

Rating**brA-(sf)**

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: 23/mai/2018

Validade: 31/ago/2018

Sobre o Rating**Perspectiva:** Estável**Observação:** -**Histórico:**

Mai/18: Atribuição: 'brA-(sf)'

Ago/17: Indicação: 'brA-(sf)(p)'

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 23 de maio de 2018, atribuiu o rating de crédito de longo prazo 'brA-(sf)', com **perspectiva estável**, para a 96ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) emitidos pela Ápice Securitizadora S/A (Ápice Securitizadora/ Emissora).

Os créditos são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs/ Créditos Imobiliários), com garantia real imobiliária, emitidas pela Ápice Securitizadora para dar lastro à 96ª Série e à 97ª Série da 1ª Emissão de CRIs. As CCIs decorrem de Escrituras de Venda e Compra com Alienação Fiduciária (Contratos Imobiliários/ Contratos Lastro) firmadas entre as empresas AGV Campinas Empreendimentos Ltda. (AGV Campinas) e AGV Participações Ltda. (AGV Participações, em conjunto, Grupo AGV/ Cedentes/ Originadores) e os respectivos compradores (Mutuários/ Devedores) de unidades de propriedade das Cedentes.

O Grupo AGV controla a Swiss Park Incorporadora Ltda. (Swiss Park/ Loteadora), empresa com histórico de atuação de quarenta anos com tradição no desenvolvimento de condomínios e loteamentos em algumas das regiões mais valorizadas do país. A Swiss Park já entregou mais de 14.000 unidades distribuídas em mais de 15 empreendimentos localizados no interior do Estado de São Paulo, em Brasília-DF e em Manaus-AM desde 1978.

Especificamente no contexto da Emissão, os Contratos Imobiliários estão vinculados a dois empreendimentos, o Residencial Swiss Park e o Condomínio Swiss Park Office, este último um edifício de escritórios integrado ao primeiro, ambos que estão inseridos no âmbito de um grande projeto denominado Swiss Park Campinas-SP (Complexo Swiss Park Campinas/ Complexo/ Empreendimento). São 17 bairros-condomínios independentes que foram lançados a partir de 2006, com um total de 5.020 unidades, sendo 4.808 residenciais e 212 comerciais.

O valor global total emitido foi de R\$ 9,8 milhões, relativos aos CRIs da 96ª Série (CRIs Seniores) e da 97ª Série (CRIs Subordinados) em conjunto. O principal emitido pela primeira foi de R\$ 7,8 milhões e remunera à taxa de 9,9% ao ano, enquanto o valor relativo aos CRIs Subordinados foi de R\$ 1,9 milhão com remuneração de 20,8% ao ano. As Séries preveem atualização mensal do principal pela variação do IGP-M/ FGV ao longo de 141 meses até a data de vencimento, prevista para mai/2029. A estrutura também conta com reforços de liquidez, proporcionados por diversos fundos (Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo Subordinado) que atenderão às necessidades do Patrimônio Separado em decorrência de procedimentos judiciais e/ ou extrajudiciais, despesas da operação, insuficiência de direitos creditórios para o pagamento de juros e amortização dos CRIs, entre outros.

O rating 'brA-(sf)' traduz, na escala nacional da Austin Rating, um baixo risco de crédito relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil) para a 96ª Série de CRIs emitidos pela Ápice Securitizadora, fundamentando-se na qualidade de crédito atual e projetada de uma carteira de clientes (Direitos Creditórios) decorrente dos Contratos Imobiliários e cedida de forma definitiva e onerosa para a Emissora, servindo, portanto, como fonte de liquidez da operação e principal referência para a classificação ora atribuída.

O rating ainda considera a preferência dada à 96ª Série para o fluxo que será canalizado aos pagamentos de juros, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos (Ordem de

Analistas:

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

Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
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

Pagamento) em relação à 97ª Série Subordinada. A Emissão não contará com fiança e/ ou coobrigação por parte das Cedentes, sendo, portanto, considerada venda definitiva, muito embora os Originadores mantenham a obrigação de recompra dos créditos em alguns casos previstos nos Instrumentos, tais como rescisões e distratos, além de se manterem no relacionamento com os Mutuários. A classificação ainda se baseia nas garantias e demais elementos que atuam como reforços de crédito mais adiante discriminados.

A carteira cedida, e principal fonte de liquidez da operação, é composta por 44 CCIs, cujo saldo devedor total é calculado em R\$ 9,86 milhões. Há relativa concentração de Contratos Lastro relativos ao Loteamento Glarus, cujo volume financeiro total representa 65,7% (R\$ 6,47 milhões) do total cedido em garantia e saldo devedor médio é de R\$ 258,9 mil. O Loteamento Glarus foi entregue há aproximadamente um ano, possui Valor Geral de Vendas (VGV) potencial de R\$ 136,9 milhões distribuídos em 418 lotes disponíveis, dos quais, 75 já foram vendidos (17,9%) a um preço médio unitário de R\$ 327,5 mil. Os outros oito loteamentos cujos Direitos Creditórios foram cedidos possuem representatividade individual inferior a 10,0% da carteira cedida.

Quanto ao perfil de crédito, entre os principais riscos identificados está o prazo decorrido razoavelmente reduzido da maioria dos Contratos Imobiliários, inferior a 24 meses, maturidade condizente com uma relação entre o saldo devedor e o valor da respectiva unidade adquirida, ou *Loan to Value* (LTV), acima dos 70,0% no caso de 72,8% dos contratos observados (27 dos 44 contratos).

Em contrapartida, cumpre enfatizar que a carteira não possui Devedores com parcelas inadimplentes, talvez até pelo curto prazo decorrido. Apenas foram observados casos pontuais com históricos de até 20 dias de atrasos nos pagamentos mensais, evento considerado como imp pontualidade para efeito de análise (somente é considerado inadimplente o crédito em aberto acima de 90 dias). A esse respeito, importante ressaltar que, por política do Grupo AGV, o financiamento das unidades/ lotes exige alto montante a título de sinal (20,0%) e, além disso, a constituição da alienação fiduciária prevista nos contratos inibe a incidência de distratos e desistências por parte dos Mutuários. Em que pese positivamente o desembolso inicial para aquisição de uma unidade/ lote, não existe uma “Política de Crédito” por parte do Grupo AGV, com análise que contemple aspectos como o comprometimento de renda (*debt-to-income*/ DTI), restrições no Serasa, tempo de emprego, etc., porém, todos os Contratos Imobiliários preveem a adesão à apólice de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente por acidente (Seguro Prestamista/ Seguro MIP), garantindo fluxo financeiro dos pagamentos nestas eventualidades.

O saldo por Devedor (CPF/ CNPJ) é outro ponto vulnerável dessa carteira, pois indica baixa pulverização da carteira. O maior Devedor é responsável pela compra de dois lotes e possui saldo devedor de R\$ 895,6 mil, valor equivalente a 9,1% do volume financeiro cedido. Os 5 maiores Devedores respondem por 30,0% do saldo da carteira cedida, o equivalente a R\$ 2,95 milhões, saldo que excede a cobertura proporcionada pelo CRI Subordinado à Série Sênior.

Também são considerados diversos outros pontos fortes e fracos ligados ao Empreendimento. O benefício da quantidade de condomínios cujos Contratos Imobiliários foram cedidos em garantia e a diversificação entre eles (comerciais e residenciais) é minimizado pela proximidade geográfica, notadamente pelo fato de estarem localizados no mesmo município. Além disso, há razoável concentração por Devedor e forte exposição da carteira a contratos decorrentes da venda de lotes de apenas um dos condomínios do Complexo Swiss Park Campinas, o condomínio Glarus (Loteamento Glarus), o mais recente lançamento do Empreendimento, e que possui menor índice de adensamento em relação aos demais condomínios do Complexo. Em contrapartida, não há risco de performance, uma vez que já foram todos entregues e com algumas residências construídas e já habitadas. Adicionalmente, o Empreendimento está localizado em região altamente industrializada e com alto índice de desenvolvimento comparativamente aos municípios brasileiros, figurando entre os 30 maiores IDHs (Índice de Desenvolvimento Humano) nacionais. Campinas-SP possui IDH superior ao de capitais como Porto Alegre-RS, Goiânia-GO e Rio de Janeiro-RJ. Tais fatores se somam ao bom desempenho comercial dos condomínios e no elevado índice de adensamento observado no Complexo como um todo. Segundo informado pelo Grupo AGV, 12 dos 17 condomínios estão 100,0% vendidos.

Importante ressaltar que para garantir o cumprimento das obrigações previstas nos Contratos Imobiliários foi constituída, por cada Devedor, alienação fiduciária de cada um dos imóveis adquiridos. A estrutura inclusive conta com um fundo que

comportará os custos relacionados a quaisquer despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a referida excussão das alienações fiduciárias (Fundo de Subordinado).

Além do Fundo Subordinado, a Emissora constituirá um Fundo de Reserva na conta do Patrimônio Separado em valor equivalente à média das 12 próximas parcelas dos CRIs (Limite Mínimo do Fundo de Reserva). Tais recursos serão destinados a eventual necessidade de pagamento dos CRIs. O Fundo de Despesas, por sua vez, será utilizado exclusivamente para fazer frente aos pagamentos das despesas recorrentes e extraordinárias previstas na Emissão.

Esta agência observa que a amortização antecipada total ou parcial do saldo devedor dos CRIs deverá ser exercida de forma obrigatória sempre que houver amortização antecipada dos Direitos Creditórios, refletindo positivamente no risco de crédito da operação. Essas antecipações serão devidas aos titulares dos CRIs Seniores e aos CRI Subordinados na proporção dos respectivos saldos.

A ocorrência de distratos ou qualquer outra forma de rescisão contratual por parte dos compradores dos imóveis obrigará as Cedentes a ressarcir o valor do saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário afetado (Multa Compulsória) à Emissora. Tal montante deverá ser creditado na Conta do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente ao pagamento dos CRIs e seguido da formalização de um termo de retrocessão com transferência do Crédito Imobiliário para a Cedente.

Os créditos imobiliários representados pela CCI, as garantias e as contas correntes estão segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituiu o Patrimônio Separado que é administrado pela Securitizadora. Muito embora o Termo de Securitização que dá origem aos CRIs parta do pressuposto de que tais créditos são isentos de qualquer ação ou execução por parte dos credores da Emissora, tal prerrogativa pode não produzir efeito quando se trata de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Ápice Securitizadora.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas na transação, a classificação está assumindo que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário/Vórtx), na prestação dos serviços fiduciários, exercerá suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRIs e terá plena capacidade de verificar a regularidade da constituição das garantias e demais enquadramentos previstos nos Instrumentos. Quanto à Itaú Corretora de Valores S/A e ao Banco Itaú Unibanco, instituições onde será liquidada a operação e mantida a Conta Centralizadora, respectivamente, o risco transmitido (risco de *settlement*) é quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curto prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos considerados no momento de sua atribuição se alterem de forma substancial. Dessa forma, o rating 'brA-' poderá ser rebaixado caso seja observado um movimento de inadimplência e rescisão dos Contratos Imobiliários que afetem de forma relevante o perfil de crédito da carteira cedida, principal fonte de liquidez da operação. Em que pese a alienação fiduciária prevista nos Contratos Imobiliários e a exclusividade no pagamento da Série Sênior em determinadas condições de stress, a alteração do cenário observado quando da atribuição do rating deve exigir uma revisão. A boa evolução da carteira, com a antecipação dos pagamentos mensais decorrentes dos Créditos Imobiliários, deverá acelerar a amortização das Séries emitidas, notadamente a Série objeto de análise, em que pese incorrer em provável concentração excessiva da carteira, podendo motivar elevação do rating.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
Emissora:	Ápice Securitizadora S/A;
Série:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 96ª Série (Série Sênior) e a 97ª Série (Série Subordinada) da 1ª Emissão, sendo privilegiado o pagamento dos CRIs Seniores em relação aos CRIs Subordinados;
Emissão:	A 96ª e a 97ª Séries da 1ª (Primeira) Emissão de CRI da Emissora;
Devedores:	Os compradores dos imóveis, de acordo com o previsto nos respectivos Contratos de Venda e Compra;
Cedentes/ Originadores:	AGV Campinas Empreendimentos Ltda. (AGV Campinas) e AGV Participações Ltda. (AGV Participações);
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
Agente de Medição:	Não se aplica;
Servicer:	Ápice Securitizadora S/A;
Banco Escriurador:	A confirmar;
Banco Liquidante:	A confirmar;
Domicílio bancário da Conta do Patrimônio Separado:	Itaú Unibanco S/A;
CRI Sênior:	Os CRI da 96ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997, sendo privilegiado o pagamento dos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados;
Quantidade:	7.812 (sete mil, oitocentos e doze);
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,11 (mil reais e onze centavos);
Valor Global da 96ª Série:	R\$ 7.812.867,86 (sete milhões, oitocentos e doze mil, oitocentos e sessenta e sete reais e oitenta e seis centavos);
Juros Remuneratórios:	Taxa de juros de 9,90% (nove inteiros e noventa centésimos) ao ano, base 252 dias, durante todo o prazo da Emissão, calculado sobre o valor nominal atualizado;
Carência da Amortização de Principal e da Remuneração:	1 (um) mês, contado da Data de Emissão;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal, sendo o primeiro pagamento em 25 de outubro de 2017;
CRI Subordinado:	Os CRI da 97ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
Quantidade:	1.953 (mil novecentos e cinquenta e três);
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,11 (mil reais e onze centavos);

Valor Global da 97ª Série:	R\$ 1.953.216,96 (um milhão, novecentos e cinquenta e três mil, duzentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos);
Juros Remuneratórios:	Taxa de juros de 20,78% (vinte inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 dias, durante todo o prazo da Emissão, calculado sobre o valor nominal atualizado;
Carência da Amortização de Principal e da Remuneração:	18 (dezoito) meses, contados da data de Emissão;
Valor Global da Emissão:	9.766.084,81 (nove milhões, setecentos e sessenta e seis mil, oitenta e quatro reais e oitenta e um centavos);
Data de Emissão:	25 de agosto de 2017;
Data de Vencimento Final:	25 de maio de 2029;
Prazo da Emissão:	141 (cento e quarenta e um) meses;
Atualização Monetária:	IGP-M mensal;
Créditos Imobiliários:	Os Contratos de Venda e Compra estabelecem que os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento do preço de aquisição dos respectivos imóveis, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ale estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra;
Destinação dos Recursos:	Sem destinação específica;
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis: Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, foi estipulada, nos Contratos de Venda e Compra, a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei 10.931/04, em especial a Alienação Fiduciária.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à 96ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora, com lastro em CCIs decorrentes de escrituras públicas de compra e venda de lote com alienação fiduciária em garantia firmados entre o Grupo AGV e os respectivos devedores, reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 23 de maio de 2018, compondo-se dos seguintes membros: Ricardo Lins (Analista Sênior), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Jorge Alves (Analista Sênior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20180523-17.
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 Ápice Securitizadora.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a atribuição de uma classificação de risco de crédito.
8. A cobertura analítica da Austin Rating terá periodicidade de 01 (um) ano. 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 **29 de novembro 2018**.
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 Ápice Securitizadora, 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 pelos Devedores ou Originadores/ Cedentes. Nesta data, a Austin Rating possui ratings de crédito para diversas emissões em que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. participa, porém, esta 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 pela Emissora. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, no dia 23 de maio de 2018. 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 no rating 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/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 (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 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 1 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(OES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCACIONADO 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.

© 2018 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.