

Rating**brBBB(sf)**

Obrigações protegidas por boas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias seguras. A capacidade de pagamento é adequada. O risco de crédito é moderado.

Data: 12/nov/2018

Validade: 30/jul/2019

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

Nov/18: Atribuição: 'brBBB(sf)'

Ago/18: Indicação: 'brBBB(sf)(p)'

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 12 de novembro de 2018, atribuiu o rating de crédito de longo prazo 'brBBB(sf)' para a 116ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI/ Emissão) da Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec/ Emissora), com base na Cédula de Crédito Bancário nº FP 2008/17 (CCB/ Crédito Lastro/ Financiamento) emitida pela Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Vila Leopoldina SPE/ Devedora) em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária (Família Paulista/ Companhia Hipotecária). Os recursos levantados pela Vila Leopoldina SPE por meio da CCB viabilizaram o pagamento do acordo (Acordo Judicial) que envolve a aquisição de um imóvel (Imóvel/ Galpão).

A Austin Rating informa que, em 13 de agosto de 2018, havia indicado, o rating de crédito preliminar 'brBBB(sf)(p)' para a 116ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Habitasec, com base nas minutas dos instrumentos que deram origem à operação. A atribuição de uma classificação final na presente data reflete a confirmação dos fundamentos considerados no momento da indicação daquela opinião preliminar.

A Vila Leopoldina SPE está sediada em São Paulo-SP e tem por objeto, entre outras atividades, a locação do Imóvel, além do desenvolvimento de unidades habitacionais. O controle da Devedora é dividido entre a Mastra Investimentos e Participações Ltda. (Mastra) e a Melza Investimentos e Participações Ltda. (Melza), empresas parceiras (Sócias) neste e em outros projetos do mesmo segmento e perfil que atuam no mercado imobiliário na grande São Paulo, na compra de imóveis visando a geração de renda e valorização imobiliária. O Imóvel objeto do Financiamento se trata de um terreno localizado na zona oeste da cidade de São Paulo-SP que possui edificações do tipo galpão, atualmente destinadas à utilização comercial por diferentes locatários.

De acordo com o Termo de Securitização (TS), o valor total dos CRIs da 116ª Série é de R\$ 26,5 milhões com prazo de 120 meses até o vencimento final, previsto para ago/28. Os CRIs serão remunerados pela variação acumulada da Taxa DI acrescida de *spread* (sobretaxa) de 6,3% ao ano. Do principal emitido, serão retidos R\$ 1,1 milhão na forma de um fundo (Fundo de Liquidez) que deverá cobrir o pagamento dos doze primeiros vencimentos do CRI. A estrutura ainda prevê a constituição de outro fundo que deverá manter o saldo equivalente a uma parcela de juros e amortização do principal (PMT), conforme fluxo previsto após o 12º mês (Fundo de Reserva). Os referidos Fundos deverão ser formados na data da Emissão e, no caso do Fundo de Reserva, será mantido até a integral quitação de seu saldo devedor.

Em decorrência da vinculação da CCB Lastro à Emissão, a Devedora deverá ceder fiduciariamente (Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) os valores decorrentes da exploração comercial do Imóvel a título de aluguel (Contratos de Locação/ Direitos Creditórios) e tais recursos serão direcionados ao cumprimento do serviço da dívida. Adicionalmente, será alienado em garantia o imóvel objeto dos Contratos de Locação (Alienação Fiduciária de Imóvel) e a totalidade das cotas do capital social da Devedora (Alienação Fiduciária de Cotas).

O rating 'brBBB(sf)' traduz, na escala nacional da Austin Rating, um risco de crédito moderado relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil), fundamentando-se, principalmente, na cobertura proporcionada pela garantia real imobiliária. A classificação ainda considera a expertise das Sócias especificamente no que diz respeito à capacidade de

Analistas:

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

André Messa
Tel.: 55 11 3377 0773
andre.messa@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros
Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr.,
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 – RISCO VILA LEOPOLDINA SPE

encontrar múltiplas soluções e destinações para o Imóvel, que pode alcançar diversos segmentos de mercado e tipos de locatários e oferecendo menor custo de ocupação entre outros atrativos. O case de sucesso representado por outro investimento realizado pelas Sócias em um galpão localizado a poucos metros do Imóvel (Galpão Mofarrej) comprova o *know-how* nesse negócio e ratifica o ótimo potencial da região, tendo em vista a relação custo benefício, a localização geográfica e a consequente expectativa de forte demanda por locação do espaço, justificando o otimismo materializado no Galpão objeto de garantia da transação.

Em contrapartida, a classificação indicada está sendo ponderada em virtude da fraca capacidade de suporte proporcionada pela Vila Leopoldina SPE, na condição de Devedora solidária, nos casos de insuficiência de fundos para o pagamento das obrigações financeiras relativas à Emissão. Também não há uma *holding* (Grupo Econômico) capitalizada que ofereça o suporte financeiro adequado por parte das Sócias, o que impossibilita a análise no âmbito de um grupo consolidado. Adicionalmente, o fluxo de aluguéis que deverá representar a principal origem de recursos após a utilização do Fundo de Liquidez é incipiente (a performar). O cenário otimista em relação aos futuros locatários e a folga temporária de caixa que permitirá à Devedora desenvolver da melhor forma o seu modelo de negócio mitiga, mas não elimina completamente, o risco de liquidez desse negócio *vis-à-vis* a necessidade de geração de caixa no curto prazo. E em que pese a importância do Fundo de Liquidez na estrutura e as negociações adiantadas com potenciais locatários, cumpre ressaltar, novamente, o estágio ainda inicial de todo esse processo e, redundante mencionar, a não existência de um histórico de pagamentos consistente relativo às locações do espaço e que ofereça um indicador de cobertura do serviço da dívida (*debt service coverage ratio* - DSCR) confortável, regular e alinhado ao prazo a decorrer da Emissão.

A garantia real imobiliária proporcionada pela Alienação Fiduciária do Imóvel a ser adquirido com o valor da Emissão atua, na visão da Austin Rating, como um elemento de incentivo a vontade de pagar e reduz sensivelmente a expectativa de perda do principal corrigido após eventual *default* da Devedora (*loss given default* – LGD). O Imóvel se trata de um galpão para uso comercial com área total de 30.000 m², sendo 23.824 m² de área construída, ou área bruta locável (ABL). Avaliação realizada pela Consult Soluções Patrimoniais (Consult/ Avaliador) atribuiu valor de mercado (VM) de R\$ 106,6 milhões e R\$ 63,9 milhões pelo critério de liquidação forçada (VLF). Tomando como base os referidos valores e o principal a ser emitido, tal garantia oferece cobertura de 402,2% e 241,3% em relação ao VM e VLF, respectivamente, ou o equivalente a um *Loan to Value* (LTV) de 24,9% (VM) e 41,4% (VLF).

No entendimento da Austin Rating, a cobertura supracitada serve como forte incentivo à vontade de pagar por parte dos sócios da Vila Leopoldina SPE. A possibilidade de perda de um ativo com valor superior à dívida em uma região com potencial não desprezível de valorização, deverá estimular a Devedora, mesmo que em situação de eventual incapacidade autônoma, a se esforçar para levantar fundos e honrar suas obrigações relativas à CCB.

A Vila Leopoldina adquiriu o imóvel após Acordo Judicial julgado procedente em favor da Itajó Administração de Serviços Ltda. (Itajó), tendo sido transitado em julgado em ago/16 e homologado em ago/18. O montante pago, conforme registrado na Escritura Definitiva de Venda e Compra e Cessão de Direitos, foi de R\$ 49,1 milhões. A Itajó, que pertence aos mesmos sócios da Vila Leopoldina SPE, cedeu a título oneroso (Cessão Onerosa) o Imóvel à Devedora. O Financiamento viabilizou o pagamento do Acordo Judicial no valor de R\$ 25,7 milhões e com isso a quitação do Imóvel junto ao seu antigo proprietário. Em decorrência da Cessão Onerosa a Vila Leopoldina SPE também deverá pagar um saldo de aproximadamente R\$ 23,3 milhões à Itajó, esta última que declara ter conhecimento e concorda que o Crédito Lastro (CCB) terá prioridade sobre a dívida objeto da Cessão Onerosa, portanto, se configurando em uma obrigação subordinada à presente Emissão.

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios exerce fundamental influência sobre a classificação indicada, notadamente por se tratar da principal fonte de liquidez responsável pela adimplência da estrutura após os doze primeiros meses que serão garantidos com o Fundo de Liquidez. Tal fluxo de receitas decorre dos Contratos de Locação já celebrados e que venham a ser celebrados pela utilização dos espaços comerciais do Galpão. No atual cenário, o Galpão abriga dois locatários, cujos Contratos de Locação geram receita mensal pouco superior a R\$ 33,0 mil. As Sócias assumiram já estar em tratativas adiantadas no sentido de encontrar a melhor solução que combine celeridade e rentabilidade. Os modelos de locação trabalhados são: (i) o aluguel do Galpão com ajustes pontuais no espaço e ocupação do locatário em, no máximo, um mês; e (ii) a opção que pode oferecer maior valor agregado, onde o locatário realiza alterações estruturais relevantes e

HABITASEC SECURITIZADORA – RISCO VILA LEOPOLDINA SPE

adaptações de acordo com suas necessidades. Neste último caso, em contrapartida às obras de infraestrutura e melhorias realizadas no local, as Sócias concedem “carência” aos inquilinos para início do pagamento do aluguel.

Com base em pesquisa de mercado e em conversas avançadas com potenciais locatários, as Sócias projetam que o Galpão deverá estar totalmente locado até o fim do período de carência da Emissão. Nesse cenário, considerado conservador pelas Sócias, pois contabiliza a área construída atualmente disponível (23.824,0 m²) e o preço de locação próximo ao piso dentro das opções avaliadas (R\$ 25,0/m²), deverá originar um resultado operacional (*Net Operating Income – NOI*) de aproximadamente R\$ 593,5 mil, conferindo um índice de cobertura do serviço da dívida médio de 113,0% nos três primeiros anos após a utilização total do Fundo de Liquidez. O cenário conservador vislumbrado indica um *cap rate* de 6,7%, taxa que pode alcançar 9,0% com um melhor mix de locatários, fator que também impactaria positivamente no índice de cobertura do serviço da dívida. A título de comparação, o custo médio de locação de edifícios comerciais de alto padrão na cidade de São Paulo é de aproximadamente R\$ 80,0/m² e o índice de vacância estava em 20,0% no primeiro semestre de 2018.

Não há informação detalhada sobre o número de locatários que ocuparão o Galpão, até porque o modelo de negócio ainda está sendo sensibilizado. Mas a pulverização provavelmente será reduzida e o risco de crédito será mitigado com as garantias previstas nos Contratos de Locação, que preveem o depósito em caução de valor equivalente a três meses de aluguel, proporcionando liquidez para a operação em casos de atrasos e inadimplência por parte do locatário. Os Contratos de Locação também exigirão a contratação de seguro por conta e risco do locatário. As apólices, além de prever cobertura na ocorrência de desastres como incêndio, também deverão constar cláusula de lucros cessantes. Em que pese positivamente a prerrogativa de uma conta caução com valores de três aluguéis, tais valores não deverão ser obrigatoriamente retidos pela Devedora, que poderá dar destinações diversas a estes recursos.

Além dos fatores relacionados às garantias reais e ao Fundo de Reserva, a coobrigação outorgada pela Devedora está sendo refletida positivamente sobre a classificação, como medida de comprometimento adicional com a operação. Em que pese não haver a prestação de fiança ou aval por parte da Devedora, a indisponibilidade de recursos necessários ao cumprimento das obrigações financeiras na conta do Patrimônio Separado, inclusive dos Fundos de Liquidez e de Reserva, obrigará a Vila Leopoldina SPE a honrar suas obrigações relativas à Emissão. Nesse sentido, a Austin Rating está considerando a frágil capacidade de pagamento proporcionada pela Devedora, por se tratar de uma SPE pré-operacional, e a ausência de uma *holding* capitalizada e que apresente um histórico de geração de caixa operacional necessário para cobrir eventual necessidade de caixa por parte da investida. E embora reconheça como estímulo à vontade de pagar por parte das Sócias, a Alienação Fiduciária de Cotas exerce influência limitada sobre a classificação, na medida em que a valorização imobiliária e o sucesso do projeto Galpão Mergenthaler motivaria seus sócios a se esforçarem em cumprir as obrigações financeiras para impedir a execução de suas cotas e, em contrapartida, a redução do valor intrínseco destas cotas desestimularia o exercício de suas obrigações.

Os Créditos Lastro representados pela CCB, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e os recursos que compõem os Fundos de Liquidez e de Reserva, todo e qualquer bem e direito que integre a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária e todas as demais garantias que venham a ser constituídas serão segregadas do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de regime fiduciário e constituirão o Patrimônio Separado que será administrado pela Securitizadora e destinado exclusivamente à liquidação da Emissão. Muito embora o TS 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 tratar de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista contra a Companhia Securitizadora.

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a classificação incorpora a capacidade da Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Pentágono/ Agente Fiduciário), na prestação dos serviços fiduciários, exercício de suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRIs e que terá plena capacidade de verificar a regularidade da constituição das garantias e demais enquadramentos previstos nos Instrumentos. Adicionalmente, como parte fundamental para a mitigação de risco, a Conta do Patrimônio Separado foi constituída no Banco Itaú Unibanco S/A, cujo risco de crédito é considerado quase nulo.

Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva estável indica que a classificação não deverá sofrer alterações no curtíssimo prazo. Contudo, o rating desta emissão poderá ser elevado ou rebaixado, a qualquer momento, caso os fundamentos que o suportaram se alterem de forma substancial. Dessa forma, o principal ponto crítico que poderá alterar a perspectiva do rating seria uma eventual frustração no plano de negócios dentro do prazo projetado pelas Sócias que comprometa o desempenho operacional/ NOI da Vila Leopoldina SPE e, conseqüentemente, a liquidez da estrutura. A desvalorização do imóvel também pode motivar futuros rebaixamentos, por se tratar no principal elemento de mitigação de risco de perda após *default* para o credor.

Em contrapartida, a evolução no ambiente de governança da Devedora e das Sócias aliado a uma condição econômico-financeira condizente com uma melhor classificação de risco deverá motivar elevação no rating. Adicionalmente, a eficiente alocação do espaço em diferentes locatários que proporcione folga de liquidez para o pagamento das obrigações decorrentes da Emissão poderá se traduzir em alteração de perspectiva ou, eventualmente, na elevação da classificação. Entretanto, importante observar que elevações são fortemente limitadas tendo em vista o caráter típico das locações dos espaços e a fragilidade nos aspectos de governança supracitada.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Habitasec Securitizadora S/A;
Série/ Emissão:	A 116ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S/A;
Quantidade de CRI:	26.500 (vinte e seis mil e quinhentos);
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de Emissão dos CRI;
Valor de Principal:	R\$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil de reais);
Cedente:	Família Paulista Companhia Hipotecária;
Devedora:	Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
Garantidor:	Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
Agente Fiduciário:	Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
Instituição Custodiante:	Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
Avaliação e Consultoria:	Consult Soluções Patrimoniais;
Servicer:	Não se aplica;
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A;
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S/A;
Conta de Livre Movimentação:	Banco Itaú S/A;
Contas do Patrimônio Separado:	Banco Itaú Unibanco S/A;
Fundo de Liquidez:	Significa o fundo de liquidez a ser constituído pela Securitizadora, mediante retenção de parcela do valor da cessão no valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das 12 (doze) primeiras parcelas de juros e amortização dos CRI;
Valor Mínimo Fundo de Liquidez:	Significa que até 20 de agosto de 2019, o valor do Fundo de Liquidez somado ao valor do Fundo de Reserva deverá ser equivalente à somatória das próximas parcelas do CRI, posteriores à data de verificação até a parcela de 20 de agosto de 2019, inclusive, quando o Fundo de Liquidez deixará de existir;
Fundo de Reserva:	Significa o fundo de reserva a ser constituído pela Securitizadora, mediante retenção

HABITASEC SECURITIZADORA – RISCO VILA LEOPOLDINA SPE

	de parcela do valor da cessão no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) na Conta do Patrimônio Separado, o qual deverá sempre equivaler ao valor mínimo do Fundo de Reservas;
Valor Mínimo do Fundo de Reserva:	Significa que durante todo o tempo de vigência dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder: (i) R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) até 20 de agosto de 2019; (ii) após 20 de agosto de 2019 no mínimo, ao valor equivalente à próxima parcela de remuneração dos CRI, posterior a data de verificação;
Data da Emissão:	20 de agosto de 2018;
Data do Primeiro Pagamento:	21 de setembro de 2018;
Prazo Total:	120 (cento e oitenta) meses;
Data de Vencimento Final:	22 de agosto de 2028;
Carência de Amortização do Principal:	Durante os 12 (doze) primeiros meses;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal, sendo que nos 12 primeiros meses, a remuneração paga será de 0,5% a.m. sobre o valor nominal unitário na data de integralização do CRI. A remuneração devida e não paga será incorporada no saldo devedor do CRI;
Juros Remuneratórios:	Durante os 12 (doze) primeiros meses, a partir da parcela do dia 21 de setembro de 2018 até a parcela do dia 21 de agosto de 2019, inclusive, os juros remuneratórios pagos serão equivalentes à taxa de 0,5% a.m. sobre o valor nominal unitário dos CRI na primeira data de integralização do CRI. Os juros remuneratórios devidos no período e não pagos serão acumulados no saldo do valor nominal unitário dos CRI. A partir do 13º (décimo terceiro) mês, os juros remuneratórios serão equivalentes a 100,0% da variação acumulada das Taxas DI, acrescida de spread de 6,34% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos;
Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos pela Devedora serão utilizados exclusivamente para a quitação do valor de aquisição da Escritura de Venda e Compra, pagamento do ITBI, custos da operação, composição do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva, bem como para a exploração e o desenvolvimento do imóvel;
Garantias:	<ol style="list-style-type: none">i. Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Emitente da CCB e a Securitizadora;ii. Cessão Fiduciária sobre 100,0% de todos os direitos creditórios oriundos do (i) Contrato de Locação Mega Park Cebolão; (ii) Contrato de Locação M2 Soluções Engenharia, bem como oriundos dos demais aluguéis decorrentes do imóvel, de titularidade da Devedora, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Emitente da CCB e a Securitizadora; eiii. Alienação Fiduciária da totalidade das cotas de emissão da Emitente, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Melza Investimentos e Participações Ltda., a Mastra Investimentos e Participações Ltda., a Emitente da CCB e a Securitizadora.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à 116ª Série da 1ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec/ Securitizadora), com lastro em Cédula de Crédito Imobiliária (CCI) decorrente da Cédula de Crédito Bancário (CCB/ Crédito Lastro) emitida pela Família Paulista Companhia Hipotecária (Família Paulista/ Companhia Hipotecária), reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 12 de novembro de 2018, compondo-se dos seguintes membros: Ricardo Lins (Analista Sênior), Pablo Mantovani (Analista Sênior) e Luis Miguel Santacreu (Analista Sênior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20181112-10.
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 Habitasec Securitizadora (Habitasec/ Emissora/ Estruturador) e da .
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 **30 de julho 2019**.
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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 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 12 de novembro 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 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.

HABITASEC SECURITIZADORA – RISCO VILA LEOPOLDINA SPE**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 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 QUALISQUER 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.

© 2018 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.**