14, mar, 2022

FE0116-2019 (Cota Subordinada)

BB-(fe)

CLASSIFICAÇÕES

FE0116-2019 / FIDC TOURMALET / Cota Subordinada
Confirmação do Rating BB-(fe) de Crédito - Longo Prazo em 14 de março de 2022 - Perspectiva Estável

Último Rating: BB-(fe) de Crédito - Longo Prazo em 21 de dezembro de 2021

Rating Inicial: BB-(fe) de Crédito - Longo Prazo em 26 de novembro de 2019

COMITÊ - 14, mar, 2022

ANALISTA:

João Pedro Pereira

COMITÊ:

Henrique Pinheiro Campos
João Pedro Pereira
Mauricio Bassi
Ricardo Parrilla

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

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

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

FUNDAMENTOS DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A classificação das Cotas Subordinadas do FIDC Tourmalet IV – Financiamento Imobiliário está fundamentada, principalmente, no perfil dos direitos creditórios passíveis de aquisição decorrentes de contratos de compra e venda firmados entre SPEs controladas por desenvolvedores imobiliários (cedentes) e os compradores dos imóveis negociados (devedores). Os imóveis comercializados são unidades residenciais ou comerciais performadas. Os direitos creditórios cedidos ao Fundo são representados por CCIs garantidas por alienação fiduciária das unidades imobiliárias ou por contratos de compra e venda com previsão de alienação fiduciária em garantia das unidades imobiliárias em até 60 dias. A cessão dos direitos creditórios ao Fundo será em caráter definitivo e irretratável, com todos os direitos reais de garantia.

O objetivo do Fundo é adquirir contratos imobiliários originados por SPEs controladas por incorporadoras e receber diretamente em conta de titularidade do Fundo os valores atrelados aos direitos creditórios cedidos. Os critérios de elegibilidade previstos em regulamento estabelecem que o Fundo poderá adquirir contratos imobiliários que apresentem LTV (loan-to-value) de, no máximo, 80% no caso de unidades residenciais e 70% no caso de unidades comerciais. Entretanto, há possibilidade de cessão de contratos imobiliários que apresentem LTV superior aos limites estabelecidos se o cedente responsável pela originação for coobrigado mediante obrigatoriedade de recompra compulsória dos respectivos direitos creditórios.

As classificações consideraram positivamente os reforços de crédito na estrutura da operação em relação à garantia dos direitos creditórios através da obrigação de alienação fiduciária das unidades imobiliárias relativas aos contratos cedidos ao Fundo, o que reflete uma considerável probabilidade de recuperação dos valores investidos pelo Fundo na aquisição dos contratos imobiliários em caso de potencial estresse e altos níveis de perdas relacionadas à inadimplência da carteira. Por outro lado, as classificações foram limitadas pelo risco de concentração em um único grupo originador dos direitos creditórios e pela imprevisibilidade do perfil dos desenvolvedores imobiliários selecionados, bem como dos empreendimentos alvo referentes aos contratos imobiliários passíveis de cessão, além da ausência de reforço de crédito na forma de subordinação mínima para as cotas avaliadas e a possibilidade regulamentar de alta concentração por devedor dos direitos creditórios.

CARACTERÍSTICAS E PARTES ENVOLVIDAS

Emitente:	FIDC Tourmalet IV - Financiamento Imobiliário
CNPJ:	34.012.376/0001-38
Data de Registro:	29/07/2019
Condomínio:	Fechado
Fundo Exclusivo:	Não
Prazo de Funcionamento:	10 anos
Principal Ativo:	Contratos de Compra e Venda ou CCIs representativas de direitos creditórios imobiliários performados, oriundos de operações de compra e venda de unidades imobiliárias residenciais ou comerciais autônomas, com habite-se emitido.
Taxa Mínima de Cessão:	IPCA + 9,5% ao ano.
Concentração Máx. Cedente:	N/A
Concentração Máx. Sacado:	10% do Patrimônio Líquido.

Administrador:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestor:	G5 Administradora de Recursos Ltda.
Custodiante:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Consultoria Especializada:	TOURMALET SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA
Consultoria Especializada - 2:	Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações Ltda.

SUBORDINADA - CLASSIFICADO

Valor Unitário de Emissão (R$): 1,00

DESEMPENHO DO FUNDO

O Fundo iniciou suas operações em agosto de 2019 e possuía, em dezembro de 2021, Patrimônio Líquido de R$ 37,4 milhões representado por cotas subordinadas. A totalidade da carteira foi cedida para emissão de CRI da True Securitizadora S.A., sendo que o pagamento foi feito parte em moeda corrente nacional e outra parte em CRI Subordinados Mezanino e Júnior. Atualmente o FIDC é detentor de aproximadamente R$ 36 milhões da emissão de CRI.

VETORES DO RATING

Os principais aspectos que poderão acarretar o rebaixamento do rating do FIDC se referem, principalmente, à mudança das modalidades dos créditos adquiridos pelo fundo para perfis mais arriscados ou à piora da qualidade dos direitos creditórios. Esse cenário se refletiria no aumento dos índices de atraso e perda, no aumento de provisão e na piora de rentabilidade das cotas. Por outro lado, o rating poderá ser beneficiado caso as cotas do fundo apresentem histórico de desempenho positivo, refletindo a qualidade dos direitos creditórios ou então o Regulamento estipule mudanças nos critérios de elegibilidade, que se reverteriam em benefício à minimização do risco de crédito da carteira de títulos.

FLUXO DE CAIXA/LIQUIDEZ

Os principais aspectos que poderão comprometer a formação de liquidez se referem, principalmente, ao alongamento do prazo médio dos direitos creditórios e ao aumento do nível de inadimplência, que se refletiria em redução das rendas obtidas com o fluxo de recebimento dos créditos.

Considerando que o prazo médio dos ativos adquiridos será relativamente longo, o risco de falta de liquidez será determinado principalmente pelas condições de resgate das cotas e pela qualidade dos direitos creditórios. Em razão da existência de um cronograma pré-definido de amortização das cotas, o risco de liquidez, na visão da Liberum Ratings, está diretamente associado à qualidade dos direitos creditórios (liquidez dos títulos).

CONSIDERAÇÕES DO RATING

Títulos recebíveis lastreados em contratos imobiliários. O FIDC Tourmalet será lastreado em direitos creditórios performados decorrentes de contratos de compra e venda ou CCIs de unidades imobiliárias autônomas (residenciais ou comerciais) com alienação fiduciária em garantia, ou a previsão de constituição de alienação fiduciária em garantia dentro de um prazo estabelecido de, no máximo 60 (sessenta) dias da respectiva data de cessão, firmados entre os cedentes e os devedores compradores dos imóveis negociados.

Critérios de elegibilidade estipulados em Regulamento. Os critérios de elegibilidade estabelecem, entre outros, que os direitos creditórios devem: ser garantidos por alienação fiduciária de unidades imobiliárias concluídas; possuir LTV (loan-to-value) máximo de 80% em relação ao valor estabelecido em laudo de avaliação dos imóveis alienados para unidades residenciais e LTV máximo de 70% para unidades comerciais; apresentar devedores que não estejam inadimplentes com os contratos de compra e venda no momento da cessão ao Fundo; e apresentar prazo máximo de 360 meses.

Segregação do fluxo de recebimento. Após a cessão definitiva dos direitos creditórios dos originadores ao Fundo, os recursos provenientes da liquidação dos Direitos Creditórios e do pagamento dos Direitos Creditórios efetuados pelos Devedores por meio de Boleto Bancário serão automaticamente direcionados para a conta de titularidade do Fundo. Tal fato agrega maior segurança ao não depender do repasse dos cedentes, visto que os direitos creditórios não possuirão intermediários no fluxograma de recebimento dos créditos.

Concentração entre os maiores devedores. Os critérios de investimento e diversificação da carteira estabelecem que nenhum devedor poderá representar mais de 10% do patrimônio líquido do fundo.

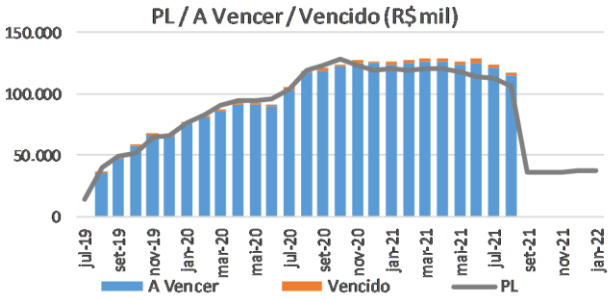
Concentração entre os maiores cedentes. Os critérios de investimento e diversificação da carteira deixam em aberto os limites de diversificação de risco da carteira para elevar o limite de concentração por cedente/originador (SPE). Dessa forma, o fundo poderá ter sua carteira totalmente composta por Diretos Creditórios de um mesmo cedente/originador.

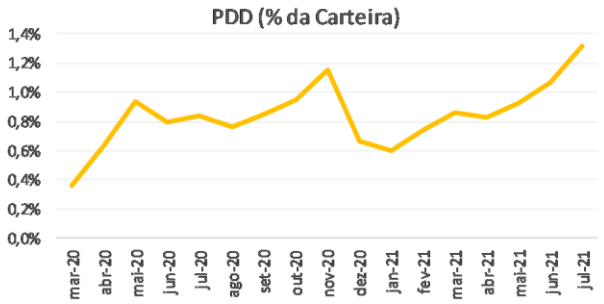
Ativos Remanescentes com baixo perfil de risco. Os Direitos Creditórios adquiridos poderão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O percentual remanescente do Patrimônio Líquido poderá ser investido em: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) operações compromissadas, desde que tais operações tenham como lastro títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN; e (d) cotas de fundos de investimento que aplique seus recursos exclusivamente em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN, ou,

ainda, em operações compromissadas lastreadas nesses títulos, podendo realizar operações no mercado de derivativos para proteção das posições detidas à vista, até o limite dessas.

Composição do PL (R$ mil)

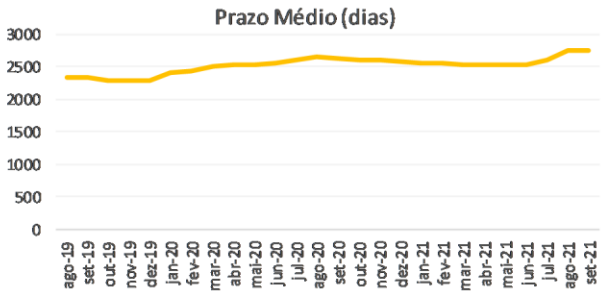
Mês	PL	Créditos a Vencer	Créditos Vencidos	Fundos de Invest.	Títulos Públicos	Outros	Tesouraria	Contas a Pagar/Receber	PDD
fev-21	119.421	125.874	2.312	846	317	0	0	-8.984	-945
mar-21	**120.337**	**126.775**	**2.775**	**648**	**318**	**0**	**1**	**-9.068**	**-1.113**
abr-21	120.519	126.709	2.690	1.400	319	0	1	-9.527	-1.073
mai-21	**118.463**	**124.062**	**2.634**	**797**	**320**	**0**	**0**	**-8.181**	**-1.169**
jun-21	114.431	125.377	3.778	580	321	0	1	-14.250	-1.377
jul-21	**113.453**	**121.140**	**2.720**	**26**	**323**	**0**	**0**	**-9.122**	**-1.633**
ago-21	106.196	115.164	2.811	18	324	0	1	-14.050	0
set-21	**36.727**	**0**	**0**	**1.050**	**11**	**35.742**	**7**	**-82**	**0**
out-21	36.846	0	0	745	229	35.930	1	-59	0
nov-21	**36.851**	**0**	**0**	**613**	**231**	**35.654**	**1**	**352**	**0**
dez-21	37.172	0	0	549	233	35.725	1	664	0
jan-22	**37.418**	**0**	**0**	**211**	**514**	**36.687**	**1**	**6**	**0**





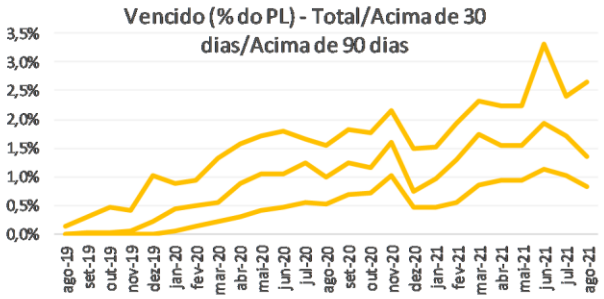
Créditos a Vencer (R$ mil)

Mês	Total	Até 30 dias	De 31 a 60 dias	De 61 a 90 dias	Acima de 90 dias
fev-21	125.874	1.640	1.626	1.694	120.914
mar-21	**126.775**	**1.699**	**1.683**	**1.547**	**121.845**
abr-21	126.709	1.711	1.577	1.768	121.652
mai-21	**124.062**	**1.893**	**1.544**	**1.524**	**119.100**
jun-21	125.377	1.547	1.539	1.629	120.661
jul-21	**121.140**	**1.509**	**1.581**	**1.606**	**116.444**
ago-21	115.164	1.435	1.449	1.216	111.065
set-21	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
out-21	0	0	0	0	0
nov-21	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
dez-21	0	0	0	0	0
jan-22	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**



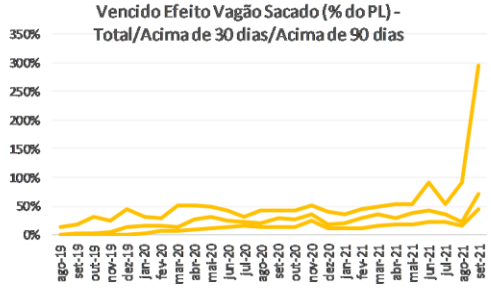
Créditos Vencidos (R$ mil)

Créditos Vencidos (R$ mil)	Total	Até 30 dias	De 31 a 60 dias	De 61 a 90 dias	De 91 a 180 dias	Acima de 180 dias
fev-21	2.312	771	483	402	277	380
mar-21	**2.775**	**694**	**665**	**387**	**580**	**449**
abr-21	2.690	831	369	377	610	504
mai-21	**2.634**	**797**	**436**	**275**	**583**	**543**
jun-21	3.778	1.578	550	355	657	639
jul-21	**2.720**	**787**	**452**	**311**	**493**	**676**
ago-21	2.811	1.367	199	354	336	556
set-21	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
out-21	0	0	0	0	0	0
nov-21	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
dez-21	0	0	0	0	0	0
jan-22	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**



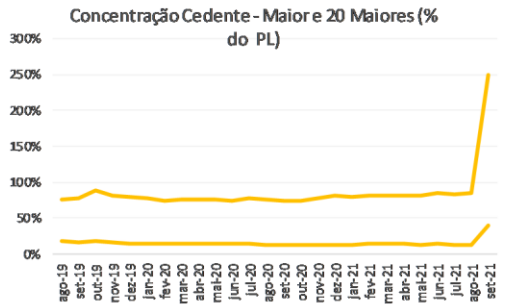
Créditos Vencidos - Efeito Vagão - Sacado (R$ mil)

Mês	Total	Até 30 dias	De 31 a 60 dias	De 61 a 90 dias	De 91 a 180 dias	Acima de 180 dias
fev-21	52.448	18.680	12.152	7.070	8.922	5.624
mar-21	**59.214**	**15.674**	**16.161**	**8.253**	**11.377**	**7.750**
abr-21	65.466	31.364	5.775	7.037	9.940	11.351
mai-21	**62.470**	**17.510**	**17.623**	**5.054**	**11.177**	**11.106**
jun-21	105.459	56.231	8.811	15.753	12.812	11.853
jul-21	**61.640**	**20.814**	**9.101**	**5.341**	**14.885**	**11.500**
ago-21	97.929	74.941	3.657	3.035	10.398	5.898
set-21	**108.149**	**82.042**	**5.600**	**3.848**	**10.704**	**5.954**
out-21	0	0	0	0	0	0
nov-21	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
dez-21	0	0	0	0	0	0
jan-22	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**



Concentração Cedente (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiores
fev-21	14%	37%	57%	72%	82%
mar-21	**14%**	**37%**	**57%**	**72%**	**82%**
abr-21	14%	37%	58%	72%	82%
mai-21	**13%**	**37%**	**58%**	**71%**	**81%**
jun-21	14%	39%	61%	75%	86%
jul-21	**13%**	**39%**	**59%**	**73%**	**83%**
ago-21	13%	40%	60%	75%	85%
set-21	**40%**	**118%**	**178%**	**220%**	**250%**
out-21	0%	0%	0%	0%	0%
nov-21	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
dez-21	0%	0%	0%	0%	0%
jan-22	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**



PL das Cotas (R$ mil)

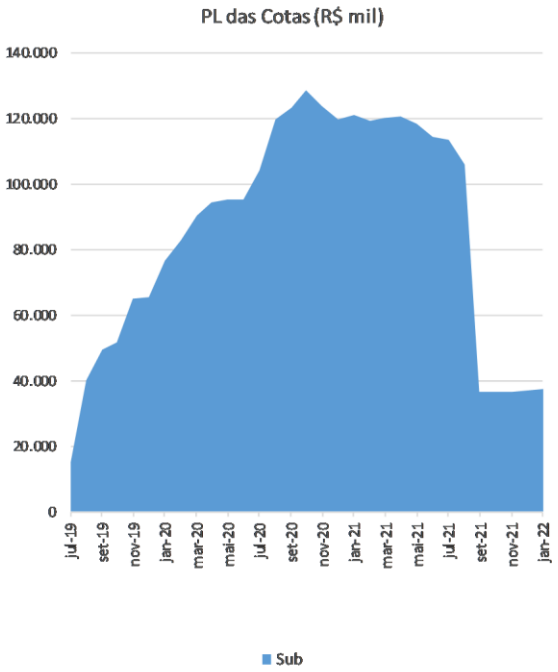
Mês	FIDC	Subordinada
fev-21	119.421	119.421
mar-21	**120.337**	**120.337**
abr-21	120.519	120.519
mai-21	**118.463**	**118.463**
jun-21	114.431	114.431
jul-21	**113.453**	**113.453**
ago-21	106.196	106.196
set-21	**36.727**	**36.727**
out-21	36.846	36.846
nov-21	**36.851**	**36.851**
dez-21	37.172	37.172
jan-22	**37.418**	**37.418**

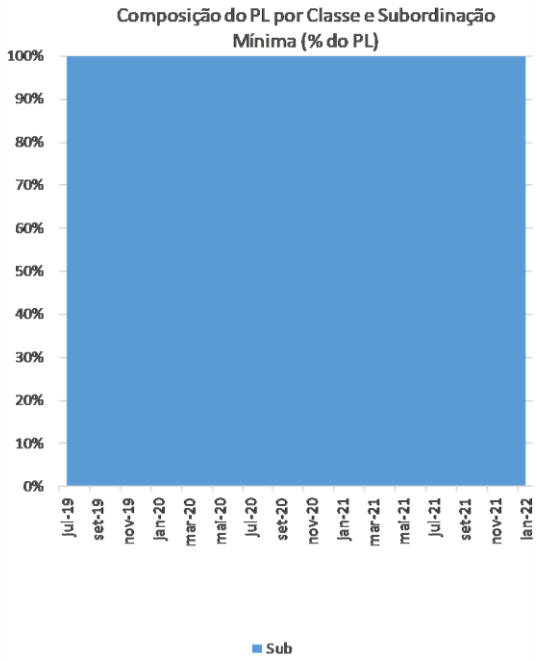
Valor das Cotas (R$)

Mês	Subordinada
fev-21	1
mar-21	**1**
abr-21	1
mai-21	**1**
jun-21	1
jul-21	**1**
ago-21	1
set-21	**0**
out-21	0
nov-21	**0**
dez-21	0
jan-22	**0**

Quantidade de Cotas

Mês	Subordinada
fev-21	104.010.532
mar-21	**104.010.532**
abr-21	104.010.532
mai-21	**104.010.532**
jun-21	104.010.532
jul-21	**104.010.532**
ago-21	104.010.532
set-21	**104.010.532**
out-21	104.010.532
nov-21	**104.010.532**
dez-21	104.010.532
jan-22	**104.010.532**



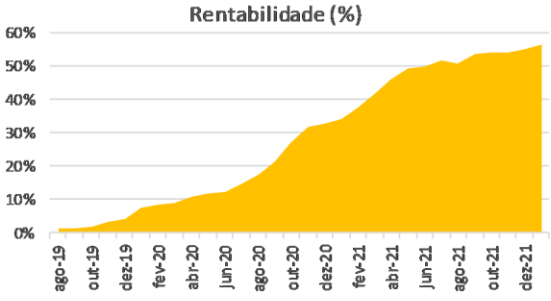


Resgates e Amortizações (R$)

Mês	Subordinada
fev-21	4.700.000
mar-21	**2.830.000**
abr-21	3.400.000
mai-21	**4.700.000**
jun-21	4.470.000
jul-21	**2.415.000**
ago-21	6.340.000
set-21	**71.500.000**
out-21	0
nov-21	**0**
dez-21	0
jan-22	**0**

Rentabilidade Mensal (%)

Mês	Subordinada
fev-21	2,5%
mar-21	**3,1%**
abr-21	3,0%
mai-21	**2,2%**
jun-21	0,5%
jul-21	**1,3%**
ago-21	-0,8%
set-21	**1,9%**
out-21	0,3%
nov-21	**0,0%**
dez-21	0,9%
jan-22	**0.7%**



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 31/01/2022. 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 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.

Copyright©2022 Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda.