b>Valor Nominal Unitário dos CRI:</b>	Os CRI Sênior, Mezanino e Subordinado terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data da Emissão;
<b>Valor do Principal:</b>	R\$ 414.327.000,00 (quatrocentos e quatorze milhões, trezentos e vinte e sete mil reais);
<b>Devedor:</b>	Calila Investimentos Ltda.;
<b>Garantidor/ Fiadora:</b>	Calila Investimentos Ltda.;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
<b>Instituição Custodiante:</b>	Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
<b>Avaliação e Consultoria:</b>	Lead Avaliação e Consultoria;
<b>Servicer:</b>	Não se aplica;
<b>Escriturador:</b>	Itaú Corretora de Valores S/A;
<b>Banco Liquidante:</b>	A confirmar;
<b>Conta de Livre Movimentação:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;
<b>Contas do Patrimônio Separado:</b>	Banco Itaú Unibanco S/A;

<b>Data da Emissão:</b>	23 de setembro de 2019;
<b>Data de Pagamento dos CRI:</b>	O início do pagamento de juros será no dia 21 de novembro de 2019 e a amortização do principal a partir do dia 21 de outubro de 2022;
<b>Prazo de Amortização e Data de Vencimento:</b>	Os CRI Sênior terão prazo de 5.477 (cinco mil, quatrocentos e setenta e sete) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 21 de setembro de 2034; os CRI Mezanino terão prazo de 6.210 (seis mil duzentos e dez) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 23 de setembro de 2036; e os CRI Subordinado terão prazo de 6.210 (seis mil duzentos e dez) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 23 de setembro de 2036;
<b>Vencimento dos CRI:</b>	A data de vencimento dos CRI Sênior será o dia 21 de setembro de 2034; a data de vencimento dos CRI Mezanino será o dia 23 de setembro de 2036; e a data de vencimento dos CRI Subordinados será o dia 23 de setembro de 2036;
<b>Carência:</b>	A operação prevê carência de 36 meses para o início da amortização do principal;
<b>Periodicidade de Pagamento:</b>	Mensal, após o início do pagamento de juros e principal;
<b>Juros Remuneratórios:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Juros Remuneratórios dos CRI Sênior: 100,0% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,30% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;</li><li>Juros Remuneratórios dos CRI Mezanino: 100,0% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,40% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e</li><li>Juros Remuneratórios dos CRI Subordinado: 100,0% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,50% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;</li></ol>
<b>Destinação dos Recursos:</b>	A destinação dos recursos captados será realizada, de acordo com o objeto social da Emissora, diretamente, ou por meio de subsidiárias, incluindo, mas não se limitando à (i) realização de investimentos e/ou despesas com a construção, expansão, manutenção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e dos terrenos da Devedora; (ii) aquisição das unidades imobiliárias, participação em sociedades de propósito específico ou outros veículos de investimento com a finalidade imobiliária; e (iii) reembolsos relacionados a gastos incorridos com a construção e reforma dos Imóveis Alvo, em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da oferta de CRI, conforme Anexo IX.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;
<b>Fundos de Reserva:</b>	Para viabilizar a Emissão e a operação de securitização, a Emissora concorda em constituir na Conta do Patrimônio Separado 03 (três) Fundos de Reserva em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas relacionadas à cada série dos CRI, em valor total correspondente a R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais), sendo o valor de R\$ 3.491.924,49 (três milhões, quatrocentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e nove centavos) referente ao Fundo de Reserva da 163ª Série, o valor de R\$ 1.115.710,78 (um milhão, cento e quinze mil, setecentos e dez reais e setenta e oito centavos) referente ao Fundo de Reserva da 164ª Série e o valor de R\$ 492.364,73 (quatrocentos e noventa e dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais e setenta e três centavos) referentes ao Fundo de Reserva da 165ª Série ("Valor Mínimo dos Fundos de Reserva" e "Fundos de Reserva");
<b>Cash Sweep:</b>	Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não atinjam o Índice de Cobertura Mínimo e caso não tenha ocorrido a substituição ou reforço dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Securitizadora utilizará os recursos que sobejarem na Conta do Patrimônio Separado decorrentes da Cessão Fiduciária após o pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI Sênior e

Mezanino, para amortizar parcial e extraordinariamente o CRI Sênior e Mezanino, em montante equivalente ao reestabelecimento do Índice de Cobertura Mínimo, após tal amortização extraordinária. O Cash Sweep será realizado pela Securitizadora sem a incidência de quaisquer multas ou encargos para a Devedora;

**Garantias:**

São garantias das obrigações garantidas: os Fundos de Reserva, o Penhor de Quotas e a Fiança, bem como (a) Alienação Fiduciária de Imóveis, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas.

## CONSIDERAÇÕES SOBRE O RATING PRELIMINAR

1. O rating preliminar não representa uma opinião final sobre o risco de crédito da emissão de CRIs da Habitasec Securitizadora S/A (Emissora). Embora possa 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 pode estar 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 às 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 da proposta de emissão de CRI da Habitasec Securitizadora tem validade de 90 (noventa) dias, contados de sua indicação, expirando-se automaticamente no dia **20 de janeiro de 2020**.
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 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 da Habitasec Securitizadora 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 pelas classificações de risco de crédito indicadas às 163ª e 164ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec/ Securitizadora), reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 21 de outubro de 2019, compondo-se dos seguintes membros: Ricardo Lins (Analista Sênior), Pablo Mantovani (Analista Sênior), Luis Miguel Santacreu (Analista Sênior), Maurício Carvalho (Analista Júnior) e Yasmin Torres (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20191021-3.
2. A presente classificação está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Crédito”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito de CRIs.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da BR Partners Banco de Investimentos S/A e da Calila Administração e Comércio S/A.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano, após a contratação comercial. No entanto, poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, dentro do período de vigência do contrato de prestação de serviços, que se estenderá até **10 de outubro 2020**.
9. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
10. Na data do presente relatório, a Austin Rating havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Habitasec Securitizadora S/A, cujos relatórios estão disponíveis ao público em: <http://www.austin.com.br/Ratings-CRIs.html>. Há que se destacar, contudo, que aquela companhia securitizadora não é a fonte de pagamento direta pelos serviços prestados por essa agência, já que os valores dos contratos são debitados da conta do patrimônio separado de cada série ou pagos diretamente pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Pentágono S/A DTVM participa, porém, essa agência não presta qualquer serviço de rating a esta empresa e a seus sócios e funcionários.
11. O serviço de classificação de risco foi solicitado em nome da Emissora pelo Estruturador/ Distribuidor. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, no dia 21 de outubro de 2019. A versão original do relatório (Draft) foi enviada a essas partes, também via e-mail, na mesma data. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e nem tampouco promovida alteração na classificação indicada 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.

## DISCLAIMERS/A VISOS 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 em graus 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 (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS.** A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envia seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES E PODEM, INCLUSIVE, SER SUSPENSOS DENTRO DE UM PRAZO DE VIGÊNCIA DE UM CONTRATO.** As classificações podem ser alteradas ou retiradas a qualquer momento e por diversas razões, de acordo com os critérios metodológicos da Austin Rating para o tipo de emissor / emissão classificado. Uma classificação pode ser suspensa e/ou a retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identificar: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (iii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

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

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

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

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

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

© 2019 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.**