12, ago, 2022

FE0058-2017 (Cota Mezanino)
FE0058-2017 (Cota Mezanino)
FE0058-2017 (Cota Mezanino)
FE0058-2017 (Cota Mezanino)

BB+(fe)
CP4(fe)

CLASSIFICAÇÕES

FE0058-2017 / FIDC Empírica Damha / Cota Mezanino
Confirmação e Encerramento dos Ratings BB+(fe) de Crédito - Longo Prazo e CP4(fe) de Crédito - Curto Prazo em 11 de agosto de 2022 - Perspectiva Estável

Último Rating: BB+(fe) de Crédito - Longo Prazo e CP4(fe) de Crédito - Curto Prazo em 13 de maio de 2022
Rating Inicial: BBB-(fe) de Crédito - Longo Prazo e CP3(fe) de Crédito - Curto Prazo em 30 de novembro de 2017

COMITÊ - 11, ago, 2022

ANALISTA:
Giovanni Chaves

COMITÊ:
Giovanni Chaves
Henrique Pinheiro Campos
José Marcos de Oliveira Redighieri
Mauricio Bassi
Rodrigo Indiani
Romulo Belmok Charbel

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS RELEVANTES PARA ESTA ANÁLISE

Metodologia(s) Liberum Ratings de Finanças Estruturadas

ESCALAS DE AVALIAÇÃO

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

FREQUÊNCIA DE MONITORAMENTO

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

PROCESSO DE DILIGÊNCIA SOBRE OS ATIVOS DE FINANÇAS ESTRUTURADAS

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

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

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

O FIDC Empírica Damha Loteamento está lastreado em direitos creditórios decorrentes de contratos de compromisso de compra e venda firmados entre a originadora Damha Urbanizadora e Construtora Ltda. (ou suas SPEs) e os devedores compradores dos imóveis negociados. Os imóveis comercializados são loteamentos residenciais e comerciais concluídos de médio e alto padrão de empreendimentos realizados pela Damha em diversos municípios distribuídos nacionalmente. A cessão dos direitos creditórios ao Fundo será em caráter definitivo, com todos os direitos reais de garantia, e haverá direito de preferência na reaquisição dos direitos creditórios alienados ao Fundo por parte do originador (Damha). A Damha Urbanizadora é uma das maiores loteadoras com foco em condomínios residenciais fechados do país. O objetivo do Fundo é adquirir os contratos imobiliários que são originados pela Damha e receber mensalmente os valores atrelados aos direitos creditórios.

As classificações consideraram positivamente os reforços de crédito na estrutura da operação em relação à subordinação mínima exigida em regulamento para as cotas seniores e cotas mezanino representadas por 30% e 15%, respectivamente, em relação ao patrimônio líquido do Fundo e 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.

CARACTERÍSTICAS E PARTES ENVOLVIDAS

Emitente:	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Damha Loteamento
CNPJ:	27.467.600/0001-10
Data de Registro:	29/05/2017
Condomínio:	Fechado
Fundo Exclusivo:	Não
Prazo de Funcionamento:	Indeterminado
Principal Ativo:	Contratos de compra e venda de unidades imobiliárias autônomas performadas lastreados em lotes comercializados entre os cedentes e os devedores.
Taxa Mínima de Cessão:	Cada direito creditório deve ser adquirido pelo Fundo pela mesma taxa estipulada em cada contrato de compra e venda (na curva).
Concentração Máx. Cedente:	100% do PL
Concentração Máx. Sacado:	Os 10 maiores devedores poderão representar, no máximo, 17,5% do PL; os 50 maiores devedores poderão representar, no máximo, 40% do PL.

Administrador:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestor:	Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Oliveira Trust DTVM S.A.

MEZANINO - RATING ENCERRADO

Data de Emissão:	Janeiro/2018
Valor Unitário de Emissão (R$):	1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão:	40.000
Valor Global de Emissão (R$):	40.000.000,00
Remuneração Alvo:	IPCA + 10,75% a.a.
Amortização / Resgate:	Com prazo de vencimento de 132 meses, a amortização será em 120 parcelas mensais após 12 meses de carência.
Subordinação Mínima (% do PL):	15%

DESEMPENHO DO FUNDO

O Fundo iniciou suas operações em novembro de 2017 e possuía, em junho de 2022, Patrimônio Líquido de R$ 6 milhões representado por Cotas Subordinadas. Na mesma data, os créditoa vencidos representaram 98,9% do PL, enquanto o prazo médio da carteira foi de 370 dias. O maior devedor representou 13,1% do PL em junho enquanto a carteira de recebíveis apresentou 114 devedores e ticket médio de R$ 86,8 mil. O fundo se encontra em processo de liquidação antecipada e, portanto, não há aquisição de novos direitos creditórios. As cotas mezanino foram integralmente resgatadas.

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.

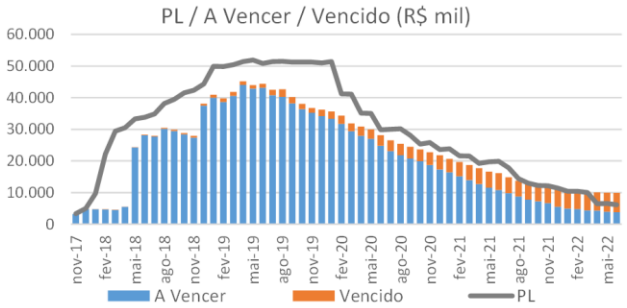
FLUXO DE CAIXA/LIQUIDEZ

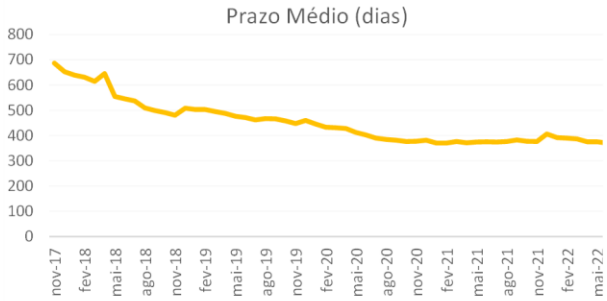
Os principais aspectos que poderão comprometer a formação de liquidez se referem, principalmente, ao alongamento do prazo médio dos direitos creditórios e ao aumento do nível de inadimplência, que se refletiria em redução das rendas obtidas com o fluxo de recebimento dos créditos.

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).

Composição do PL (R$ mil)

Mês	PL	Créditos a Vencer	Créditos Vencidos	Fundos de Invest.	Títulos Públicos	Tesouraria	Contas a Pagar/Receber	PDD
jul-21	17.842	9.805	5.018	3.918	68	16	647	-1.631
ago-21	14.407	8.717	5.011	1.737	66	18	514	-1.656
set-21	13.014	7.778	5.127	1.064	64	112	510	-1.640
out-21	12.239	7.264	5.163	789	61	82	479	-1.600
nov-21	12.179	6.712	5.496	1.071	62	17	456	-1.635
dez-21	11.425	5.529	5.700	961	62	38	625	-1.491
jan-22	10.457	4.937	5.797	527	61	13	626	-1.503
fev-22	10.427	4.760	5.910	505	61	12	723	-1.544
mar-22	9.982	4.411	5.793	493	63	45	669	-1.492
abr-22	6.486	4.306	5.741	534	62	1	-2.624	-1.534
mai-22	6.573	4.003	5.960	612	61	12	-2.549	-1.526
jun-22	6.184	3.775	6.122	317	60	0	-2.546	-1.543



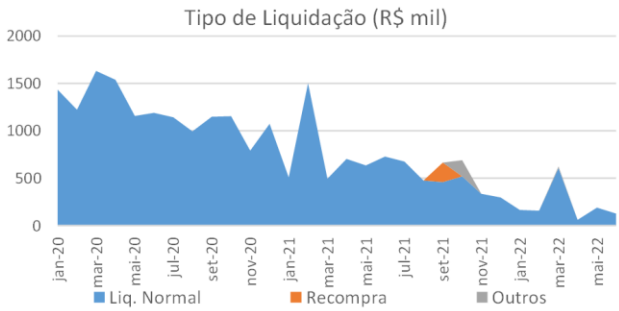


Créditos a Vencer (R$ mil)

Mês	Total	Até 30 dias	De 31 a 60 dias	De 61 a 90 dias	Acima de 90 dias
jul-21	9.805	715	861	678	7.552
ago-21	8.717	840	567	508	6.803
set-21	7.778	542	485	724	6.027
out-21	7.264	540	716	443	5.565
nov-21	6.712	712	348	529	5.123
dez-21	5.529	320	422	301	4.487
jan-22	4.937	385	293	287	3.971
fev-22	4.760	302	287	299	3.872
mar-22	4.411	300	268	219	3.625
abr-22	4.306	297	288	268	3.453
mai-22	4.003	287	248	204	3.264
jun-22	3.775	252	208	252	3.063

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 1 dias
jul-21	5.018	425	238	202	771	3.382
ago-21	5.011	306	231	245	714	3.515
set-21	5.127	539	203	213	656	3.516
out-21	5.163	295	407	188	609	3.665
nov-21	5.496	327	233	411	651	3.875
dez-21	5.700	405	207	255	826	4.008
jan-22	5.797	191	358	195	846	4.207
fev-22	5.910	205	183	341	830	4.351
mar-22	5.793	177	248	127	712	4.529
abr-22	5.741	172	172	179	651	4.567
mai-22	5.960	196	165	152	679	4.768
jun-22	6.122	212	154	163	487	5.107

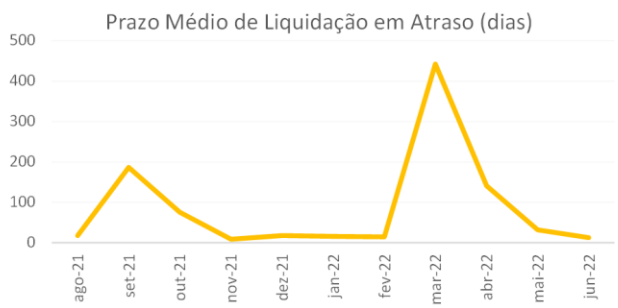


Tipo de Liquidação (% da Liq.)

Mês	Liq. Normal	Depósito	Recompra	Baixa	Outros
jul-21	100%	0%	0%	0%	0%
ago-21	100%	0%	0%	0%	0%
set-21	69%	0%	31%	0%	0%
out-21	75%	0%	0%	0%	25%
nov-21	100%	0%	0%	0%	0%
dez-21	100%	0%	0%	0%	0%
jan-22	100%	0%	0%	0%	0%
fev-22	100%	0%	0%	0%	0%
mar-22	98%	0%	0%	0%	2%
abr-22	100%	0%	0%	0%	0%
mai-22	100%	0%	0%	0%	0%
jun-22	100%	0%	0%	0%	0%

Pontualidade da Liquidação (% da Liq.)

Mês	Antecipado	Pontual	Atrasado
jul-21	15%	0%	85%
ago-21	17%	2%	81%
set-21	17%	4%	79%
out-21	36%	4%	60%
nov-21	25%	9%	65%
dez-21	29%	9%	62%
jan-22	26%	6%	68%
fev-22	17%	5%	78%
mar-22	26%	1%	74%
abr-22	12%	4%	85%
mai-22	28%	10%	62%
jun-22	24%	8%	67%



Tipo de Títulos (R$ mil)

Mês	Contratos
jul-21	14.824
ago-21	13.729
set-21	12.904
out-21	12.427
nov-21	12.207
dez-21	11.230
jan-22	10.734
fev-22	10.670
mar-22	10.204
abr-22	10.047
mai-22	9.963
jun-22	9.896

Concentração Cedente (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiores
jul-21	23%	56%	74%	83%	83%
ago-21	28%	67%	86%	95%	95%
set-21	31%	72%	92%	99%	99%
out-21	32%	76%	94%	102%	102%
nov-21	32%	76%	94%	100%	100%
dez-21	34%	74%	92%	98%	98%
jan-22	37%	80%	98%	103%	103%
fev-22	37%	80%	98%	102%	102%
mar-22	39%	84%	100%	102%	102%
abr-22	60%	127%	152%	155%	155%
mai-22	59%	125%	150%	152%	152%
jun-22	62%	133%	158%	160%	160%

Concentração Sacado (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiore
jul-21	5%	16%	22%	27%	32%
ago-21	6%	19%	26%	33%	38%
set-21	6%	20%	29%	35%	41%
out-21	6%	21%	30%	37%	43%
nov-21	6%	21%	30%	37%	43%
dez-21	7%	19%	28%	35%	41%
jan-22	7%	20%	30%	37%	43%
fev-22	7%	21%	30%	37%	43%
mar-22	8%	21%	30%	38%	44%
abr-22	12%	32%	47%	58%	67%
mai-22	12%	32%	47%	58%	67%
jun-22	13%	34%	50%	61%	71%

PL das Cotas (R$ mil)

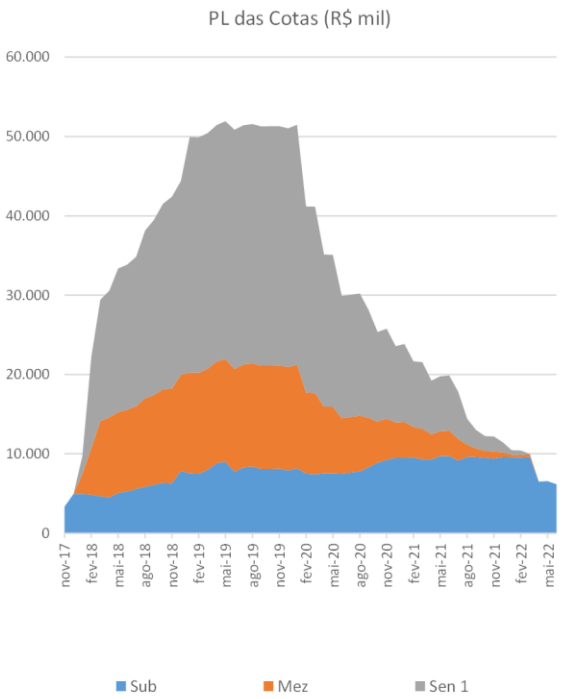
Mês	FIDC	Senior 1	Mezanino	Subordinada
jul-21	17.842	5.950	2.750	9.141
ago-21	14.407	3.268	1.512	9.627
set-21	13.014	2.348	1.087	9.579
out-21	12.239	1.868	866	9.506
nov-21	12.179	1.903	883	9.393
dez-21	11.425	1.242	577	9.606
jan-22	10.457	574	320	9.563
fev-22	10.427	583	325	9.519
mar-22	9.982	0	330	9.653
abr-22	6.486	0	0	6.486
mai-22	6.573	0	0	6.573
jun-22	6.184	0	0	6.184

Valor das Cotas (R$)

Mês	Senior 1	Mezanino	Subordinada
jul-21	231	252	984
ago-21	127	139	1.037
set-21	91	100	1.031
out-21	73	79	1.024
nov-21	74	81	1.011
dez-21	48	53	1.034
jan-22	22	29	1.030
fev-22	23	30	1.025
mar-22	0	30	1.039
abr-22	0	0	698
mai-22	0	0	708
jun-22	0	0	666

Quantidade de Cotas

Mês	Senior 1	Mezanino	Subordinad
jul-21	25.750	10.894	9.287
ago-21	25.750	10.894	9.287
set-21	25.750	10.894	9.287
out-21	25.750	10.894	9.287
nov-21	25.750	10.894	9.287
dez-21	25.750	10.894	9.287
jan-22	25.750	10.894	9.287
fev-22	25.750	10.894	9.287
mar-22	0	10.894	9.287
abr-22	0	10.894	9.287
mai-22	0	0	9.287
jun-22	0	0	9.287



Resgates e Amortizações (R$)

Mês	Senior 1	Mezanino
jul-21	1.110.628	512.965
ago-21	1.466.883	678.616
set-21	1.466.883	678.616
out-21	514.042	238.178
nov-21	0	0
dez-21	699.176	324.674
jan-22	0	0
fev-22	0	0
mar-22	589.303	0
abr-22	0	335.863

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 30/06/2022. 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.