



data da ação de rating

06 de julho de 2021

vigência do rating

Abril de 2022

* Uma classificação SR Rating constitui opinião independente sobre a segurança da obrigação em análise, não representando, em qualquer hipótese, sugestão ou recomendação de compra ou venda. Todos os tipos de obrigação, mesmo quando classificados na categoria de investimento de baixo risco, envolvem um certo nível de exposição ao *default*. Decisões de compra e venda dependerão sempre do cotejo entre risco e retorno esperados pelo próprio investidor. A presente classificação buscou avaliar exclusivamente o risco de *default* da obrigação, segundo confiáveis fontes de informação disponíveis. A SR Rating não assume qualquer responsabilidade civil ou penal por eventuais erros de avaliação atuais ou mudanças supervenientes, ou ainda, por frustração do retorno financeiro esperado.

SR Rating Prestação de Serviços Ltda.

contato: Stephanie Yazbek

stephanie@srrating.com.br

Rua Duque Estrada, 81 –
Gávea – 22451-090

Telefone: +55 21 2233.0350

www.srrating.com.br

rating inicial de operação estruturada*

Fortesec Securitizadora

527ª à 534ª série da 1ª emissão de CRI | lastro Lagoa Quente

Séries 527, 529, 531, e 533 (sênior)

nota global (CRI Séries Seniores): **B+^{SR} (o.e.)**

equivalência "br": **brBBB (o.e.)**

Séries 528, 530, 532, e 534 (subordinada)

nota global (CRI Séries Subordinadas): **B-^{SR} (o.e.)**

equivalência "br": **brBB- (o.e.)**

O Comitê de Classificação da SR Rating atribui as notas das séries 527, 529, 531, e 533 da 1ª emissão de CRI da Fortesec, denotando risco alto e, no âmbito local e no prazo analisado, a qualidade de crédito é fraca e a vulnerabilidade é alta, por fatores internos ou do macroambiente. Foram atribuídas também as notas das séries subordinadas 528, 530, 532, e 534 da 1ª emissão de CRI da Fortesec, denotando risco alto e, no âmbito local e no prazo analisado, a qualidade de crédito é fraca e a vulnerabilidade é alta, por fatores internos ou do macroambiente.

Os principais fatores de risco a serem considerados nas atuais classificações de risco decorrem da estrutura da operação de CRI lastreada em CCI's representativas de direitos creditórios do Jardins da Lagoa Condo-Resort, empreendimento imobiliário de tipologia multipropriedade desenvolvido pela SPE Lagoa Quente Empreendimentos. A obra, que é faseada, ainda está com 32% dos lotes em construção, o que traz à operação uma conotação de risco de construção e capacidade operacional. Ademais, a operação se expõe a outros diversos riscos decorrentes da carteira de mutuários já existente, atrelado na capacidade de pagamento dos mutuários, e na capacidade de *performance* que recai na viabilidade das vendas dos estoques bastante volumosos. A carteira enfrenta riscos de inadimplência, atrasos e distratos, o que pode ocasionar na perda de parte do fluxo de recebíveis



e, para além, uma nova originação de crédito se faz necessária 6 meses após a emissão sobretudo para suportar tranches adicionais da emissão. Destaca-se também o acentuado risco macroeconômico, dado ao longo prazo da operação e mais notadamente o risco do setor imobiliário, especialmente em contexto ainda adverso. A estrutura da operação conta ainda com garantias e mitigadores, tais como cessão fiduciária presente e futura, alienação fiduciária das quotas, fundos de reserva e obras, fiança dos sócios, razão de garantia mensal e do saldo devedor mínima de 120%.

Torna-se relevante também o risco de crédito dos compradores, responsáveis pelo fluxo de recebíveis que irá fazer frente aos pagamentos do CRI, ainda que os riscos de crédito a elas associados não tenham sido formalmente avaliados pela SR Rating, tendo como base unicamente o comportamento estatístico da carteira de recebíveis, dada a pulverização natural.

A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários | A Forte Securitizadora S.A. emitiu em abril de 2021, oito séries de CRI, nos quais contam com subordinação entre as séries, de tal forma que os CRI das 527ª, 529ª, 531ª, e 533ª séries formam os CRI Seniores, e os CRI das 528ª, 530ª, 532ª, e 534ª séries formam os CRI Subordinados. O valor total da emissão é de R\$ 13 milhões, porém dividida em quatro tranches:

- (1ª tranche) **R\$ 4 milhões** pago em até 10 dias úteis da implementação das condições precedentes e da verificação do atendimento das razões de garantia;
- (2ª tranche) **R\$ 1,75 milhão** serão pagos após a integralização dos CRI correspondentes;
- (3ª tranche) **R\$ 2,6 milhões** serão pagos após a integralização dos CRI correspondentes;
- (4ª tranche) **R\$ 4,65 milhões** será pago após a integralização dos CRI correspondentes;

Cada tranche abrangerá uma série sênior e uma subordinada, dos quais 60% de seu valor será composto da série sênior e o restante da série subordinada. O prazo total da operação é de 80 meses, sendo: 80 meses para as séries 527 e 528; 75 meses para as séries 529 e 530; 68 meses para as séries 531 e 532; e 56 meses para as séries 533 e 534. As séries sêniores terão remuneração de IGP-M + 10,47% a.a., enquanto para as séries subordinadas IGP-M + 16% a.a., em pagamentos mensais. No momento da emissão do presente relatório, quatro das oito séries haviam sido integralmente subscritas, com saldo devedor total de R\$ 5,75 milhões, sendo R\$ 3,45 milhões das séries seniores e R\$ 2,3 milhões das séries subordinadas.

A fim de aumentar a qualidade dos certificados, a emissão conta com algumas garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de cessão fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de reserva; (vi) Fundo de obras.

No cotejo às margens de garantias, destaca-se: razão de garantia do fluxo mensal, em que os direitos creditórios devem ser equivalentes a, pelo menos, 120% das obrigações garantidas; e razão de garantia do saldo devedor, em que o saldo devedor da totalidade dos créditos imobiliários corresponda a, pelo menos, 120% o saldo devedor do CRI.

A emissão, portanto, é lastreada em Cédulas de Créditos Imobiliários, e representativas de direitos creditórios da Lagoa Quente. Portanto, o CRI passa a contar com cobertura de recebíveis oriundos de contratos existentes e futuros de compra e venda dos lotes do empreendimento. Os créditos imobiliários representados pela CCI serão vinculados pela instituição custodiante aos CRI até o vencimento e resgate destes.

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão destinados à integralização das CCI's, de modo que, os recursos deverão ser utilizados conforme tabela abaixo:

Tranche	Valor	Destinação
Primeira	R\$ 4.000.000,00	Despesas Flat;
		Fundo de Reserva;
		Fundo de Obra estimado em R\$ 1.843.446,03;
		Quitação parcial das dívidas tributárias, trabalhistas e diversas;
		Restante para Livre Destinação.
Segunda	R\$ 1.750.000,00	Despesas Flat;
		Fundo de Reserva;
		Restante para Livre Destinação.
Terceira	R\$ 2.600.000,00	Despesas Flat;
		Fundo de Reserva;
		Quitação parcial das dívidas tributárias;
		Restante para Livre Destinação.
Quarta	R\$ 4.650.000,00	Despesas Flat;
		Fundo de Reserva;
		Quitação total das dívidas tributárias;
		Restante para Livre Destinação.

A operação conta com intervenientes de experiência em suas respectivas atividades, sendo a Forte Securitizadora S.A. a emissora dos CRI's e a Simplific Pavanarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. o agente fiduciário e custodiante da operação. Com o intuito de diminuir os riscos de crédito da carteira, a Conveste Audfiles Serviços Financeiros foi contratada como *servicer* para prestar serviço de monitoramento e acompanhamento da cobrança da carteira de créditos e será responsável pela preparação de relatórios. Ressalta-se que apesar da reputação de mercado de tais agentes, estes não são formalmente avaliados pela SR Rating quanto à sua qualidade e experiência profissional.

SWOT de riscos | no presente *rating* da operação estruturada são considerados, em suma, os seguintes fatores relevantes:



CRI

Fortesec / Lagoa Quente

Informações relevantes para a operação | este **relatório de rating inicial da operação iniciada em abril de 2021** considerou as seguintes informações atualizadas:

Valor total da emissão: R\$ 13 milhões (abrangendo as 4 tranches)

Saldo devedor atual da emissão: R\$ 5,75 milhões (1ª e 2ª tranche)

Prazo remanescente: 80 meses

Indexador e remuneração: séries seniores: IGP-M + 10,47% a.a. | séries subordinadas: IGP-M + 16% a.a.

Fundo de reserva: R\$ 391.965,85

Fundo de obra: R\$ 1.843.446,03.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de cessão fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de reserva; (vi) Fundo de obras.

Razão de garantia do saldo devedor: 131% – razão de garantia mínima deve ser de 120%

Razão de garantia dos direitos creditórios: 134% (considerando apenas a 1ª e 2ª tranche) – razão de garantia mínima deve ser de 120%.

Empreendimento | O empreendimento objeto da operação está localizado a 12km da cidade de Caldas Novas – GO. A região é conhecida por ser a maior estância hidrotermal do mundo e um dos 10 destinos mais visitados do Brasil. Atrai mais de 3 milhões de turistas por ano, com faturamento em turismo de R\$ 6 bilhões por ano, representando a principal fonte de renda do município juntamente com a construção civil. A renda média mensal da população é de 1,9 salários-mínimos (R\$ 2.090,00) e IDH de 0,733, considerado mediano.

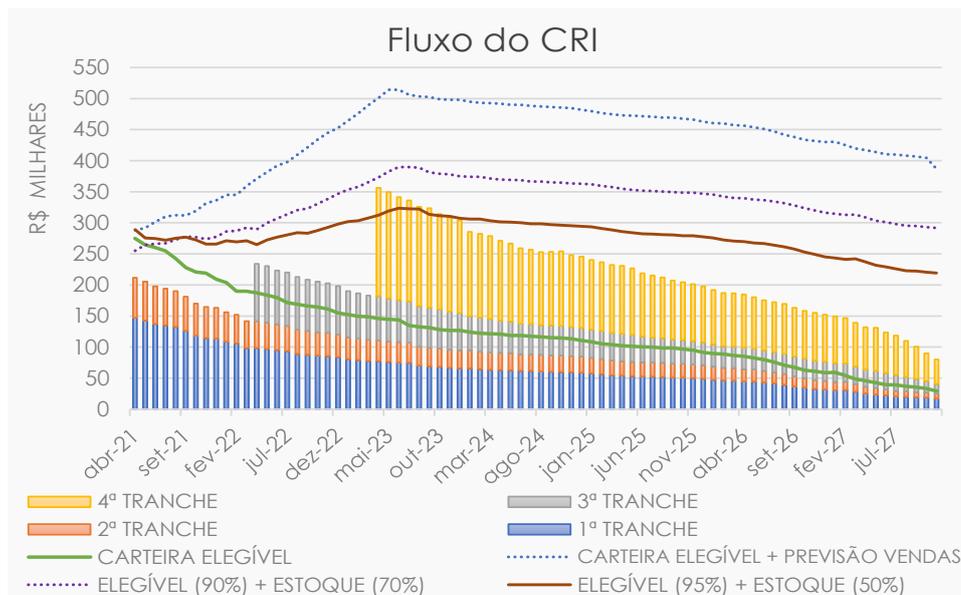
O empreendimento Jardins da Lagoa Condo-Resort, de tipologia hoteleira "multipropriedade", foi lançado em 2010, com a finalização da 1ª etapa em pleno funcionamento, entregando 88 casas. Já esta operação, refere-se à segunda e última etapa, com a finalização das obras de 42 casas e do bloco principal, com data prevista para a conclusão em julho de 2021. No primeiro relatório de vistoria e medição de obra, realizado em fevereiro de 2021 pela empresa Harca Engenharia, foi constatado um corpo técnico especializado em obra, composto por engenheiro residente encarregado, todos os alvarás necessários e indicação de que as casas estão com a fundação, estrutura, paredes, painéis, coberturas, contrapiso e algumas instalações já executadas. A obra final era para ser entregue em 2014, porém, estava sob uma antiga gestão, a qual parte dela foi adquirida pela HJR, que assumiu a construção no final de 2019. Todavia, como a obra ainda não está 100% finalizada, o risco de construção ainda se encontra presente.

O empreendimento está implantado em um terreno com área total de 43.059 m², sendo 12 mil m² de área construída e será constituído de 130 casas, nas quais, 84 possuem 2 quartos distribuídos em 79m² e 46 casas possuem 3 quartos distribuídos em 95m². As 130 casas serão comercializadas pelo regime de cotas imobiliárias, divididas em 2.715 frações imobiliárias, das quais 667 frações já estão vendidas, 762 quitadas e 1.286 disponíveis em estoque. As frações imobiliárias garantem aos compradores um período específico no ano para gozar do imóvel, compartilhando com outros coproprietários a mesma unidade imobiliária, de forma que os direitos de uso da propriedade são divididos entre os demais adquirentes. O preço de venda estimado de cada fração será de R\$ 44,6 mil, com um público-alvo de pessoas cujo perfil médio apontam para acima de 50 anos e de classe média. Atualmente, os mutuários são basicamente de 4 regiões: Brasília, Minas Gerais, São Paulo e, com mais relevância, Goiânia. Com o habitual prazo de crédito bastante prolongado, o empreendimento condiz com a renda mensal média do público-alvo. No relatório de vistoria e medição de obra foi declarado um bom

padrão de qualidade nas obras executadas, porém foi sugerido majorar o orçamento da obra em 7,7% atualizando o valor remanescente para R\$ 1.843.446,03.

Fluxo da operação e Carteira de Recebíveis | Trata-se de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI's representativas de uma carteira de recebíveis presente e futura, realizada através de contratos de compra e venda de unidade imobiliária. O empreendimento Lagoa Quente já possui um fluxo de recebíveis, porém apresenta 1.286 frações em estoque. Levando em conta que a carteira de recebíveis contempla 667 contratos, os estoques beiram o dobro desse número, portanto, o risco de *performance* se faz presente, pois tal risco recai na viabilidade das vendas e consequente originação da carteira de recebíveis.

Considerando a 1ª e 2ª tranche com a carteira elegível, não há descasamento de fluxo, porém, o lastro da operação é suficiente apenas para a primeira e segunda tranche, o que se faz necessário uma carteira de recebíveis elegíveis referente às vendas do estoque para a liberação das outras tranches. Ao considerar a totalidade da carteira elegível mais a previsão de vendas no período da emissão, há excesso de fluxo, principalmente nos últimos 4 anos da operação, por apresentar adequadas razões de garantias. Entretanto, a recorrência do nível de atrasos e inadimplências poderão levar a insuficiência de recursos provenientes do financiamento das frações das casas para cobrir o valor integral das parcelas futuras.

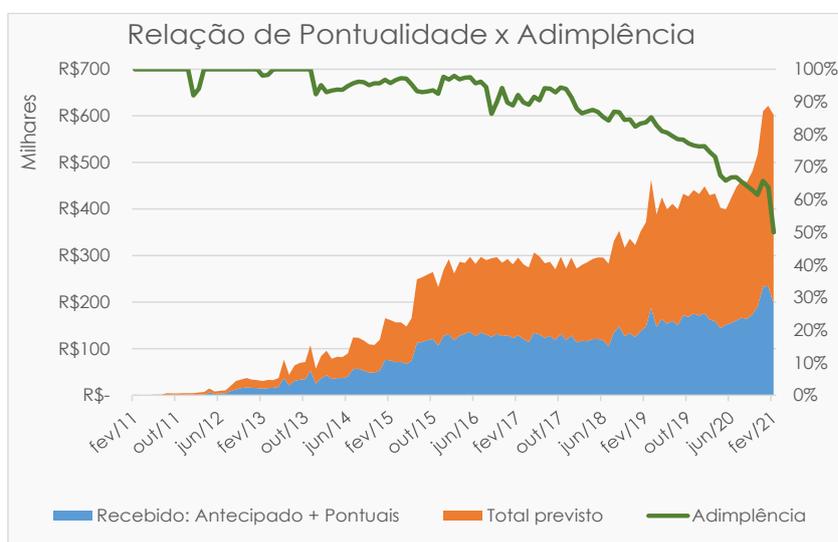
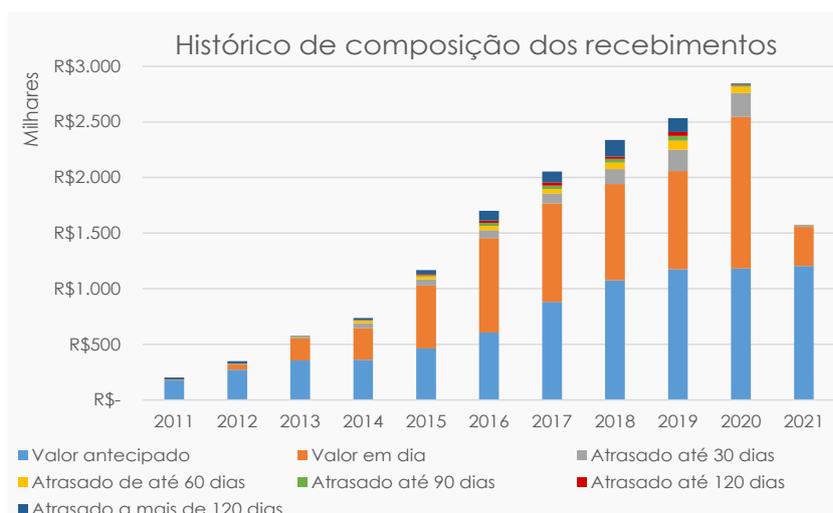


A performance da carteira de recebíveis do CRI advém de uma gestão anterior cuja herança de desorganização ainda causa impacto significativo em seus números. Os atrasos contam historicamente com um nível mediano-alto, sendo a média de atraso acima de 120 dias de 11% desde o começo da carteira, porém, a média se mostra elevada pelos atrasos que ocorreram entre os anos de 2011 e 2012. Desde o início de 2013, a carteira com nível de atraso acima de 120 dias, recebe a média de 3% e torna-se nula em março de 2020.

Do período de outubro de 2020 até março de 2021, houve 120 cancelamentos de contratos de venda. Já os níveis de recebíveis em aberto, aumentaram consideravelmente desde o final de 2019, apresentando, em fevereiro de 2021, um total de R\$ 2,7 milhões, de um total de R\$ 13 milhões recebidos desde o início da carteira. Dos recebíveis em aberto, 78% estão atrasados a mais de 120 dias, e de acordo com o termo de securitização, esta característica indica os créditos inadimplidos. Dos 667 contratos ativos, 228 estão inelegíveis, o que

corresponde a 32% do valor total do fluxo. De acordo com a Lagoa Quente, por haver uma fragilidade contratual, está em processo um trabalho bastante intenso de regularização cadastral dos clientes, em que pode ocorrer a transformação do cliente inelegível para elegível. Portanto, nessa operação, a carteira elegível abrange os 161 contratos que estão em desconformidade, enquanto os créditos inelegíveis são apenas aqueles atrasados há mais de 120 dias. O reflexo da herança na carteira repercute em uma performance desfavorável, agravada também em função do momento de pandemia mundial.

Mês segmento	Valor antecipado	Valor em dia	Atrasado até 30 dias	Atrasado de até 60 dias	Atrasado até 90 dias	Atrasado até 120 dias	Atrasado a mais de 120 dias	Em aberto
2011	-	R\$ 6.729,00	-	-	-	R\$ 1.618,00	R\$ 15.348,00	-
2012	R\$ 46.482,63	R\$ 47.504,52	R\$ 4.615,40	R\$ 2.327,00	R\$ 704,00	R\$ 764,76	R\$ 21.230,00	R\$ 588,00
2013	R\$ 117.670,57	R\$ 199.051,35	R\$ 6.727,15	R\$ 4.030,79	R\$ 4.999,58	R\$ 2.089,74	R\$ 2.993,34	R\$ 3.057,22
2014	R\$ 262.082,73	R\$ 285.166,48	R\$ 43.182,36	R\$ 19.682,45	R\$ 7.935,21	R\$ 3.928,05	R\$ 13.863,39	R\$ 33.428,59
2015	R\$ 573.008,35	R\$ 564.952,39	R\$ 56.310,01	R\$ 25.266,47	R\$ 12.566,54	R\$ 10.289,67	R\$ 34.447,66	R\$ 68.645,70
2016	R\$ 703.596,50	R\$ 849.845,30	R\$ 72.422,83	R\$ 36.812,79	R\$ 27.140,37	R\$ 21.524,90	R\$ 87.484,62	R\$ 107.315,85
2017	R\$ 614.201,61	R\$ 886.854,00	R\$ 87.136,75	R\$ 40.435,03	R\$ 31.397,11	R\$ 27.772,24	R\$ 98.483,26	R\$ 157.215,64
2018	R\$ 615.565,65	R\$ 864.558,39	R\$ 135.545,16	R\$ 56.128,17	R\$ 35.317,06	R\$ 20.959,05	R\$ 148.549,44	R\$ 308.987,61
2019	R\$ 1.054.475,20	R\$ 881.504,21	R\$ 191.685,57	R\$ 82.934,73	R\$ 43.362,93	R\$ 34.374,04	R\$ 123.908,97	R\$ 594.893,03
2020	R\$ 676.009,20	R\$ 1.362.638,48	R\$ 216.041,16	R\$ 55.084,32	R\$ 18.512,69	R\$ 4.211,26	R\$ 6.971,05	R\$ 1.133.106,63
2021	R\$ 78.876,64	R\$ 352.421,34	R\$ 18.216,91	R\$ 479,39	-	-	-	R\$ 342.889,72



A operação apresenta 134% na razão de garantia por direitos creditórios elegíveis, considerando-se apenas a primeira tranche, no limite do valor mínimo exigido de 120%. Caso não sejam realizadas vendas dos lotes até abril de 2022, a razão de garantia sofrerá uma queda, deslocando-se do 120% exigido, e o mesmo poderá acontecer caso haja majoração de atraso durante o período. Mesmo considerando a recuperação dos créditos em aberto, a operação tem risco de insuficiência de cobertura, mais uma vez denotando a dependência da operação ao risco de performance de vendas e de suporte de crédito da própria fiadora.

A carteira é composta por 667 contratos e 626 mutuários, sendo que o mais representativo concentra 1,4% da carteira total e, os 10 mais representativos, 5,5%. Se consideramos apenas os elegíveis, a concentração se mantém em 5,3% dos 10 mutuários mais representativos.

O LTV médio da carteira é de 53,5%, considerado médio e que remete a conotação de mediana exposição a riscos à carteira em questão. O prazo de financiamento é diferente para cada empreendimento, podendo atingir até 145 meses, não exigindo uma grande amortização na entrada.

Faixa LTV	% carteira
< 60%	19,85%
60% - 70%	9,6%
70% - 80%	14,7%
80% - 90%	25,1%
90% - 120%	30,8%

Na hipótese de qualquer mutuário optar pela quitação do instrumento de compra e venda, com a consequente lavratura da escritura definitiva da fração, e liberação da alienação fiduciária constituída sobre tal, os recursos recebidos deverão ser integralmente utilizados na forma de amortização extraordinária.

A responsabilidade da cobrança dos créditos imobiliários caberá ao empreendimento, contanto apenas com um serviço realizado pela Convest de monitoramento e acompanhamento das cobranças.

Lagoa Quente Empreendimentos | Lagoa Quente Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade constituída entre Companhia Melhoramentos de Caldas Novas e Sr. Ari Schmitz, atua com propósito específico na implantação do empreendimento Jardins da Lagoa. A estrutura societária da Cia. Melhoramentos de Caldas Novas é composta de 11 pessoas físicas e 1 empresa, no qual aproximadamente 30% das cotas destinam-se a cada um dos Srs. Ari Schwitz e Heremnius Barbosa Júnior. Em 2019, 34% das cotas da Cia. Melhoramentos de Caldas Novas foram adquiridas pela HJR Construções e Empreendimentos Ltda., cujo proprietário é o Sr. Heremnius, que atua como incorporadora, possuindo 6 projetos dentro da cidade de Caldas Novas voltados à residências de médio padrão e 3 projetos mais recentes próximos a região: Lagoa Ecotower (multipropriedade), Lagoa Flat-Hotel (condo-hotel) e Lagoa Flat Service (apartamentos).

O risco corporativo Lagoa Quente Empreendimentos – Cia Melhoramentos de Caldas Novas se faz presente na operação como consequência da construção do empreendimento Jardins da Lagoa e por pertencer às garantias.

Em 2019, o estoque da empresa aumentou expressivamente, apresentando poucas alterações até o presente momento, o que ocasionou queda em sua receita líquida e em seu lucro, o fato foi motivado pelo grande volume de distratos que houve no período. O endividamento da Lagoa Quente Empreendimentos se resume em linhas de capital de giro, cujo valor somado é de R\$ 2,9 milhões, uma dívida previdenciária e de protestos com fornecedores diversos, no valor somado de R\$ 1,9 milhão, para os quais busca-se recursos para pagamento através de parcela da captação de CRI.

highlights econômico-financeiro Lagoa Quente Empreendimentos Imobiliários

Em milhares reais

	2017	2018	2019	2020	mar/21	
ativo circulante	41.659	43.593	49.183	44.960	45.137	
ativo não circulante	5.863	4.651	8.123	11.342	11.477	
ativo total	47.522	48.244	57.307	56.303	56.614	
estoque	5.670	3.850	43.872	40.840	40.953	
recebíveis	34.880	38.850	5.186	3.976	4.047	
passivo circulante	1.054	33.656	39.921	41.741	41.663	
passivo não circulante	34.152	1.348	1.329	1.316	1.360	
passivo e PL total	47.522	48.244	57.307	56.303	56.614	
receita líquida	7.283	8.219	4.625	2.617	1.861	
resultado operacional antes do resultado financeiro	4.637	4.806	3.761	2.070	1.488	
patrimônio líquido	12.316	13.240	16.057	13.246	13.591	
dívida total	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	
nível de endividamento	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	
lucro/prejuízo	3.137	2.819	1.659	345	743	

Os últimos demonstrativos de resultados da Cia. Melhoramentos de Caldas Novas datam dez/2019. O endividamento da empresa se resume apenas em linhas de capital de giro, cujo valor somado é de R\$ 12,5 milhões.

highlights econômico-financeiro Cia. Melhoramentos de Caldas Novas

Em milhares reais

	2018	2019	
ativo circulante	65.868	68.892	
ativo não circulante	24.964	25.159	
ativo total	90.832	94.051	
estoque	18.497	19.451	
recebíveis	47.110	49.151	
passivo circulante	1.074	1.401	
passivo não circulante	46.749	47.392	
passivo e PL total	90.832	94.051	
receita líquida	18.980	19.531	
resultado operacional antes do resultado financeiro	12.958	13.136	
patrimônio líquido	43.008	45.258	
dívida total	n/d	n/d	
nível de endividamento	n/d	n/d	
lucro/prejuízo	7.331	7.725	

Garantias e Fiaidores da Operação | Garantias presentes na operação: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de cessão fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Lagoa Quente; (iv) Fiança; (v) Fundo de reserva; (vi) Fundo de obras.

As garantias – omitindo os fundos – somam aproximadamente R\$ 81,8 milhões, o que equivale a 630% o valor da emissão. Muito embora, parte desse valor seja futuro – promessa de cessão – e imobilizado, o que demonstra exposição a fatores de riscos, sobretudo de liquidez. A fiança contida na garantia é formada pelos Srs. Ari e Heremnius, Sra. Marta e pela Cia Melhoramentos.

Com base no primeiro relatório de medição da empresa Harca Engenharia, que será realizado mensalmente, foi determinado o montante inicial do fundo de obras no valor de R\$ 1,8 milhão. O fundo de reserva é constituído a partir de recursos retidos do preço da cessão, devendo corresponder, no mínimo, a duas parcelas de juros e amortização do CRI, seu valor atual é de R\$ 392 mil.

Matriz de riscos | a matriz de risco abaixo pontua a exposição e intensidade do presente rating aos riscos em evidência:

<p>RISCO MACROECONÔMICO</p>	<p>EXPOSIÇÃO ALTA</p> <ul style="list-style-type: none"> * emissão de longo prazo * economia como viés correlacionado ao desempenho do setor imobiliário * crise do covid-19 sobre a atividade econômica 	<p>INTENSIDADE ALTA</p> <ul style="list-style-type: none"> * ambiente macroeconômico incerto, especialmente no tocante ao setor imobiliário, sensível à renda e condições de crédito
<p>RISCO DE CARTEIRA</p>	<p>EXPOSIÇÃO ALTA</p> <ul style="list-style-type: none"> * atrasos, inadimplência e distratos dos mutuários da carteira * recebíveis do Empreendimento provêm cobertura apenas no curto prazo 	<p>INTENSIDADE ALTA</p> <ul style="list-style-type: none"> * alto volume de distratos recentemente * necessidade de regularização de contratos * consequente verificação de níveis relevantes de atraso
<p>RISCO DE MERCADO</p>	<p>EXPOSIÇÃO ALTA</p> <ul style="list-style-type: none"> * nível alto de estoque sob condição de risco de vendas * setor imobiliário 	<p>INTENSIDADE MÉDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> * pagamento das futuras tranches atrelado à performance de vendas das frações em estoque * empreendimento de histórico conturbado.
<p>RISCO FINANCEIRO</p>	<p>EXPOSIÇÃO MÉDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> * operação atrelada ao risco dos direitos creditórios do Empreendimento Jardins da Lagoa * outras garantias fidejussórias 	<p>INTENSIDADE MÉDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> * o aumento da inadimplência poderá levar a insuficiência de recursos para cobrir o valor integral das parcelas futuras, muito embora haja sobregarantia e subordinação * garantias, ainda que futuras, imobiliárias e fidejussórias, com volume adequado.

Perspectivas das notas | as notas atribuídas possuem tendência estável, não obstante a possibilidade de alteração em decorrência dos seguintes fatores: (i) descasamento do fluxo de recebíveis de curto prazo, frente as obrigações financeiras de curto prazo, motivado por atrasos na construção e crédito dos mutuários; (ii) deterioração dos indicadores financeiros da Lagoa Quente Empreendimentos; (iii) qualidade do fluxo informacional.

Informações sobre o processo de análise

- As notas foram atribuídas pelo Comitê de Classificação de Risco da SR Rating.
- Esta avaliação foi realizada em consonância com a metodologia de classificação de riscos de Certificados de Recebíveis Imobiliários, riscos de carteira de recebíveis imobiliários e risco corporativo, cuja versão mais recente é datada de 30 de julho de 2015, devidamente validada pelo Comitê de Classificação da SR Rating.
- A SR Rating não atesta e nem audita qualquer informação utilizada neste trabalho, a despeito do cuidado e criticidade empenhados sobre as mesmas, no intuito de prover a maior qualificação possível nas análises. Nossas fontes de informações foram: (i) relatório de acompanhamento da emissão de CRI emitido pela companhia securitizadora; (ii) informações da carteira de recebíveis prestadas pela companhia securitizadora e pela Lagoa Quente Empreendimentos; e (iii) informações corporativas prestadas pela Lagoa Quente Empreendimentos.
- Conforme Resolução CVM nº 521 / 2012, e conforme previsto nas regras e procedimentos da SR Rating, informamos que não houve qualquer indício de conflitos de interesse, presentes ou potenciais, neste processo de atribuição de classificação de risco.
- Na qualidade de contratante, a Fortesec, isolada ou em conjunto com qualquer outra entidade vinculada a ela, possui outros relacionamentos de prestação de serviços com a SR Rating, porém sem representar concentração relevante.

histórico da classificação de risco

- Em 20 de maio de 2021, a SR Rating emitiu o rating preliminar.
- Em 25 de junho de 2021, a SR Rating emitiu a segunda versão do rating preliminar.
- Em 06 de julho de 2021, a SR Rating emitiu a versão definitiva do relatório inicial.

Recomendamos que os leitores acessem nosso website (www.srrating.com.br) para maiores informações sobre as notas classificatórias, seus alcances e limitações, bem como sobre as metodologias e procedimentos.



Copyright©2021 SR Rating Prestação de Serviços Ltda.