



data da ação de rating

10 de novembro de 2022

vigência do rating

Janeiro de 2023

* 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: Rodrigo Mariani

rodrigo@srrating.com.br

Rua Duque Estrada, 81 –
Gávea – 22451-090

Telefone: +55 21 2233.0350

www.srrating.com.br

rating de monitoramento de operação estruturada*

Fortesec Securitizadora

535ª à 544ª série da 1ª emissão de CRI | Iastro Resort do Lago IV

Séries 535, 537, 539, 541 e 543 (sênior)

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

equivalência "br": **brBB+ (o.e.)**

Séries 536, 538, 540, 542 e 544 (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 535, 537, 539, 541 e 543 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 536, 538, 540, 542 e 544 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 empreendimento imobiliário Resort do Lago, de tipologia multipropriedade. Em 2021, foi iniciada a segunda etapa de construção, referente os blocos E, F e G do empreendimento, dessa forma, ficam evidenciados o risco de construção, considerado alto, e a risco operacional do negócio para a colocação a mercado das frações disponíveis. Tal risco é mitigado pela presença de agentes com experiência no mercado

de multipropriedade, porém, é considerado relevante dado a forte incerteza macroeconômica. Adicionalmente, o CRI está exposto ao risco atrelado à carteira de mutuários já existente e a capacidade de pagamento dos mesmos. A carteira



enfrenta riscos de inadimplência, atrasos e distratos, o que pode ocasionar na perda de parte do fluxo de recebíveis. O risco macroeconômico é elevado devido ao longo prazo da operação e o momento de instabilidade econômica mundial causada pelo COVID-19, em especial no setor imobiliário. 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, razão de garantia mensal e do saldo devedor mínima de 115%.

A Incorporate Share é a empresa responsável pela comercialização e gestão da carteira do projeto, a Otimus Engenharia foi a empresa escolhida, por meio de concorrência, para a realização da construção do empreendimento.

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 29 de abril de 2021, dez séries de CRI, nos quais contam com subordinação entre as séries, de tal forma que os CRI das 535ª, 537ª, 539ª, 541ª e 543ª séries formam os CRI Seniores, e os CRI das 536ª, 538ª, 540ª, 542ª e 544ª séries formam os CRI Subordinados. O valor total da emissão é de R\$ 95,1 milhões, porém dividida em cinco tranches:

- (1ª tranche) **R\$ 56,5 milhões** integralizados em abril de 2021;
- (2ª tranche) **R\$ 19,2 milhões** serão pagos após a integralização dos CRI correspondentes;
- (3ª tranche) **R\$ 10 milhões** serão pagos após a integralização dos CRI correspondentes;
- (4ª tranche) **R\$ 4 milhões** será pago após a integralização dos CRI correspondentes;
- (5ª tranche) **R\$ 5,4 milhões** será pago após a integralização dos CRI correspondentes;

Cada tranche abrangerá uma série sênior e uma subordinada, dos quais 65% de seu valor será composto da série sênior e o restante da série subordinada. O prazo total da operação é de 97 meses.

A fim de aumentar a qualidade dos certificados, a emissão conta com algumas garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Coobrigação, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

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, 115% das obrigações garantidas; e razão de garantia do saldo devedor, em que o saldo devedor da totalidade dos créditos imobiliários corresponda a, pelo menos, 115% o saldo devedor do CRI.

A emissão, portanto, é lastreada em Cédulas de Créditos Imobiliários, e representativas de direitos creditórios do Resort do Lago IV. 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.

Para o cálculo da razão de garantia deverão apenas ser utilizados os créditos que atendam aos critérios de elegibilidade, sendo estes:

- a) Não possuir nenhuma parcela em atraso por mais de 120 dias;
- b) ser oriundo do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64;

- c) Os dez maiores Devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% do volume total dos Créditos Imobiliários Totais;
- d) Os Créditos Imobiliários Totais não poderão ter concentração superior a 10% em pessoas físicas ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e
- e) Uma única pessoa física não poderá ser Devedor de volume superior a 5% do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais;

Todos os créditos imobiliários considerados inelegíveis passam por um processo de recuperação dos critérios de elegibilidade. A empresa Incorporate Share é a responsável pela gestão da carteira CRI.

De acordo com os dados da carteira apresentados pela empresa, em setembro de 2022, o saldo total da carteira considerando apenas os créditos elegíveis era de R\$ 55,7 milhões. A carteira conta ainda com créditos que não atendem aos critérios de elegibilidade, correspondendo a um total de R\$ 27,9 milhões.

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:

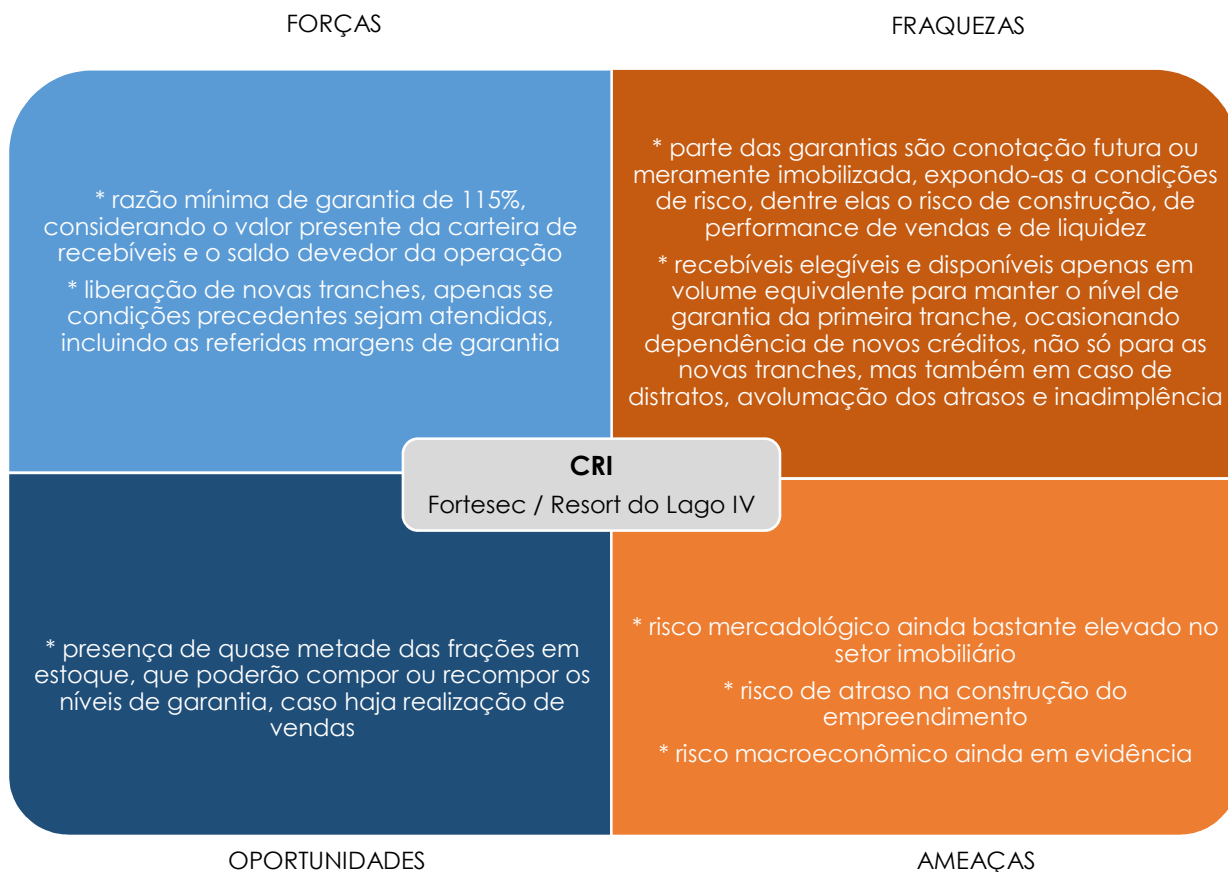
Destinação de recursos	
<u>Tranche 1</u>	Despesas <i>flat</i>
	Fundo de reserva
	Fundo de obras
	Livre destinação
<u>Tranche 2</u>	Despesas <i>flat</i>
	Fundo de obras
	Livre destinação
	Despesas <i>flat</i>
<u>Tranche 3</u>	Fundo de obras
	Fundo de Reserva
	Despesas <i>flat</i>
<u>Tranche 4</u>	Fundo de obras
	Fundo de Reserva
	Despesas <i>flat</i>
<u>Tranche 5</u>	Fundo de obras
	Livre destinação
	Fundo de Reserva

O orçamento para a conclusão das obras do bloco E, F e G é de R\$ 54 milhões, a cada tranche será liberado apenas parte desse valor, suficiente para cobrir uma parte do cronograma de obras. Sendo assim, há um aumento na percepção do risco de *funding* do empreendimento caso os critérios para a integralização da tranche seguinte não sejam atingidos, uma vez que, a falta de recursos para a conclusão de uma etapa da obra pode impactar os recebíveis em carteira. Não há perspectiva da integralização das novas tranches.

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, a Dexter Engenharia realiza a auditoria das obras. 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:



Informações relevantes para a operação | este **relatório de rating de monitoramento da operação iniciada em maio de 2021** considerou as seguintes informações (atualizadas para setembro de 2022):

Valor total da emissão: R\$ 95,1 milhões (abrangendo as 5 tranches)

Saldo devedor: R\$ 53,9 milhões (1ª tranche)

Prazo remanescente: 81 meses

Indexador e remuneração: séries seniores: IPCA + 10,15% a.a. | séries subordinadas: IPCA + 14% a.a.

Fundo de reserva: R\$ 2.167.866,16

Fundo de obras: R\$ 1.664.791,11

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Coobrigação, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Obras; e(v) Fundo de Reserva.

Razão de garantia do saldo devedor: 170% (sênior) – mínima de 115%

Razão de garantia do fluxo mensal: 123% (sênior) – mínima de 115%.

O Empreendimento | O empreendimento objeto da operação está localizado na 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 Resort do Lago, de tipologia hoteleira "multipropriedade", foi lançado em 2014 e possui VGV de aproximadamente R\$ 293 milhões. O resort é composto por 12 blocos, sendo 10 de apartamentos totalizando 621 unidades que serão dispostas no regime de cotas imobiliárias, fracionadas em 13,26 ou 39 frações, totalizando 16.500 frações, de modo que cada fração dará direito à utilização da respectiva unidade por quatro, duas ou uma semana por ano. Desse total, 8.781 frações pertencem a primeira e segunda fase de construção do empreendimento das quais 3.013 encontram-se ativas, 1.165 quitadas, 1.759 indisponíveis.

Nessa segunda fase das obras, ainda em andamento, serão executadas obras de infraestrutura e estrutura dos Blocos E, F e G, que compõe a segunda etapa do empreendimento. Além dos apartamentos, serão executadas quatro piscinas, quiosques, bares e banheiros. As obras do Bloco E estão em andamento com cerca de 51,07% concluídas até agosto de 2022, a previsão para a conclusão das obras é para novembro de 2022. Não há previsão para o desenvolvimento dos blocos F e G.

O preço de venda médio de cada fração será de R\$ 34 mil, com um público-alvo de pessoas cujo perfil médio aponta para acima de 50 anos e de classe média. No relatório de vistoria e medição de obra, datado de agosto de 2022, foi declarado um bom padrão de qualidade nas obras executadas, porém foi ressaltado a existência de atraso na execução das obras, de aproximadamente 15% do planejado.

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 Resort do Lago possui um fluxo de recebíveis, porém apresenta 2.844 frações em estoque. O risco de *performance* se faz presente, pois tal risco recai na viabilidade das vendas e consequente originação da carteira de recebíveis. Ressalta-se que há descasamento de indexadores, uma vez que o CRI é corrigido pela variação do IPCA e os recebíveis garantidores devem ser corrigidos segundo dois indicadores pelo INCC, durante o período anterior a entrega dos imóveis, e pelo IGP-M, após a entrega dos imóveis, entretanto, tal descasamento não promove uma elevação relevante de riscos da operação.

Há a possibilidade dos créditos inelegíveis que somam aproximadamente R\$ 27,9 milhões se tornarem elegíveis. Entretanto, a recorrência do nível de atrasos e inadimplências poderá levar a insuficiência de recursos provenientes do financiamento das frações dos imóveis para cobrir o valor integral das parcelas futuras.

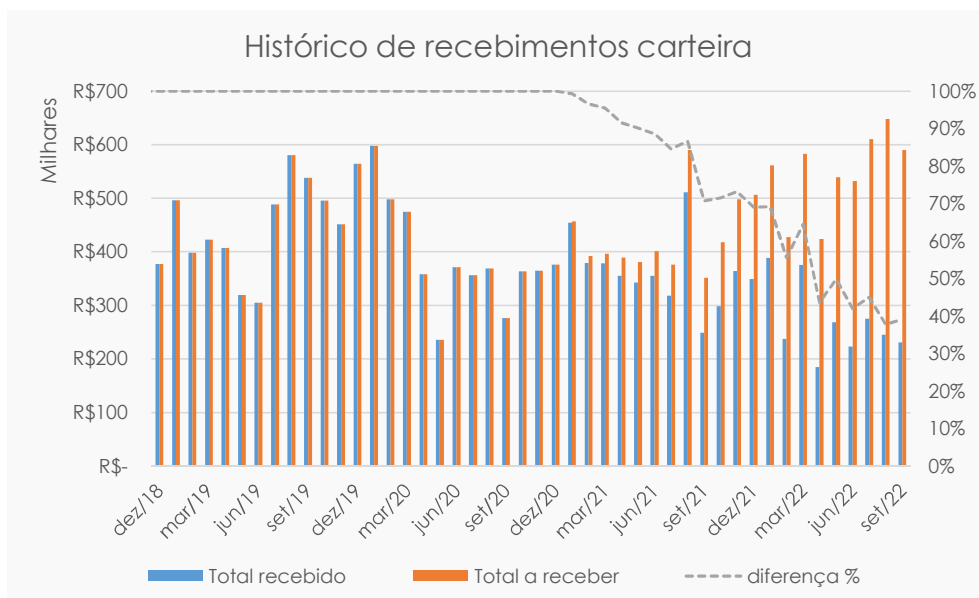
No último ano, a carteira apresentou inadimplência crescente, chegando a setembro de 2022 em 48% de inadimplência da carteira no mês de competência. A Incorporate Share apresenta um forte histórico de recuperação dos créditos inadimplidos.

A carteira de recebíveis conta com 3.013 contratos ativos e 2.921 mutuários. A carteira é amplamente pulverizada com o maior devedor concentrando menos 1% do total dos recebíveis. O fluxo de recebíveis iniciou em 2011 com o início das construções da primeira fase do empreendimento. No último período houve 51 distratos, valor considerado baixo, próximo a 2% do total da carteira.

O LTV médio da carteira é de 88,9%, considerado médio e que remete a conotação de mediana exposição a riscos à carteira em questão.

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 a Incorpore Share, contanto adicionalmente com o serviço realizado pela Conveste de monitoramento e acompanhamento das cobranças.



S.P.E. Resort do Lago Caldas Novas Ltda. | A S.P.E. Resort do Lago Caldas Novas Ltda. é a empresa responsável pela construção do empreendimento. A composição societária da SPE é constituída pela LAND TORDESILHAS EI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., detentora de 100% das quotas. A SPE foi constituída em 2014 com o propósito específico de realizar a construção, incorporação e comercialização do empreendimento Resort do Lago Caldas Novas.

O risco corporativo da SPE se faz presente na operação por pertencer às garantias. A totalidade das quotas está alienada fiduciariamente em garantia da operação.

Do ponto de vista financeiro a empresa apresenta um endividamento médio-alto devido a forte necessidade de captação de recursos por meio de instrumentos financeiros para a conclusão das etapas da obra, essa dívida está concentrada no curto prazo. Dessa forma, o lucro líquido da empresa apresentou resultados negativos no período de análise. O endividamento é típico de empresas que atuam no setor de construção civil.

A empresa possui uma reserva de liquidez considerada adequada e suficiente para fazer frente às obrigações assumidas no curto e longo prazo. O Patrimônio Líquido da empresa em 2021, último ano de análise, foi negativa de R\$ 13 milhões.

Incorpore Share | A Incorpore Share, situada em Goiânia – GO é uma das maiores comercializadoras no ramo de multipropriedade no país.

Atualmente, oferece a parceiros e empreendedores serviços de consultorias em construção civil (estudo de viabilidade), assessoria jurídica, gestão comercial e marketing, gestão imobiliária, administração de carteira, securitização, pós-venda e informatização da gestão.

Tem como gestores dois sócios: Antônio Ires, empresário com 10 anos de experiência no ramo imobiliário gestão de carteiras e relacionamentos de clientes em empreendimentos de multipropriedade e Ricardo Assunção, empresário com 15 anos na construção civil e incorporações, com expertise no ramo imobiliário e gestão de vendas em empreendimentos de multipropriedade.

Highlights econômico-financeiro S.P.E. Resort do Lago Caldas Novas Ltda.

Indicadores Operacionais	2018	2019	2020 0	2021
Giro do ativo	0,1	-0,0	0,1	-0,2
Prazo Médio de Estocagem	5.895,9	2.261,5	67.804,0	-22.079,0
Prazo Médio de Recebimento	655,1	-1.735,5	582,6	470,1
Ciclo Operacional	6.551,0	525,9	68.386,5	-21.609,0
Prazo Médio de Pagamento	#DIV/0!	80,1	1.978,9	-1.284,3
Ciclo de Caixa	#DIV/0!	445,8	66.407,6	-20.324,6
Necessidade de Capital de Giro	48.131.373,0	45.610.357,6	57.246.589,6	25.674.533,6
Capital de Giro Líquido	74.025.032,9	11.486.558,7	56.886.401,7	37.934.807,6
Saldo em Tesouraria	25.893.659,9	-34.123.798,9	-360.187,9	12.260.274,0
Imobilizado e Intangível	5.231.375,6	5.134.927,4	4.374.261,6	3.784.091,5
Rentabilidade				
Receita líquida	16.652.526,4	-3.948.308,2	12.898.073,8	-21.473.697,0
% crescimento	n/d	-123,7%	-426,7%	-266,5%
Margem de Lucro	93,1%	202,3%	98,7%	98,1%
EBITDA	-355.598,5	-23.216.324,3	1.697.184,4	-56.564.877,8
% crescimento	n/d	6428,8%	-107,3%	-3432,9%
Margem de EBITDA	-2,1%	588,0%	13,2%	263,4%
EBIT	-355.598,5	-23.216.324,3	1.697.184,4	-56.564.877,8
% crescimento	n/d	6428,8%	-107,3%	-3432,9%
Margem de EBIT	-2,1%	588,0%	13,2%	263,4%
Lucro líquido	-537.317,5	-23.235.755,5	-14.385.389,0	-56.529.725,7
% crescimento	n/d	4224,4%	-38,1%	293,0%
Margem Líquida	-3,2%	588,5%	-111,5%	263,3%
Rentabilidade patrimonial	30,9%	-28,6%	-36,4%	421,2%
Rentabilidade sobre os ativos	-0,2%	-17,7%	-12,6%	-59,0%
Estrutura de Capital				
Patrimônio Líquido	-1.736.917,8	81.176.687,8	39.551.226,5	-13.422.153,9
Dívida de Curto Prazo	0,0	42.320.345,5	7.630.486,4	6.519.328,8
Empréstimos e Financiamentos	0,0	42.320.345,5	7.630.486,4	6.519.328,8
Dívida de Longo Prazo	0,0	42.320.345,5	7.630.486,4	49.792.755,1
Empréstimos e Financiamentos	0,0	42.320.345,5	7.630.486,4	49.792.755,1
Dívida Total	0,0	84.640.691,0	15.260.972,9	56.312.083,9
% Curto Prazo	#DIV/0!	50,0%	50,0%	11,6%
Dívida Líquida	-4.016.995,7	72.298.788,2	12.217.192,3	37.869.582,3
Nível de endividamento	0,0%	51,0%	27,8%	131,3%
Alavancagem	-12487,6%	161,6%	288,5%	-714,1%
Balanço Patrimonial				
Ativo	216.899.620,7	131.151.353,7	114.122.116,3	95.842.662,6
Circulante	74.990.323,8	61.461.224,6	67.206.911,6	48.530.575,0
Realizável a Longo Prazo	136.677.921,4	64.555.200,8	42.540.943,1	43.527.996,1
Permanente	5.231.375,6	5.134.928,4	4.374.261,6	3.784.091,5
Passivo	50.471.751,2	131.151.353,7	100.134.760,6	95.842.662,6
Circulante	965.290,9	49.974.665,9	10.320.509,9	10.595.767,4
Exigível a Longo Prazo	51.243.378,1	0,0	50.263.024,2	98.669.049,1
Patrimônio Líquido	-1.736.917,8	81.176.687,8	39.551.226,5	-13.422.153,9
Liquidez				
Caixa e Aplicações Disponíveis	4.016.995,7	12.341.902,8	3.043.780,6	18.442.501,7
Capital de Giro Líquido	74.025.032,9	11.486.558,7	56.886.401,7	37.934.807,6
Liquidez Corrente	77,7	1,2	6,5	4,6
Liquidez Seca	58,2	0,6	3,4	2,9
Liquidez Geral	4,1	2,5	1,8	0,8
Liquidity Cushion	18,3	-0,3	0,2	-5,8
Capacidade de Pagar Dívida - Índice de Exposição				
Básico [Dívida Total/EBITDA]	0,0	-3,6	9,0	-1,0
Soft [Dívida Líquida/EBITDA]	11,3	-3,1	7,2	-0,7

Os últimos demonstrativos de resultados da S.P.E. Resort do Lago Caldas Novas Ltda. datam de dez/2021

Garantias e Fiadores da Operação | Garantias presentes na operação: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Coobrigação, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.

As garantias – omitindo os fundos – somam aproximadamente R\$ 133 milhões. Muito embora, parte desse valor seja futuro – promessa de cessão – e imobilizado, o que demonstra exposição a fatores de riscos, sobretudo de liquidez.

O fundo de obras apurado é de R\$ 1,7 milhões. 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.

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 provém 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 inelegíveis * 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 * risco de construção * setor imobiliário 	<p>INTENSIDADE ALTA</p> <ul style="list-style-type: none"> * pagamento das futuras tranches atrelado à performance de vendas das frações em estoque * Atraso das obras
<p>RISCO FINANCEIRO</p>	<p>EXPOSIÇÃO MÉDIA</p> <ul style="list-style-type: none"> * operação atrelada ao risco dos direitos creditórios do Empreendimento Resort do Lago * 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 SPE Resort do Lago; (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 SPE Resort do Lago; e (iii) informações corporativas prestadas pela SPE Resort do Lago.
- 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 18 de junho de 2021, a SR Rating emitiu o rating preliminar.
- Em 01 de novembro de 2021, a SR Rating emitiu o rating inicial da operação.
- Em 10 de novembro de 2022, a SR Rating emitiu o presente relatório de monitoramento.

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



Copyright©2022 SR Rating Prestação de Serviços Ltda.