

LEADS CIA. SECURITIZADORA

Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.

R\$ 18,0 milhões

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

1ª Série da 1ª Emissão

CRI lastreado em CCI emitidas pela Domus Cia. Hipotecária, sendo estas representativas de créditos imobiliários originados em CCB emitidas pela Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

I. INFORMAÇÕES SOBRE O RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING - RDR

O QUE É - O RDR é a confirmação do **RPR**, ou seja, depois de comprovado que toda a documentação e contratos estão assinados e registrados nos cartórios competentes, **LFRating** se sente confortável para emitir uma nota considerada definitiva para aquela operação.

O QUE SE EXIGE - Nesta fase, todos os documentos em seu formato final são exigidos, assim como as assinaturas dos envolvidos e o registro cartorial.

PARA QUE SERVE - O **RDR** é uma análise completa e definitiva dos riscos que envolvem a operação, assim como a opinião da **LFRating** sobre o nível de riscos de repagamento. O **RDR** é utilizado pelo estruturador para negociar os títulos no mercado, mas o comprador deverá ter certeza de que as condições oferecidas são as mesmas constantes do Relatório de Classificação, já que a análise de risco reflete uma estruturação definida. Valores, prazos e remuneração diferentes dos constantes do item **VISÃO GERAL**, existente em todos os relatórios da **LFRating**, podem não refletir o risco global definido no **RDR**.

PARA QUE NÃO SERVE - Nenhum relatório de rating deve ser utilizado como recomendação de investimento. A decisão de investir pertence ao comprador do título e o relatório é um instrumento que acrescenta informação ao conjunto de dados que qualquer comprador necessita para decidir sobre seus investimentos. Da mesma forma, a mais alta classificação não significa risco nulo para qualquer operação. As notas atribuídas refletem o grau de probabilidade de default de uma operação, considerando que todas as informações recebidas e checadas são verdadeiras. Apesar do caráter definitivo do **RDR**, as mudanças excepcionais de condições conjunturais e estruturais da economia doméstica e internacional podem elevar o risco de operações de prazo mais longo, o que obrigará à **LFRating** demonstrar isso e alterar a nota de classificação, se for o caso.

VALIDADE DO RELATÓRIO - O **RDR** tem prazo de validade de um ano da data da emissão. No entanto, o monitoramento é constante e mudanças excepcionais podem alterar a nota e exigir a elaboração de novo relatório de monitoramento. Todos os usuários de Relatórios de rating devem se informar sobre a contratação de monitoramento. No caso dos relatórios da **LFRating**, esta informação é dada claramente no próprio relatório, em local visível. A decisão de não contratar monitoramento é sempre do emissor ou estruturador, apesar de **LFRating** informar das consequências dessa decisão.

PROCEDIMENTOS - A confecção do **RDR** necessita de cerca de três dias úteis. Basicamente, as fases são as seguintes: 1 – Recebimento de toda a documentação utilizada na análise de risco, assim como a verificação das assinaturas e registros; 2 – Notificação ao estruturador no caso de detectada alguma diferença do teor dos documentos originalmente informados; 3 – Confirmação dos riscos; 4 - Reunião do Comitê para confirmação de nota; 5 – Elaboração do Relatório; 6 – Aceitação pelo estruturador.

Se houver contestação de algum entendimento por parte do estruturador, o processo poderá ser reiniciado.



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

II. BASE LEGAL

- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Têm origem na legislação que estruturou o Sistema de Financiamento Imobiliário, criado pela Lei n.º 9.514/97. O lastro utilizado para a emissão do CRI, a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), fundamenta-se na Lei n.º 10.931/04. O CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, representativo de créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. As emissões de CRI são de competência exclusiva de companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e estão reguladas por instrumentos desta Autarquia que tratam das securitizações imobiliárias e da oferta pública de valores mobiliários (Instruções CVM 414 e 400). O CRI também tem base legal nas Leis 10.406/02 e 10.257/01 que tratam do direito de superfície entre outros. O presente CRI está sendo colocado no mercado através da Inst. CVM 476/09, com esforços restritos e para investidores qualificados.

- Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI):

A CCI foi criada pela Lei 10.931/04 e é emitida por credor de crédito imobiliário, podendo ser integral ou fracionária, mas a soma das CCI fracionárias não pode exceder o valor total do crédito que elas representam. A CCI pode ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa. A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

- Cédulas de Crédito Bancário (CCB)

A Cédula de Crédito Bancário tem respaldo legal na Lei 10.931 de 2.ago.04^(*), em seu Capítulo IV, artigos 26 a 45, inclusive, na qual está disposto que a Cédula de Crédito Bancário, doravante denominada neste Relatório simplesmente CCB, é título de crédito emitido por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira integrante do Sistema Financeiro Nacional ou de entidade àquela equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito de qualquer modalidade. A CCB poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, sendo que, em havendo, a garantia constituída será especificada na CCB, observadas as disposições legais.

(*) Existe alguma controvérsia sobre a validade destes títulos, pois sua criação através desta Lei é considerada irregular. LFRating entende que sua plena validade se dará sem traumas, em função da magnitude que este título adquiriu no mercado, por isso este fato não foi considerado na nota concedida ao emissor.



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18

VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

III. VISÃO GERAL DA OPERAÇÃO

Em reunião realizada em 09 de jan.18, o Comitê de Classificação de **LFRating** confirmou a classificação **€A-** em caráter definitivo, à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela Leads Cia. Securitizadora (LEADS), no valor de R\$ 18 milhões, lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Domus Cia. Hipotecária (DOMUS), que por sua vez são representativas de créditos imobiliários originados em Cédulas de Crédito Bancário (CCB) emitidas pela Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. (TERRAS), que se caracteriza como devedora na operação.

Os recursos captados serão utilizados (i) no resgate de uma CCI que serve de lastro à presente emissão, que foi emitida em 14.ago.15 e tem saldo de R\$ 13.004,4 mil (base 14.ago.17); (ii) melhorias e ações de *marketing* do empreendimento imobiliário denominado Solar dos Lagos II (SOLAR), localizado em Bonito-MS, e (iii) pagamento das despesas da operação.

IV. ESTRUTURA E PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

Estas características, em todos os seus pontos, definem esta emissão. Qualquer alteração em uma delas deverá suscitar uma nova avaliação.

1. **Emitente dos CRI:** LEADS
2. **Emitente das CCI:** DOMUS
3. **Emitente das CCB e Principal Devedora:** TERRAS
4. **Valor:** R\$ 18,0 milhões, distribuídos em 36 CRI com valores unitários de R\$ 500 mil
5. **Data de Emissão e de Vencimento:** 15.dez.17 e 15.dez.23
6. **Prazo:** 72 meses
7. **Carência Total:** 71 meses. O pagamento de juros e amortização terão a forma *bullet*
8. **Remuneração:** IPCA + 8% a.a.
9. **Coordenador Líder:** Foco DTVM Ltda.
10. **Agente Registrador e Custodiante dos CRI:** LEADS
11. **Banco da Conta Vinculada (CV):** Banco Bradesco S.A. (BRADESCO)
12. **Agente de Garantia da CCI:** FID Trust Serviços Fiduciários Ltda. (FID)
13. **Agente Fiduciário da Emissão:** Orla DTVM Ltda (ORLA)
14. **Avaliador Imobiliário:** Neo Engenharia e Consultoria Ltda. (NEO)
15. **Cedentes das CCI já emitidas:** Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (SHEKEL) em substituição ao Singapore Fundo de Investimento em Renda Fixa (SINGAPORE) e Fundo de Investimento em Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B (MONTE CARLO)
16. **Garantias**
 - i. Alienação Fiduciária de 117 lotes do SOLAR, com matrículas individuais derivadas da matrícula única 8.568, registradas no RGI de Bonito-MS, com valor de mercado (VM) de R\$ 63.483,9 mil e de venda forçada (VL) de R\$ 54.533,7 mil, avaliados pela NEO em set.17. Essa garantia, que tem valor de R\$ 22.290 mil com base no VL da avaliação

© 2018 por Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.
Todos os direitos reservados conforme Lei 9.610/98.

Versão: 1



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18

VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

da NEO, mais a descrita no item (ii) com R\$ 14.711,9 mil, devem representar, no mínimo, 160% do valor do principal dos CRI e será apurada anualmente pela ORLA.

- ii. Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis originados dos Contratos de Compra e Venda das unidades já vendidas e a vender do empreendimento SOLAR, sendo que o Valor Presente Líquido dos direitos creditórios já performados, na base ago.17, é de R\$ 14.711,9 mil. Observe-se que as vendas dos lotes têm prazo de financiamento de até 144 meses, duas vezes o da operação em análise, que é de 72 meses. Isso gera um descasamento de prazo e joga para fora do fluxo útil parte importante do total dos recebíveis.

- iii. Coobrigação da TERRAS.

Amenizadores

- iv. Seguro Prestamista, a ser renovado em 31.out.17, que abrange cobertura para invalidez, morte acidental e antecipação especial por doença.
- v. Cessão Fiduciária da CV nº 10.997-5 na agência 6.637-0 no BRADESCO, de titularidade da Devedora e de movimentação restrita e acompanhamento da FID, que receberá os recursos da emissão e já vem recebendo os recursos provenientes das vendas já realizadas.
- vi. Fundo de Reserva formado a partir do saldo mínimo da CV, que deverá ser de R\$ 100 mil e será utilizado somente no pagamento de impostos e despesas, devendo ser imediatamente repostado mediante o recebimento dos recebíveis. Trimestralmente, o valor do saldo proveniente dos recebíveis que ultrapassar R\$ 100 mil reais deverá ser integralmente utilizado em amortizações extraordinárias do saldo devedor da emissão.

15. Destinação dos Recursos

Os recursos da emissão serão utilizados na liquidação do saldo de cerca de R\$ 13 milhões (em 14.ago.17) da CCI emitida em ago.15 e que serve de lastro à emissão em tela, que ocorrerá na B3 via DOMUS e FID, em melhorias (R\$ 1 milhão) e manutenção (R\$ 900 mil) do SOLAR, além da divulgação do empreendimento (R\$ 1.770 mil), envolvendo eventos locais e de maior abrangência, *outdoors*, treinamento e reimpressão de material de venda, entre outros. O saldo será destinado à formação do capital de giro e cobertura de eventuais contingências.

V. A EMPRESA E O EMPREENDIMENTO

A TERRAS é uma SPE com prazo determinado de cinco anos de duração, em linha com o tempo da operação. É controlada pela M.PL.SPE Empreendimentos e Participações S.A. (100.999 cotas), da qual o Sr. Emílio José de Almeida Westermann (1 cota) é diretor presidente.

O empresário, com mais de 25 anos de atuação no setor, trabalhou por mais de 10 anos na Gafisa e foi um dos fundadores da Abyara Brasil Brokers.

O empreendimento foi idealizado e projetado pela Realty Properties Ltda. (REALTY), empresa controlada.

- O Empreendimento

O SOLAR é um condomínio residencial fechado, o único na cidade de Bonito-MS, e já conta

© 2018 por Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.
Todos os direitos reservados conforme Lei 9.610/98.

Versão: 1



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

com TVO desde fev.16.

Com 87 mil m² é composto por 271 lotes residenciais, com área mínima de 515 m², e um lote comercial, distando cerca de 4 km do centro da cidade.

São oito lagoas dentro do condomínio, calçadas padronizadas, água da rede pública, 100% de esgoto coletado e tratado, energia elétrica da rede pública, vias asfaltadas, área destinada a setor comercial e segurança permanente.

As condições comerciais planejadas envolvem entrada de 20% e o restante em 144 parcelas, embora já tenha realizado vendas com entrada de apenas 10%.

Entre mar.16 e jul.17 foram vendidos 86 lotes (32% do total), traduzindo uma média mensal de vendas de 5,06 lotes, sendo que nos meses de dez.16 e jul.17 a comercialização foi atípica, com 11 lotes e 18 lotes, respectivamente. Quando excluímos esses meses, a quantidade média comercializada se situa em 3,5 lotes por mês.

Os lotes vendidos têm valor presente de R\$ 14.711,9 mil e o estoque atual, de 186 unidades, tem VGV médio de R\$ 48.732 mil considerando VL de R\$ 262/m² para um lote médio de 765,223 m² (208.144,66 m²/272 lotes).

A curva de vendas, projetada pela empresa, é apresentada no quadro ao lado e considera média mensal de vendas da ordem de 5,31 lotes para 35 meses, até jul.20. Do total a comercializar, estima-se que 31 unidades serão vendidas com financiamento bancário, considerando entrada de 20% e o restante quitado na CV quando do repasse à instituição financeira, em até três meses.

Para tanto, o empreendimento está sendo qualificado na Caixa Econômica Federal (CAIXA) e no BRADESCO e os clientes, que hoje já seguem os critérios estabelecidos de enquadramento da renda, vêm tendo a pré-aprovação junto ao agente financeiro.

VENDAS					
REALIZADAS		A REALIZAR			
mar/16	6	set/17	4	mar/19	5
abr/16	1	out/17	4	abr/19	5
mai/16	3	nov/17	4	mai/19	4
jun/16	1	dez/17	5	jun/19	5
jul/16	3	jan/18	7	jul/19	5
ago/16	6	fev/18	7	ago/19	4
set/16	1	mar/18	5	set/19	5
out/16	9	abr/18	5	out/19	5
nov/16	8	mai/18	4	nov/19	7
dez/16	11	jun/18	5	dez/19	7
jan/17	1	jul/18	5	jan/20	7
fev/17	6	ago/18	4	fev/20	7
mar/17	0	set/18	5	mar/20	5
abr/17	4	out/18	5	abr/20	5
mai/17	6	nov/18	7	mai/20	4
jun/17	2	dez/18	7	jun/20	5
jul/17	18	jan/19	7	jul/20	4
ago/17	0	fev/19	7		
Média	5,0588			Subtotal	186
Total	86			Total	272

VI. FLUXOGRAMA DA OPERAÇÃO

- 1 TERRAS emitiu CCB em ago.15, no valor nominal de R\$ 10 milhões (CCB1), em favor da DOMUS, que concedeu financiamento imobiliário a ser aplicado no SOLAR.
- 2 representando os direitos creditórios da CCB1, DOMUS emitiu CCI, também em ago.15 (CCI1), registrou na B3 e entregou os títulos aos Investidores, que depositaram os recursos pela aquisição na CV do BRADESCO. Investidores cederão as CCI1 à LEADS, emitente dos CRI, que serão parcialmente lastreados naqueles títulos.
- 3 algumas das características da CCB1 e das CCI1 estão sendo alteradas, de forma a refletir as condições dos CRI a serem emitidos.



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18

VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

- 4 TERRAS emitirá CCB (CCB2) em favor da DOMUS, que emitirá CCI (CCI2) representativa dos direitos creditórios das CCB2. As CCI2 serão cedidas à LEADS e servirão de lastro complementar à emissão de CRI.
- 5 FOCO registrará os CRI na B3 e os entregará aos Investidores, que depositarão os recursos referentes ao pagamento na CV do BRADESCO.
- 6 ORLA conferirá as garantias estabelecidas e informará à LEADS, que determinará a liberação dos recursos a serem aplicados no empreendimento SOLAR.
- 7 Recebíveis vêm sendo depositados na CV do BRADESCO e serão utilizados em amortizações extraordinárias trimestrais do saldo devedor dos CRI.

VII. FUNDAMENTOS DA NOTA DE RATING

A nota atribuída à presente emissão considerou a estrutura proposta para a operação e a qualidade das garantias ofertadas durante o prazo de vigência da mesma.

Os principais fundamentos da classificação de risco são apresentados de forma aleatória a seguir e nela interferem com diferentes graus de intensidade.

1. Empreendimento já finalizado e com TVO expedido, aspectos que podem reduzir as dificuldades de comercialização dos lotes, dada a conjuntura ainda adversa e que não deve ser significativamente alterada em termos de demanda por imóveis em 2017. Cabe considerar, no entanto, que o TVO foi expedido em fev.16 sem que, aparentemente, tenha ocorrido alavancagem nas vendas.
2. Razão de Garantia elevada já no início da emissão, considerando que os 117 lotes em garantia têm um VL de R\$ 22.290 mil e os recebíveis em carteira um VPL de R\$ 14.711,9 mil, o que leva aquela Razão para 205,5%, superando o mínimo exigido de 160%.
3. Os recebíveis já performados não cobrem o valor total da emissão, havendo a necessidade da concretização de novas vendas, inclusive com repasse parcial a instituição financeira, para fins de pagamento da emissão, sem considerar as amortizações extraordinárias. Nesse aspecto, cabe considerar que quanto maior as vendas realizadas sem repasse à instituição financeira maior o impacto no fluxo de recebíveis, uma vez que o prazo concedido excede aquele determinado para a emissão.
4. Volume mensal médio de vendas projetado considerou os valores realizados (expurgados os picos ocorridos em dez.16 e jul.17) de 3,5 lotes para o prazo da emissão e está em linha com a quantidade média comercializada mensalmente entre mar.16. e jul.17. Uma vez que esse período histórico contempla um cenário muito adverso à comercialização de imóveis, **LFRating** considerou possível o alcance da curva projetada de vendas, entendendo que a crise político-institucional ainda presente pode tornar a retomada lenta e oscilante, afetando a aquisição e manutenção de bens com valores elevados. Isto pode levar, a depender do tempo necessário para a reativação econômica e do efetivo realinhamento da renda, que aqueles números não sejam alcançados, ou mesmo a quantidade de unidades a serem repassadas não seja atingida. Isto está considerado na nota atribuída. Os *stress tests* realizados indicaram que o limite mínimo para cobertura das PMT dos CRI é de não venda de 25%

© 2018 por Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.
Todos os direitos reservados conforme Lei 9.610/98.

Versão: 1



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

da quantidade projetada, mantendo-se a distribuição entre financiamento direto e repasse, com inadimplência de 4%. Esse último aspecto ainda pode agravar a condição geral, pois o cenário é de muito lenta retomada do nível de emprego e, por conseguinte, de contração da renda pessoal, assim como a manutenção de estabilidade na quantidade de distratos. Vale assinalar, no que se refere à inadimplência, que apesar da existência de Seguro Prestamista, este não cobre a perda de emprego do mutuário, principal fator determinante dos atrasos nas parcelas dos empreendimentos imobiliários. No nível de 75% das vendas projetadas, a insuficiência de recursos seria de apenas R\$ 65 mil no último mês, valor que se mostra perfeitamente administrável na opinião de **LFRating**.

5. Importante, mas de difícil visualização em função do longo prazo a decorrer, a forma *bullet* adotada para amortização e juros pode auxiliar no caso de eventuais insuficiências de vendas e/ou de recursos, uma vez que os pagamentos trimestrais são extraordinários e sem valor mínimo. Por outro lado, uma insuficiência de recursos que surja, por exemplo, no último quartil do fluxo da emissão poderá ser de difícil solução, em face do reduzido tempo até o vencimento final.

VIII. DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

Tendo em vista que a SPE TERRAS iniciou suas operações com o desenvolvimento e venda dos lotes do SOLAR, não foram registradas Receitas nos exercícios de 2014 e 2015. Assim, não há comparabilidade possível em relação aos números de 2016, que já contemplam a venda de unidades.

- Demonstração de Resultados - TERRAS

Discriminação (em R\$ 1,00)	2014	%	2015	%	2016	%
Receita Bruta	-	-	-	-	5.149.095	104
<i>Impostos</i>	-	-	-	-	-208.028	-4
Receita Líquida	-	-	-	-	4.941.067	100
Custo	-	-	-	-	-2.047.161	-41
Lucro Bruto	-	-	-	-	2.893.906	59
<i>Despesas Gerais e Adm.</i>	-	-	-610.924	-	-654.769	-13
<i>Despesas Comerciais</i>	-	-	-12.096	-	-278.757	-6
<i>Despesas Tributárias</i>	-	-	-1.589	-	-1.191	-0
EBIT	-	-	-624.609	-	1.959.189	40
<i>Resultado financeiro</i>	518	-	-523.763	-	-191.129	-4
<i>Despesas financeiras</i>	-864	-	-579.380	-	-1.379.477	-28
<i>Receitas financeiras</i>	1.382	-	55.617	-	1.188.348	24
Resultado antes do IR e CSSL	518	-	-1.148.372	-	1.768.060	36
<i>Imp. Renda e Contr. Social</i>	-333	-	-13.349	-	-151.541	-3
Resultado do Período	185	-	-1.161.721	-	1.616.519	33

© 2018 por Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.
Todos os direitos reservados conforme Lei 9.610/98.

Versão: 1



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

- Balanço Patrimonial - TERRAS

Discriminação (em R\$ 1,00)	31.dez.14	%	31.dez.15	%	31.dez.16	%
ATIVO CIRCULANTE	5.084.429	62,8	14.031.112	85,0	17.405.148	70,8
Caixa e equivalentes de caixa	2	0,0	750.369	4,5	270.656	1,1
Contas a receber - clientes	-	-	-	-	741.834	3,0
Estoques	5.084.427	62,8	13.280.743	80,4	16.100.604	65,5
Impostos a recuperar	-	-	-	-	292.054	1,2
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.016.349	37,2	2.480.612	15,0	7.177.274	29,2
Partes relacionadas	2.724.349	33,6	2.176.115	13,2	4.228.204	17,2
Impostos a recuperar	292.000	3,6	304.497	1,8	-	-
Contas a receber - clientes	-	-	-	-	2.923.556	11,9
Imobilizado	-	-	-	-	25.514	0,1
ATIVO / PASSIVO TOTAL	8.100.778	100,0	16.511.724	100,0	24.582.422	100,0
PASSIVO CIRCULANTE	373	0,0	573.040	3,5	18.037.951	73,4
Empréstimos e financiamentos	-	-	384.463	2,3	6.735.084	27,4
Fornecedores	-	-	122.012	0,7	4.147	0,0
Adiantamentos Recebidos	-	-	-	-	11.000.000	44,7
Impostos a pagar	373	0,0	66.565	0,4	298.720	1,2
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	8.000.000	98,8	17.000.000	103,0	5.993.528	24,4
Empréstimos e financiamentos	-	-	6.000.000	36,3	5.949.987	24,2
Adiantamentos recebidos	8.000.000	98,8	11.000.000	66,6	-	-
Partes relacionadas	-	-	-	-	43.541	0,2
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	100.405	1,2	-1.061.316	(6,4)	550.943	2,2
Capital	101.000	1,2	101.000	0,6	101.000	0,4
Prejuízos acumulados	-595	(0,0)	-1.162.316	(7,0)	449.943	1,8

IX. FONTES DE INFORMAÇÃO RELEVANTES PARA ESTE RELATÓRIO

- 2º Aditamento à CCB2.
- 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de CCI1.
- 7º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e 2º Aditamento.
- Termo de Securitização.
- Instrumentos Particulares de Cessão sem Coobrigação de Créditos Imobiliários.
- Escritura da CCB2.
- Instrumento Particular de Emissão da CCI2.
- Laudo de Avaliação dos Lotes em Garantia - set.17.
- Demonstrações Financeiras Auditadas - 2014/2015/2016.
- Apólice de Seguro Prestamista com vencimento em out.17.
- Modelagem financeira com projeção de vendas, fluxo de recebíveis existentes e futuros e de pagamento da operação.
- Resumo da Operação.



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

X. PARTICIPANTES DA OPERAÇÃO

- **Leads Cia. Securitizadora** - emitente do CRI. Está situada à Rua Joaquim Floriano, 100, 17º andar, cj. 171, Itaim Bibi, São Paulo-SP, CNPJ 21.414.457/0001-12.
- **Domus Cia. Hipotecária** - emitente da CCI e custodiante. Tem sede na Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, Rio de Janeiro-RJ, CNPJ 10.372.647/0001-06.
- **Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda.** - emitente da CCI, da CCB e devedora. Situada na Rua Alberto Neder, 328, sl. 31, Centro, Campo Grande-MS, CNPJ 12.816.483/0001-86.
- **FID Trust Serviços Fiduciários Ltda.** - agente de garantias da CCI. Localizada à Rua Vieira de Moraes, 420, Cj. 86, Campo Belo, São Paulo-SP. CNPJ 07.669.414/0001-57.
- **Orla DTVM Ltda.** - agente fiduciário da emissão. Situada à Rua da Assembléia, 10, sl. 2.601, Centro, Rio de Janeiro-RJ. CNPJ 92.904.564/0001-77.
- **Foco DTVM Ltda.** - coordenador líder. Está localizada à Rua Joaquim Floriano, 100, 15º andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP. CNPJ 00.329.598/0001-67.
- **Banco Bradesco S.A.** - gestor da CV. Tem sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, CNPJ 60.746.948/0001-12.
- **Singapore Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa.** - cedente das CCI1. CNPJ 15.153.656/0001-11.
- **Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado** - Cedente das CCI em substituição ao SINGAPORE. CNPJ 21.436.585/0001.
- **Fundo de Investimento em Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B** - Cedente das CCI1, CNPJ 15.153.656/0001-11.
- **Neo Engenharia e Consultoria Ltda.** - avaliador imobiliário. Tem sede na cidade de Campo Grande-MS, na Rua Alexandre José Casalli, 175, CNPJ 07.478.468/0001-35.
- **LFRating** - Agência Classificadora de Risco de Crédito registrada na CVM. Tem escritório no Rio de Janeiro-RJ, à Rua Araújo Porto Alegre, 36/8º, parte. CNPJ 20.793.064/0001-02.

XI. DISCLAIMERS

1. *Nenhuma parte deste Relatório pode ser modificada ou publicada sem a permissão expressa da Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda. (Argus).*
2. *As informações utilizadas na realização deste rating são consideradas fidedignas, mas LFRating não pode garantir sua exatidão e integridade. Usou-se de toda a diligência para que os dados fossem confirmados, mas em alguns casos só se pode ver a sua coerência. Todos os dados que nos pareceram incoerentes foram confrontados com a fonte primária ou secundária. LFRating não é responsável por dados fraudados ou inverídicos, que nos foram informados e pareceram coerentes. Nenhuma auditoria local foi realizada para confirmar a existência de ativos ou numerário declarados.*
3. *Este rating não se constitui em uma recomendação de investimento neste título, com as perdas e ganhos correndo por risco do aplicador. As análises e opiniões neste Relatório são feitas em uma data informada no Relatório e LFRating envida seus melhores esforços para que elas sejam sempre atuais pelo prazo informado, mas*

© 2018 por Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.
Todos os direitos reservados conforme Lei 9.610/98.

Versão: 1



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

algumas informações são de responsabilidade de agentes externos à operação e que podem não ser informadas no tempo adequado.

- 4. **LFRating** é uma Agência de Rating independente e nenhum de seus clientes representa mais que 5% de seu Faturamento.*
- 5. Por usar parte de um andar comercial, todos os critérios de segregação são utilizados, preservando a independência da Agência. **LFRating** estabeleceu políticas e procedimentos de forma a preservar a confidencialidade de informações consideradas sigilosas, recebidas no âmbito do processo de classificação.*
- 6. **LFRating** adota metodologia proprietária que utiliza aspectos objetivos e subjetivos dos pontos que entende como sendo Fatos Geradores de Risco (FGR), com pequenas diferenças de abordagem para cada tipo de classificação. Basicamente desenvolveu planilhas que sistematizam e homogeneizam os pontos que devem ser abordados pelos analistas, a partir de até três Grupos que detalham os FGRs. Essa metodologia prevê cinco descritores para cada indicador de risco. Eles têm a finalidade de estabelecer um padrão que possa tornar comparáveis cada indicador. Estes Grupos são duplamente ponderados, de forma que cada um ganhe ou perca importância à medida que vai sendo detalhado.*
- 7. A Devedora teve operação de CCI avaliada por **LFRating** em mai.17.*
- 8. **LFRating** adota procedimentos que identifica e administra possíveis conflitos de interesse nas classificações que realiza. Para esta classificação, nenhum conflito de interesse real, aparente ou possível foi identificado.*
- 9. Para esta operação estruturada, apesar de avaliados, os ativos subjacentes não foram objeto de classificação de risco.*



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

XII. INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS DO AVALIADOR - LFRating

LFRating foi criada em 2002 como complemento dos serviços de avaliação de instituições financeiras e não financeiras que a Lopes Filho & Associados já realizava há 26 anos. Em 2014 tornou-se uma Agência de Rating independente e passou a se denominar Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda, mantendo o nome fantasia **LFRating**. É formada por profissionais de elevada experiência em avaliação corporativa, que uniram seus conhecimentos para prover o mercado brasileiro de serviços de análise de risco de todas as modalidades, baseados em três princípios fundamentais.

- independência entre o processo e o objeto de classificação;
- transparência dos fundamentos da classificação; e
- capacidade técnica e ética irreprovável de todos os envolvidos na classificação.

LFRating produz *ratings* de emissões de empresas nacionais, utilizando-se da *expertise* de seus analistas e de uma cultura formada ao longo de mais de 40 anos em trabalhos de análises e avaliações de empresas, bancos e fundos de investimentos para os mais diversos propósitos.

Um *rating* emitido por **LFRating** é o resultado de uma criteriosa análise que envolve:

- uma definição precisa dos riscos envolvidos no objeto avaliado;
- a análise detalhada de uma extensa gama de informações estruturais, estratégicas e econômico-financeiras;
- um pormenorizado trabalho de *due diligence*, incluindo abrangente entrevista com os dirigentes e responsáveis pela emissão e pela administração das garantias; e
- um capacitado comitê de avaliação que definirá o *rating* adequado para expressar o entendimento de **LFRating** sobre o risco de crédito do avaliado.

Uma classificação de risco de crédito de **LFRating** somente é realizada por demanda do emissor, formalizado em todos os casos através de Contrato de Prestação de Serviços específico. Depois de formalizada a demanda é designado um analista-relator, que solicitará toda a documentação que julgar pertinente para uma adequada análise e formação de opinião, sempre de acordo com a metodologia adotada por **LFRating**. Sempre que necessária, uma *due diligence* será realizada e o analista-relator será acompanhado por um segundo analista, seu *back-up*. Quando devidamente preparada para sua apresentação, o analista-relator convocará uma reunião do Comitê de Risco de Crédito e realizará sua exposição aos membros do Comitê.

A equipe de análise é especializada e formada por analistas experientes com mais de 20 anos de atividade em áreas de análise de investimento, de crédito, setoriais, de mercado, bancos, cooperativas de crédito, gestão, fundos de investimentos e securitização.

O Comitê de Rating é presidido por Joel Sant'Ana Junior e formado por pelo menos dois analistas não envolvidos na avaliação em questão. A escala utilizada para classificação de emissões diversas é baseada em nossa experiência e ajustada ao longo do tempo por fatos concretos que alterem a estrutura do Sistema Financeiro Nacional ou da Economia Brasileira.



Rua Araújo Porto Alegre, 36, 8º andar (parte)
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (55) 21 2272 9603
www.lfrating.com
e-mail: info@lfrating.com

€A-

As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.

O rating de emissão da LFRating é formado de duas partes: a mais importante é derivada da interpretação de indicadores objetivos e subjetivos, que abrangem todos os pontos relevantes da conjuntura econômica, da emissão, do emissor e das garantias. A outra parte é oriunda da avaliação de um comitê de rating, que define a classificação.

Analistas

Kleber Lemos
kleber@lfrating.com
tel: 2272-9644

Joel Sant'Ana Junior
joel@lfrating.com
tel. 2272-9603

RATING DEFINITIVO

COMITÊ ORIGINAL: 09.JAN.18
VÁLIDO ATÉ: 09.JAN.19

RELATÓRIO DEFINITIVO DE RATING CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.

XIII. ESCALA DE RATING DE ATIVOS ESTRUTURADOS

O resultado final de um *rating* de ativos estruturados é expresso por uma nota, geralmente representada por uma letra ou um conjunto de letras. A existência deste tipo de análise nos mercados desenvolvidos há mais de um século tornou tradicional expressar estas notas pelas primeiras letras do alfabeto. **LFRating** utiliza-se desta forma de designar as notas para os *ratings* que realiza. O sinal € antes da nota designa uma operação estruturada.

Para efeito de classificação legal, **LFRating** divide sua escala em três grandes grupos:

- . **NÍVEL SEGURO**, para os *ratings* de €AAA a €BBB, com indicação de investimento;
- . **NÍVEL ACEITÁVEL**, para os *ratings* de €BB a €B, com indicação de cautela;
- . **NÍVEL ALTO RISCO**, para os demais *ratings*.

Garantias primárias são aquelas oferecidas pelo emissor e diretamente comprometidas com o repagamento das emissões. Garantias secundárias são aquelas que podem ser usadas para complementar as garantias primárias, mas que possuem menor liquidez, quer sejam reais ou não. Garantias terciárias são garantias complementares, normalmente seguro de crédito, de *performance* e fiança ou dadas por terceiros.

NOTA	CONCEITO
€AAA	Esta classificação é dada apenas para operações estruturadas com ativos subjacentes com excelentes garantias primárias, secundárias e terciárias, com alta liquidez e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros. O risco de inadimplência é praticamente nulo.
€AA	As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com muito boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros. O risco de inadimplência é muito baixo.
€A	As operações estruturadas classificadas nesta faixa apresentam ativos subjacentes com boas garantias primárias, secundárias e terciárias, com liquidez menor que às da faixa anterior e valor compatível com o valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. O risco de inadimplência é baixo.
€BBB	Nesta faixa estão as operações estruturadas que apresentam ativos subjacentes com garantias primárias, secundárias e terciárias que ainda permitem a realização do valor do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. Risco de inadimplência baixo, mas superior ao da faixa anterior.
€BB	Nesta faixa estão as operações estruturadas que apresentam ativos subjacentes com garantias primárias, secundárias e terciárias com probabilidades de realização em valor menor que o valor do principal corrigido, acrescido dos juros. Risco de inadimplência possível.
€B	As operações estruturadas desta faixa possuem ativos subjacentes com garantias primárias, secundárias ou terciárias com pouca possibilidade de cobrirem o pagamento do principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. Risco de inadimplência provável.
€C	As operações estruturadas que recebem esta classificação possuem ativos subjacentes com garantias insuficientes para honrarem os compromissos de principal corrigido, acrescido dos juros da obrigação. Risco de inadimplência muito alto.
€D	Nesta faixa, estão as operações estruturadas cujos ativos subjacentes já se encontram em processo de inadimplência.

Obs.: Com o objetivo de destacar as empresas que apresentam diferenças sensíveis dentro de um mesmo segmento de rating, LFRating acrescenta sinais de + e - ao lado de cada nota de AA a C.

© 2018 por Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.
Todos os direitos reservados conforme Lei 9.610/98.

Versão: 1