

Rating**brA+(sf)(p)**

Obrigações protegidas por elevada 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: 19/jul/2019
Validade: 17/out/2019

Sobre o Rating Preliminar

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

FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 19 de julho de 2019, indicou o rating de crédito preliminar ‘brA+(sf)(p)’ para a 115ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs/ Emissão) a serem emitidos pela Gaia Securitizadora S/A (Gaia Securitizadora/ Emissora).

O rating preliminar tem validade de 90 dias, contados de sua indicação, expirando-se automaticamente no dia 17 de outubro de 2019. A classificação refere-se à proposta apresentada pela Emissora e a atribuição de uma classificação final está condicionada ao recebimento dos instrumentos jurídicos que confirmem a estrutura apresentada. A classificação preliminar está sujeita, ainda, a outras condições descritas no item “Considerações Sobre o Rating Preliminar”, de modo que não deve ser considerada uma opinião final da Austin Rating sobre o risco de crédito da emissão.

Os CRIs são lastreados em duas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs/ Créditos Imobiliários) que representam direitos decorrentes da locação de um espaço comercial (Direitos Creditórios/ Créditos Lastro). A CCI 01 representa um Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (Contrato de Locação Principal) firmado entre a Portland Administração e Participações Ltda. (Portland/ Locadora/ Nova Locatária), proprietária do imóvel (Imóvel), e a Construdecor S/A (Locatária Atual), que opera com o nome Sodimac. A CCI 02 decorre da cessão da condição da Locadora para o Fundo de Investimento Imobiliário Harmonia (FII Harmonia/ Nova Locadora), assumindo aquela primeira a situação de locatária, por meio de um Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins não Residenciais e Outras Avenças (Contrato de Nova Locação/ Contrato Complementar). Tal Contrato formaliza os termos e condições entre novos locador e locatário em caso de rescisão do Contrato de Locação Principal.

Com base em informações preliminares, o principal da 115ª Série da 4ª Emissão de CRIs será de R\$ 23,0 milhões, com prazo de 120 meses até o vencimento final. A estrutura prevê periodicidade mensal de pagamento de amortização e juros (PMT) e remuneração prefixada à taxa de 11,7% ao ano. Será constituída alienação fiduciária do Imóvel (Alienação Fiduciária de Imóvel) e fiança de seus proprietários em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas.

Em decorrência da celebração da cessão firmada entre a Nova Locadora/ Cedente e a Nova Locatária/ Devedora, os Créditos Lastro serão transferidos a uma conta corrente aberta exclusivamente para a operação (Conta Centralizadora), de titularidade da Emissora. A estrutura também conta com reforço de liquidez (Fundo de Reserva) em valor que deverá cobrir três PMTs, e será retido do valor do principal emitido (Valor Mínimo do Fundo de Reserva).

A primeira parcela do principal a ser emitido está condicionada ao cumprimento de certas condições (Condições Precedentes) e será utilizada para quitar a Cédula de Crédito Bancário Nº 237/03376/0308 (Dívida CCB), representativa de um empréstimo concedido pelo Banco Bradesco S/A, cujo saldo devedor é estimado em aproximadamente R\$ 12,0 milhões. O Imóvel foi alienado em garantia à referida Dívida CCB e será liberado após a sua quitação. A parcela remanescente do principal (R\$ 8,7 milhões) deverá quitar a Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e o restante terá livre destinação. Dentre as Condições Precedentes para a liberação da primeira parcela deve ser apresentado o saldo devedor da Dívida CCB, enquanto a liberação da segunda parcela está condicionada, complementarmente àquelas

Analistas:

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

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

primeiras, a apresentação do termo de quitação e liberação de garantias e registro da Alienação Fiduciária do Imóvel, o que deverá ocorrer impreterivelmente entre 60 e 90 dias da Emissão, conforme o caso.

O rating 'brA+(sf)(p)' indicado traduz, na escala da Austin Rating, um baixo risco de crédito relativo a emissões e emissores nacionais (Brasil) para os CRIs da 115ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora, fundamentando-se, preponderantemente, na cobertura proporcionada pelo Imóvel dado em garantia e no perfil de risco do Fiador. A existência de um Contrato de Locação Principal com horizonte superior ao da Emissão firmado com empresa multinacional de grande porte que apresenta solidez financeira intrínseca excelente mitiga o risco de não adimplemento do aluguel mensal e consequente cumprimento do serviço da dívida. Dessa forma, não obstante a formalização de um Contrato Complementar, a rescisão do Contrato Principal e eventual alteração societária ou na estratégia de atuação da Locatária Atual são aspectos que deverão sensibilizar a classificação indicada. E não obstante a abordagem analítica ter se baseado, em boa medida, no Imóvel garantia e no risco de crédito da Locatária Atual, o risco final da transação está considerando o perfil de risco da Portland, proprietária do Imóvel, na condição de devedor solidário e principal pagador.

Portanto, a garantia real imobiliária proporcionada pela Alienação Fiduciária do Imóvel atua, na visão da Austin Rating, como um forte incentivo à vontade de pagar e reduz sensivelmente a expectativa de perda do principal corrigido após eventual *default* da Emissão (*loss given default* – LGD). No Imóvel, que está localizado em Ribeirão Preto-SP, foi construída uma unidade da loja de materiais de construção e decoração Sodimac Homecenter. Em avaliação realizada pela Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (Colliers/ Avaliadora), foi atribuído o valor de mercado de R\$ 50,0 milhões e R\$ 32,3 milhões pelos critérios de liquidação forçada, conferindo, portanto, um desconto de 35,4% para a venda em condições de estresse. Tomando como base os referidos valores e o principal a ser emitido, a garantia real imobiliária oferece cobertura de 217,4% em relação ao valor do principal emitido, equivalente a um *Loan to Value* (LTV) de 46,0%. O valor de liquidação forçada, por sua vez, oferece cobertura de 124,2% (LTV de 80,5%). A Austin Rating entende que a possibilidade de perda de um ativo com valor superior à dívida tende a estimular a Locadora, ainda que em situação de eventual incapacidade autônoma, a se esforçar em levantar fundos para honrar suas obrigações.

Além do valor intrínseco do bem, o rating indicado incorpora os benefícios decorrentes de sua exploração comercial e consequente potencial geração de valor (geração de caixa), tendo em vista os termos do Contrato de Locação Principal firmado pelo prazo de 30 anos e perfil econômico-financeiro do inquilino. O valor do aluguel atualizado indica um atrativo *cap rate* no atual cenário, de 10,1%. Importante mencionar também as regras de rescisão unilateral por parte da Locatária Atual. Tendo em vista que o referido contrato superou o 48º mês de vigência, até o 120º mês deverá ser cobrada multa no valor de seis aluguéis. Ou seja, considerando o cumprimento da multa contratual, nos primeiros 66 meses da Emissão haverá expectativa de liquidez adicional de sete PMTs, além das 3 PMTs mantidas em Fundo de Liquidez, totalizando uma cobertura total de 10,7 PMTs. Após dez/24, a multa é reduzida para três aluguéis, e a cobertura total para 6,9 PMTs.

A capacidade de suporte do Grupo Falabella S/A (Grupo Falabella/ Grupo) reflete positivamente sobre o rating preliminar. A multinacional está presente em diversos países da América Latina, com atuação preponderante no Chile, país de origem, e Peru, locais onde concentra aproximadamente 85,0% de seu faturamento. Também possui importante diversificação de negócios, com presença no segmento imobiliário (shopping center), varejo de alimentos (Supermercado) e de materiais de construção, entre outros. Em números gerais, o Grupo Falabella alcançou receita líquida de US\$ 13,7 bilhões nos 12 meses acumulados até o 1T19, aproximadamente R\$ 51,8 bilhões no câmbio médio do período, e EBITDA de R\$ 6,6 bilhões (Margem EBITDA de 12,8%). A baixa alavancagem, aliada à geração de caixa operacional, confere à Falabella posição privilegiada de liquidez, seja para honrar seus compromissos financeiros, seja para cumprir o plano de investimentos de US\$ 4,2 bilhões previsto para os próximos 4 anos (2019 – 2022).

A entrada no Brasil ocorreu por meio da Rede Sodimac, braço de atacado e varejo de materiais de construção e decoração do Grupo Falabella, após a aquisição, em 2013, do controle de uma das maiores redes de varejo voltadas para materiais de construção com atuação no estado de São Paulo, a Rede Dicico. Em 2015, foi inaugurada a primeira loja com a marca Sodimac e, mais recentemente, estão sendo canalizados esforços de transformação das mais de cinquenta lojas Dicico para um “novo formato Sodimac Dicico”, com produtos voltados ao consumidor final (varejo) e ao profissional do setor (atacado).

O resultado da Sodimac Brasil reflete o difícil momento dos mercados de varejo e da construção civil, mas indicadores operacionais e financeiros vêm melhorando ao longo dos últimos anos. As vendas (*Same Store Sales - SSS*) mostraram forte crescimento no 1T19 (7,1%) em relação ao mesmo período do ano anterior, depois de ter encolhido 0,7% no ano de 2018 e 1,8% em 2017 (ambas as variações em reais/ R\$ e descontadas da inflação/ INCC-FGV no período). Material de divulgação do resultado do 1T19 do Grupo Falabella ressaltou o desempenho das operações no Brasil, creditando o crescimento nas vendas das lojas ao novo formato Sodimac Dicico recentemente inauguradas. Tal como observado nas vendas, o resultado da atividade brasileira vem apresentando evolução evidente, ainda que não apresente margens similares às de outras praças. À esteira da melhora dos indicadores de vendas no varejo de materiais de construção no início de 2019 e com o desempenho das novas lojas recém-inauguradas, a Sodimac Brasil apresentou crescimento de 5,2% no 1T19, em relação ao 1T18, e margem EBITDA de 3,5%. A melhora na perspectiva para o mercado imobiliário e varejo devem ser positivas e motivar o crescimento das atividades do Grupo Falabella no Brasil, movimento já indicado a partir da compra adicional da participação na Dicico e atingimento de 100,0% de participação na empresa, fator importante para assegurar a continuidade do Locatário no Imóvel.

Entretanto, conforme já ressaltado, o compromisso de locação não se trata de um contrato atípico e a rescisão por parte da Locatária Atual deverá sensibilizar a classificação. Em que pese prever muitas contratuais de acordo com o prazo decorrido do Contrato de Locação Atual, conforme mencionado anteriormente, uma eventual rescisão deverá trazer o risco da operação para o risco Portland, por se tratar da proprietária do Imóvel e devedora solidária. A Portland tem por objeto a exploração imobiliária, seja locação, compra, venda ou cessão de bens imóveis próprios, além da participação direta em outras sociedades. Sediada em Ribeirão Preto-SP e de propriedade familiar, a Portland teve seu controle transferido ao FII Harmonia a título de integralização das cotas subscritas pela sua única sócia. Sua receita recorrente representa basicamente o fluxo de aluguéis objeto do Contrato Lastro, que é complementada com a venda de imóveis que fazem parte do patrimônio da família. Os imóveis são, principalmente, unidades residenciais fruto de permuta comercial com incorporadores locais. O grupo familiar ainda conta um *pipeline* de novos projetos com forte potencial de geração de caixa para os próximos dois anos, que inclui a permuta física de terrenos próprios para incorporações residenciais que deverão agregar um patrimônio superior a R\$ 2,0 bilhões.

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

No que diz respeito aos riscos transmitidos pelas demais partes envolvidas, a nota está assumindo que a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Agente Fiduciário), 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 ao Banco Bradesco S/A, instituição onde será mantida a Conta Centralizadora, o risco transmitido (*settlement*) é quase nulo, comparativamente a outros emissores e emissões locais. O Banco Bradesco possui rating 'brAAA' com essa agência.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Instrumento:	Certificado de Recebíveis Imobiliários;
Emissora:	Gaia Securitizadora S/A;
Série/ Emissão:	115ª Série da 4ª Emissão;
Quantidade de CRI:	230 (duzentos e trinta);
Valor Nominal Unitário:	Na data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor de Principal:	R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais);
Cedente (Locadora):	Fundo de Investimento Imobiliário Harmonia/ Portland Administração e Participações Ltda.;
Devedora (Locatária):	Construdecor S/A;
Garantidor:	Portland Administração e Participações Ltda.;
Agente Fiduciário:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Instituição Custodiante:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Avaliação e Consultoria:	Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.;
Assessor Legal:	I2A Advogados;
Servicer:	Não se aplica;
Escriturador:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
Banco Liquidante:	Banco Bradesco S/A;
Conta de Livre Movimentação:	<i>A confirmar</i> ;
Contas Centralizadora:	Banco Bradesco S/A;
Fundo de Reserva:	Três parcelas de juros e amortização do principal (PMTs);
Data da Emissão:	17 de julho de 2019;
Data do Primeiro Pagamento:	<i>A confirmar</i> ;
Prazo Total:	119 (cento e dezenove) meses;
Data de Vencimento:	20 de junho de 2029;
Carência de Amortização do Principal:	Não haverá carência;
Periodicidade de Pagamento:	Mensal, de acordo com as datas previstas no Termo de Securitização;
Juros Remuneratórios:	Os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 11,7% (onze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Destinação dos Recursos:	Amortização antecipada e alongamento de dívida de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) junto ao Bradesco S/A e remanescente para investimento em projeto em andamento em Ribeirão Preto e capital de giro; e
Garantias:	A alienação fiduciária de imóvel, a alienação fiduciária de cotas e a fiança.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela classificação de risco de crédito da 115ª Série da 4ª Emissão de CRIs da Gaia Securitizadora S/A (Gaia/ Securitizadora), com lastro em CCI representativa de créditos imobiliários decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (Contrato de Locação) firmado entre a Portland (Nova Locatária) e a Construdecor S/A (Locatária Atual), reuniu-se na sede da Austin Rating, no dia 19 de julho de 2019, compondo-se dos seguintes membros: Ricardo Lins (Analista Sênior), Pablo Mantovani (Analista Sênior), Luis Miguel Santacreu (Analista Sênior), André Messa (Analista Pleno) e Maurício Carvalho (Analista Júnior). Esta reunião de Comitê está registrada na Ata Nº 20190719-6.
2. A classificação atribuída 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 essa 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 Emissora/ Estruturador, do Grupo Portland, além de informações públicas obtidas nos sites de relações com investidores do Grupo Falabella e Ipeadata, entre outras.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a indicação de uma classificação de risco de crédito.
8. Após a atribuição da classificação final, esta será revisada, pelo menos, anualmente. 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 **20 de abril 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 presente data, a Austin Rating havia atribuído ratings de crédito para diversas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas pela Gaia 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. (Agente Fiduciário) 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. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
12. A classificação foi comunicada ao Contratante, via e-mail, no dia 22 de julho 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/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; e (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (ii) 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 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 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.