07, abr, 2021

FE0102-2020 (CRI - Único - 87ª Série da 4ª Emissão)

BBB-(fe)

CP3(fe)

CLASSIFICAÇÕES

FE0102-2020 / ISEC Securitizadora / CRI - Único - 87ª Série da 4ª Emissão / 008.769.451/0001-08
Confirmação dos Ratings BBB-(fe) de Crédito - Longo Prazo e CP3(fe) de Crédito - Curto Prazo em 07 de abril de 2021 - Perspectiva Negativa

Último Rating: BBB-(fe) de Crédito - Longo Prazo e CP3(fe) de Crédito - Curto Prazo em 31 de julho de 2020

Rating Inicial: BBB-(fe) de Crédito - Longo Prazo e CP3(fe) de Crédito - Curto Prazo em 31 de julho de 2020

COMITÊ - 07, abr, 2021

ANALISTA:

Henrique Pinheiro Campos

COMITÊ:

Henrique Cesar
Henrique Pinheiro Campos
João Pedro Pereira
Jose Marcos de Oliveira Redighieri
Juliana Lima
Mauricio Bassi
Rodrigo Indiani
Romulo Belmok Charbel

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS RELEVANTES PARA ESTA ANÁLISE

Metodologia(s) Liberum Ratings de Finanças Estruturadas

ESCALAS DE AVALIAÇÃO

Escala(s) Liberum Ratings de Crédito - Longo Prazo / Crédito - Curto Prazo

FREQUÊNCIA DE MONITORAMENTO

A política de monitoramento de ratings para esta(s) classe(s) de ativo(s) é descrita na Metodologia de Ratings de Finanças Estruturadas disponível no site da Liberum Ratings. www.liberumratings.com.br

PROCESSO DE DILIGÊNCIA SOBRE OS ATIVOS DE FINANÇAS ESTRUTURADAS

A presente avaliação se apoiou, entre outros, no uso de bases de dados históricas e comparativas para este tipo de ativo e o uso de modelos de análise proprietários, os quais consideram aspectos qualitativos e quantitativos especificamente associados a este tipo de ativo.

(fe) representa o sufixo utilizado, pela Liberum Ratings, para ratings atribuídos a Finanças Estruturadas

FUNDAMENTOS DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os ratings atribuídos à 87ª Série da 4ª Emissão de CRI da ISEC Securitizadora S.A. (ISEC) estão essencialmente fundamentados no perfil de risco de crédito da GGL Sociedade Incorporadora SPE Ltda. (GGL/Devedora), bem como nos reforços de crédito presentes na estrutura da emissão, representados pela: garantia hipotecária proporcional de 79,8% da matrícula nº 85.057 onde se encontra em construção o empreendimento alvo; cessão fiduciária dos direitos creditórios relativos às unidades do empreendimento imobiliário; alienação fiduciária da totalidade das cotas da Devedora e aval da controladora e dos sócios da mesma.

A GGL é uma SPE que possui como objetivo empreender no projeto residencial "Grand Garden Limeira Residence", localizado no município de Limeira-SP. A SPE é controlada pela Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. que possui mais de 10 anos de histórico de atuação na região paulista do Vale do Paraíba. Sediada em São José dos Campos-SP e com 8 empreendimentos entregues, a Ticem atua como incorporadora e construtora focada no segmento residencial vertical de alto padrão. Ainda que possua um perfil familiar, com demonstrações financeiras não auditadas, seu histórico demonstra expertise em projetos residenciais verticais na sua região de influência e agrega de maneira positiva o seu potencial de geração de caixa e difusão no mercado imobiliário.

A emissão se refere a um CRI único com valor total de R$ 6.000.000,00, remuneração atrelada ao IPCA + 12% a.a., vencimento em julho de 2023, pagamento mensal de juros e amortização programada de 99,9% em dezembro de 2021 ou de forma extraordinária, conforme hipóteses de antecipação do fluxo de pagamento dos créditos imobiliários. Em relação às garantias atreladas, destaca-se a hipoteca de 79,8% da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, onde está sendo construído o empreendimento residencial vertical "Grand Garden Limeira Residence", com VGV estimado em R$ 36 milhões e, segundo laudo de avaliação, possui valor de liquidação das unidades de R$ 29,7 milhões. O projeto conta com 32 unidades entre 189 e 348 m² com foco no segmento de alto padrão e, segundo relatório de acompanhamento, apresentava 98,2% de obras concluídas em fevereiro de 2021.

Esta classificação é sujeita a alterações. Para verificar a última classificação disponível acesse www.liberumratings.com.br

LIBERUM RATINGS
Tel: 55 11 3165-4222
São Paulo - Brasil
Em caso de dúvidas, entre em contato conosco:
contato@liberumratings.com.br
www.liberumratings.com.br

DECLARAÇÕES REGULAMENTARES E INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Liberum Ratings está avaliando esta espécie de ativo financeiro pela primeira vez? Não

Esta classificação foi comunicada a entidade avaliada ou partes relacionadas a ela e em decorrência desse fato, a nota atribuída foi alterada antes da emissão deste relatório? Não

As informações utilizadas para a elaboração deste relatório datam até 26/02/2021. Informações posteriores a essa data podem causar a alteração da classificação ou dos fundamentos expostos neste relatório.

As informações disponíveis para a emissão da classificação e, consequentemente, deste relatório foram consideradas suficientes e alinhadas com os requerimentos metodológicos aplicáveis para a mesma. As informações utilizadas foram encaminhadas pela Securitizadora, Estruturador e Agente Fiduciário. Também foram utilizadas informações de domínio público e privado.

A Liberum Ratings prestou outros serviços para a entidade avaliada nos últimos 12 meses? Não

Houve serviços prestados por partes relacionadas da Liberum Ratings para entidade avaliada nos últimos 12 meses? Não

A classificação de risco foi contratada por terceiros, outros que a entidade avaliada ou parte a ela relacionada? A classificação do ativo FE0102-2020 / ISEC Securitizadora - CRI - Único 87ª Série da 4ª Emissão foi contratada pela GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA (22.164.197/0001-37)

A entidade avaliada ou parte a ela relacionada é responsável por mais de 5% da receita anual da Liberum Ratings? Não. A Liberum Ratings publica anualmente a lista de entidades que representam mais do que 5% do seu faturamento em seu Formulário do Anexo 13. Acesse o formulário no site www.liberumratings.com.br.

A Liberum Ratings, seus analistas de classificação de risco de crédito ou demais pessoas envolvidas no processo de emissão de uma determinada classificação de risco, seus cônjuges, dependentes ou companheiros, tem, direta ou indiretamente, interesses financeiros e comerciais relevantes em relação à entidade avaliada? Não

Os analistas de classificação de risco de crédito ou demais pessoas envolvidas no processo de emissão da classificação de risco tem vínculo com pessoa natural que trabalhe para a entidade avaliada ou parte a ela relacionada? Não

Os procedimentos adotados para a emissão desta classificação de risco e emissão de relatório de rating estão enquadrados nos critérios estipulados no Código de Conduta desta Agência bem como nos seus procedimentos de Controles Internos e o Compliance.

A estrutura da operação avaliada apresenta concentração superior a 50% em um único devedor e/ou coobrigado? Não

Há informação suficiente para a análise dos principais aspectos de governança corporativa do devedor e/ou coobrigado da operação? Não

A Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. (Liberum Ratings) emite seus pareceres, opiniões e demais materiais com base em informações encaminhadas por terceiros, dados que são considerados confiáveis e precisos. No entanto, há a possibilidade de erros de ordem humana, técnica ou de qualquer outra índole na elaboração e transmissão dessas informações. Nesses casos, a Liberum Ratings não faz nenhuma representação, nem avaliza, garante ou se responsabiliza - de forma explícita ou implícita – por erros ou omissões nos dados recebidos, ou, ainda, sobre a exatidão, completude, resultados, abrangência e integridade dos mesmos. Também não se responsabiliza por erros, omissões, resultados de opiniões ou análises que derivem de tais informações. O processo de análise utilizado pela Liberum Ratings não compreende a auditoria ou a verificação sistemática de tais informações. Eventuais investigações para a checagem desses dados variam, dependendo de fatos e circunstâncias.
Sob nenhuma circunstância, a Liberum Ratings, seus diretores, empregados, prestadores de serviços ou agentes serão responsabilizados civilmente ou de qualquer outra forma por quaisquer danos diretos, indiretos ou compensações, incluindo, mas não se limitando, a perda de dinheiro, lucros ou good will; pelo tempo perdido durante o uso ou impossibilidade de uso do website ou durante o prazo necessário para avaliação das informações recebidas e na elaboração das análises e opiniões, divulgadas ou não em seu website; por ações ou decisões tomadas com base nas opiniões da Liberum Ratings e demais informações veiculadas pelo seu website; por erros em quaisquer circunstâncias ou contingências, de controle ou não da Liberum Ratings e de seus agentes, originados pela comunicação, análise, interpretação, compilação, publicação ou entrega de quaisquer informações contidas e/ou disseminadas pelo website da Liberum Ratings.
Os ratings e quaisquer outras opiniões emitidas pela Liberum Ratings, ou outros materiais, são disponibilizados em seu website (www.liberumratings.com.br). Tais publicações são meras opiniões e devem ser interpretadas como tal. De nenhum modo e sob nenhuma circunstância devem ser consideradas como fatos ou verdades sobre a capacidade de crédito do emissor ou ativo financeiro (de crédito ou de qualquer outra índole) avaliado. Portanto, não representam, de nenhuma forma, recomendação para aquisição, venda ou manutenção de ativos em portfólio. Desse modo, as avaliações emitidas pela Liberum Ratings não são, nem substituem, prospectos ou demais informações, obrigatórias ou não, fornecidas ou apresentadas aos investidores e seus agentes na venda ou distribuição de ativos financeiros.
Em razão de mudanças e/ou indisponibilidade de informações tidas como necessárias para a emissão e descontinuidade do monitoramento do rating, ou outros fatores considerados pertinentes, as classificações de risco emitidas pela Liberum Ratings podem ser alteradas, suspensas ou retiradas a qualquer momento. Os ratings públicos emitidos pela Liberum Ratings são atualizados em seu website (www.liberumratings.com.br).
Na maior parte dos casos, os trabalhos realizados pela Liberum Ratings são remunerados pelos emissores, estruturadores ou garantidores dos ativos avaliados.

Os ratings atribuídos para a emissão representam uma opinião da Liberum Ratings sobre o perfil de risco de crédito da mesma. Esta avaliação não incorpora, dessa forma, a consideração de riscos de ordem jurídica ou legal. A Liberum Ratings não realizou avaliações específicas, estudos, testes, auditorias e levantamentos de nenhuma espécie que atestem a existência do fluxo cedido dentro dos parâmetros propostos na emissão. Também, não realizou auditorias jurídicas, ou de qualquer outra índole, para verificar a validade da cessão dos mesmos e (ou) a existência de ações legais ou de qualquer outra índole movidas contra as Cedentes e (ou) a Emissora que possam de alguma forma impactar na validade das cessões de créditos ou na constituição de garantias vinculadas à emissão. Dessa forma, as análises aqui realizadas sobre os itens acima mencionados se sustentam em informações e levantamentos realizados pela própria Emitente, as Cedentes e o

LIBERUM RATINGS
Tel: 55 11 3165-4222
São Paulo - Brasil
Em caso de dúvidas, entre em contato conosco:
contato@liberumratings.com.br
www.liberumratings.com.br

Assessor Legal, as quais foram consideradas verídicas e apresentadas de boa-fé, para todos os efeitos.

Copyright©2021 Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda.

Esta classificação é sujeita a alterações. Para verificar a última classificação disponível acesse www.liberumratings.com.br

LIBERUM RATINGS
Tel: 55 11 3165-4222
São Paulo - Brasil
Em caso de dúvidas, entre em contato conosco:
contato@liberumratings.com.br
www.liberumratings.com.br