

RELATÓRIO CRI SÊNIOR 366^a SÉRIE DA 1^a EMISSÃO

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

CRI - CRI Sênior 366^a Série 1^a Emissão

Analista Responsável **HENRIQUE PINHEIRO**

12 De Dezembro De 2023

RATINGS

LEGENDA

↑ AUMENTO

↓ REBAIXAMENTO

✓ CONFIRMAÇÃO

✎ REVISÃO

📌 ATRIBUIÇÃO

✗ ENCERRAMENTO

FE0094-
2015

- CRI - CRI SÊNIOR 366^a SÉRIE 1^a
EMISSÃO

BBB-(FE) ✓

CP3(FE) ✓

LONGO: ESTÁVEL

CURTO: ESTÁVEL

CLASSIFICAÇÕES

FE0094-2015 / CRI - CRI Sênior 366ª Série 1ª Emissão / 03.767.538/0001-14

Confirmação dos Ratings BBB-(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP3(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 12 de dezembro de 2023

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings AA(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP1(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 12 de dezembro de 2023

SOBRE O COMITÊ 12/12/2023

PARTICIPANTES

Giovanni Chaves
Henrique Pinheiro
Jean Silva
José Marcos
Marcelo Aquino
Maurício Bassi
Romulo Charbel

FUNDAMENTOS DA CLASSIFICAÇÃO

Os ratings foram confirmados em função do saldo devedor da carteira lastro da emissão conjugado com o baixo loan to value (LTV), 36% em out23, da carteira frente ao saldo atual dos CRIs. A Liberum Ratings observa que em out/23 a soma das parcelas com atraso superior a 90 dias, considerando o saldo dos contratos, atingiu o montante de R\$ 2,05 milhões, o que corresponde a 73% do saldo total da carteira. Pondera-se ainda que 9 dos 13 contratos possuem alguma parcela em aberto. Quando considerado o valor presente da carteira lastro de ativos em out/23 verifica-se um montante de R\$ 2,9 milhões frente a um saldo dos CRI da série 366 de R\$ 3,2 milhões, o que representa um percentual de cobertura de 92%. Considerando a carteira lastro excluindo os saldos dos contratos com parcelas acima de 90 dias, chega-se ao volume de R\$ 0,805 milhão, proporcionando cobertura de 25% frente ao CRI Sênior, nível condizente considerando atual perfil de redução e liquidação gradativa da carteira. Por fim, observa-se que a continuidade da deterioração da cobertura dos CRIs seniores ante o saldo devedor da carteira poderá ensejar novos rebaixamentos.

Por outro lado, a carteira lastro cedida à operação apresenta LTV baixo (36%), bons critérios de elegibilidade, verificação do lastro realizada pelo servicer e spread excedente implícito definido pela diferença entre a taxa contratual dos créditos da carteira e a remuneração dos CRIs Seniores. Ressalta-se ainda que os créditos vinculados a operação estão performados e possuem alienação fiduciária do imóvel como garantia.

CARACTERÍSTICAS E PARTES ENVOLVIDAS

Emitente	Brazilian Securities Cia. de Securitização
CNPJ	03.767.538/0001-14
Lastro	Lastro Temporario
Garantias	Garantia Temporaria

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI - CRI SÊNIOR 366ª SÉRIE 1ª EMISSÃO

Data da emissão	out/15
Valor Global da Emissão (R\$)	26.519.825,20
Valor Unitário de Emissão (R\$)	301361,65
Quantidade de CRI/CRA na Emissão	88
Remuneração	IGP-M/FGV + 8% a.a.
Amortização / Resgate	Mensal, conforme Anexo II do Termo de Securitização da Emissão, com vencimento final previsto para abr/2038

VETORES DO RATING

Os principais aspectos que poderão acarretar o rebaixamento dos ratings se referem ao aumento nos níveis de atraso e/ou inadimplência da carteira que lastreia os CRIs em patamares que comprometam a eficácia dos reforços de crédito presentes na estrutura da operação

A EMISSÃO

O CRI objeto deste relatório foi emitido em 20 de outubro de 2015 com valor total de emissão de R\$ 29,4 milhões, sendo R\$ 26,5 milhões referentes à 366ª Série (CRI Senior) e R\$ 2,9 milhões referentes à 367ª Série da mesma emissão (CRI Júnior).

O CRI está lastreado em 13 CCIs referentes a Contratos de Compra e Venda de imóveis originados por diferentes construtoras/incorporadoras. A carteira possui valor de R\$ 2,9 milhões, e apesar do prazo máximo bastante estendido (237 meses) possui perfil de prazo mais curto. O valor médio por devedor é de R\$ 227 mil e o LTV apresentado é baixo (36%). O total de créditos vencidos auferidos é de R\$ 2,7 milhões (92% da carteira), considerado razoável pela Liberum Ratings, ponderando-se também o LTV e as garantias na operação e o histórico da operação.

Todos os contratos se referem a imóveis já performados e entregues, possuem alienação fiduciária) e possuem atualização monetária vinculada ao IGP-M e taxa real de juros de aproximadamente 12%. O CRI Senior (366ª Série) possui reforço de crédito inicial de 10% proporcionado pela emissão CRI Jr (367ª Série).

FLUXO DE CAIXA/LIQUIDEZ

O fluxo de caixa da operação é determinado principalmente pelo comportamento da carteira de Contratos de Compra e Venda lastro das CCIs, que por sua vez lastreiam os CRIs. Dessa forma, atrasos, inadimplência, e perdas associadas a esta carteira poderão impactar negativamente no fluxo de caixa do CRI Sênior, na medida em que sejam superiores à subordinação do valor dos CRIs (CRI Júnior). Pré-pagamentos ou liquidações antecipadas dos créditos imobiliários têm pouca influência no risco de liquidez do CRI Sênior, uma vez que a estrutura da operação prevê que recursos derivados de pré-pagamentos sejam utilizados na amortização do saldo devedor das obrigações. Outro fator de risco que pode impactar no fluxo de caixa da operação está vinculado ao risco de fungibilidade dos fluxos de recursos advindos do pagamento dos créditos imobiliários pelos compradores dos lotes (Devedores). Com o objetivo de mitigar esse tipo de risco, as atividades de cobrança / servicer da carteira foram delegadas para empresas terceirizadas e se dão através de emissão de boletos com domicílio bancário na conta vinculada da emissão.

A emissão apresenta correção mensal vinculada ao IGP-M. Os direitos creditórios da carteira lastro da operação também são predominantemente atualizados pelo IGP-M (mais de 90% do volume). Ambas as obrigações são corrigidas em frequência mensal. Outro ponto positivo em relação ao fluxo de caixa e liquidez da operação se refere ao spread excedente proporcionado pela diferença de taxa real dos contratos da carteira (aproximadamente 12%) e a remuneração do CRI Senior (8,0%).

CONSIDERAÇÕES DO RATING

Os ratings para esta emissão se fundamentam principalmente em: spread excedente, os CRIs se beneficiam de um spread excedente implícito definido pela diferença entre a taxa vinculada aos créditos imobiliários da carteira (aproximadamente 12% a.a.) e a remuneração dos CRIs Seniores (8,0% a.a.), fator que constitui um reforço de crédito relevante para esta emissão.

Carteira Cedida Performada. Todos os créditos imobiliários lastro da operação são performados o que agrega segurança à operação, uma vez que exclui da equação riscos associados aos originadores/incorporadores.

Garantias Reais para os CRIs. Todos os créditos imobiliários lastro da operação são performados e possuem o instrumento de alienação fiduciária do imóvel objeto do mesmo. A cobertura proporcionada por esta garantia real corrigida ultrapassa o patamar de 400% do valor da emissão, levando em conta reavaliação realizada quando da compra dos contratos pela Brazilian Securities. A Liberum Ratings considera que esta garantia proporciona ótima capacidade de recuperação em eventuais inadimplências.

Auditoria da carteira de créditos cedida. Todos os créditos imobiliários foram submetidos a auditoria financeira pelo servicer quando da compra dos mesmos pela Brazilian Securities.

Contratação de Servicer para gestão da carteira de recebíveis. A estrutura da operação delega a função de servicer (serviços de administração de créditos imobiliários) para a FPS, empresa especializada. A estrutura da emissão prevê a segregação do fluxo de recebíveis em conta Centralizadora da Emissora. O servicer deverá emitir os boletos de cobrança para pagamento das parcelas associadas créditos indicando a conta Centralizadora dos CRIs para recebimento, diminuindo dessa forma os riscos de fungibilidade da carteira cedida.

Subordinação. Os CRIs Seniores (366ª Série) avaliados neste relatório foram emitidos sobre uma proteção de 10% proporcionada pela emissão, na mesma data, de CRIs Juniores (367ª Série). A Liberum considera esta subordinação importante, uma vez que protegerá os CRIs Seniores de possíveis perdas ocasionadas (no limite de 10% da carteira) por inadimplência, rescisões, entre outros. Não obstante, a Liberum pondera que o montante de 10% pode não ser suficiente caso os índices de inadimplência, rescisão e perdas gerais excedam as expectativas iniciais. Atualmente (out/23) a subordinação está com um saldo de R\$ 24,7 milhões.

Prazos. O prazo máximo de 237 meses estabelecido para o CRI é considerado longo pela Liberum Ratings. Entretanto, o perfil de prazo dos fluxos é significativamente menor e menos arriscado, como mostra o fluxo a receber dos receber dos créditos significativamente mais curtos, prazo considerado adequado pela Liberum Ratings. Ainda, a Liberum Ratings pondera a expectativa de que os pré-pagamentos da carteira, ocasionados por possíveis quitações antecipadas ou refinanciamentos bancários, encurte ainda mais a expectativa de prazo dos CRIs.

Perfil da carteira. A carteira (lastro) cedida apresenta saldo devedor de R\$ 2,9 milhões referentes a 13 créditos imobiliários de 13 devedores. A carteira possui LTV (Loan to Value - Valor de Avaliação) de 36% sendo que o valor médio por devedor é de R\$ 228 mil. O total de créditos vencidos auferidos é de R\$ 2,7 milhões (92% da carteira), considerado médio pela Liberum Ratings dado o período de liquidação gradativa e final da carteira. A Liberum Ratings entende que a carteira lastro possui boa qualidade de crédito dada sua maturidade, e boa capacidade de recuperação

ponderando a garantia real.

Pulverização. A carteira cedida tem sua origem em 22 originadores (incorporadores/construtoras) e em empreendimentos espalhados por 12 estados. A Liberum considera a pulverização em sua análise, uma vez que ficam parcialmente mitigados riscos específicos econômicos regionais, assim como riscos ligados à região do empreendimento.

CrITÉrios de Elegibilidade. O termo de securitização estabelece os critérios de elegibilidade utilizados para a seleção da carteira: (a) o(s) Imóvel(is) está(ão) performado(s), ou seja, com construção concluída, e com o respectivo auto de conclusão ou documento equivalente para os fins legais formalmente concedido pelo órgão administrativo competente, vinculados ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s), para os fins de atendimento ao disposto no artigo 6º, inciso I da Instrução CVM 414; (b) apontamento na Serasa com restrição no valor de, no máximo, R\$ 1.000,00 (um mil reais) para LTV menor que 80% (oitenta por cento), e restrição no valor máximo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para LTV menor que 50% (cinquenta por cento); (c) contratação dos seguros de MIP, conforme o caso, e DFI, conforme o caso; (d) prazo máximo remanescente do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) igual ou inferior a 297 (duzentos e noventa e sete) meses; (e) para todos os Créditos Imobiliários as parcelas do(s) Contrato(s) Imobiliário(s) têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculada pelo sistema de Tabela Price, Sistema de Amortização Constante ("SAC"), ou Sistema de Amortização em Série Gradiente, reajustadas mensalmente pelo IGP-M, sendo que a taxa média da carteira lastro da Emissão é na Data de Emissão de 12,43% (doze inteiros e quarenta e três centésimos por cento); (f) verificação de que (i) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, inexistência de mais de 2 (duas) prestações com atraso superior a 30 (trinta) dias ou inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 90 (noventa) dias; e (ii) para contratos com vigência de até 12 (doze) meses, comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento); e (g) Créditos Imobiliários representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

CRITÉRIOS DA ANÁLISE

METODOLOGIA UTILIZADA

Metodologia(s) Liberum Ratings de Finanças Estruturadas Saiba mais em: <http://www.liberumratings.com.br/pt/publications-methodologies.php>

ESCALAS DE AVALIAÇÃO

Escala(s) Liberum Ratings de Crédito - Longo Prazo / Crédito - Curto Prazo Saiba mais em: <http://www.liberumratings.com.br/pt/publications-scales.php>

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

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**
- ◆ 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, conseqüentemente, deste relatório foram consideradas suficientes e alinhadas com os requerimentos metodológicos aplicáveis para a mesma. As informações utilizadas foram encaminhadas pelo Administrador do Fundo, pelo Custodiante e pelo Consultor dos Direitos Creditórios. 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? **Não**
- ◆ 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.



contato@liberumratings.com.br

+55 (11) 3165-4222

Rua Bandeira Paulista, N° 530, Conjunto 53, Itaim Bibi

São Paulo - SP, CEP: 04532-001