RELATÓRIO VALYOS FIDC IMOBILIARIO - 4T2023

VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIOS IMOBILIARIOS

Analista Responsável **ROMULO CHARBEL**

15 De Março De 2024

RATINGS

LEGENDA ↑ AUMENTO ↓ REBAIXAMENTO ✓ CONFIRMAÇÃO
REVISÃO ATRIBUIÇÃO ✕ ENCERRAMENTO

FE0053-2019- FIDC - SENIOR FE0074-2021- FIDC - SENIOR 3 FE0180-2021- FIDC - SENIOR 4	BB(FE) ✓ CP4(FE) ✓ LONGO: ESTÁVEL CURTO: ESTÁVEL
FE0125-2020- FIDC - MEZANINO	B+(FE) ✓ CP5(FE) ✓ LONGO: ESTÁVEL CURTO: ESTÁVEL
FE0054-2019- FIDC - SUBORDINADA	B(FE) ✓ LONGO: ESTÁVEL

CLASSIFICAÇÕES

FE0074-2021 / FIDC - Senior 3 / 33.521.203/0001-82

Confirmação dos Ratings BB(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP4(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 15 de março de 2024

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings BB(FE) Longo prazo - Perspectiva Negativa em 14 de maio de 2021 e CP4(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 30 de agosto de 2021

FE0053-2019 / FIDC - Senior / 33.521.203/0001-82

Confirmação dos Ratings BB(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP4(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 15 de março de 2024

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings BB(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável em 28 de junho de 2019 e CP4(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 30 de agosto de 2021

FE0054-2019 / FIDC - Subordinada / 33.521.203/0001-82

Confirmação do Rating B(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável em 15 de março de 2024

Rating Inicial: Atribuição do Rating B(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável em 28 de junho de 2019

FE0125-2020 / FIDC - Mezanino / 33.521.203/0001-82

Confirmação dos Ratings B+(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP5(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 15 de março de 2024

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings B+(FE) Longo prazo - Perspectiva Negativa em 3 de setembro de 2020 e CP5(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 30 de agosto de 2021

FE0180-2021 / FIDC - Senior 4 / 33.521.203/0001-82

Confirmação dos Ratings BB(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP4(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 15 de março de 2024

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings BB(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP4(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 10 de novembro de 2021

SOBRE O COMITÊ 15/03/2024

PARTICIPANTES

Henrique Pinheiro
Jean Silva
Marcelo Aquino
Natalia Segato
Romulo Charbel

FUNDAMENTOS DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os ratings estão fundamentados na qualidade da estrutura da operação, que conta com prestadores de serviço especializados que contribuem para a mitigação dos riscos de fungibilidade dos direitos creditórios, riscos de segregação dos fluxos de pagamento e riscos de performance dos empreendimentos por meio do acompanhamento do andamento das obras. Também se fundamenta na política de investimentos, nas condições de cessões e nos critérios de elegibilidade do fundo que estabelecem parâmetros para aquisição dos direitos creditórios, dentre eles a alienação fiduciária dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários que deverá representar, no mínimo, 150% do montante atribuído a cada contrato de cessão. Ainda, o rating se fundamenta nos reforços de crédito representados pela subordinação entre cotas e na capacidade técnica da gestora responsável pela seleção dos empreendimentos que farão parte da carteira do fundo. Os ratings são impactados negativamente, de forma relevante, pelo desconhecimento da capacidade financeira e operacional dos cedentes (empresas incorporadoras), visto que estes são responsáveis pela performance dos empreendimentos e garantidores (coobrigados) dos direitos creditórios cedidos ao fundo. Também pesa negativamente, o elevado prazo dos direitos creditórios, dificultando a previsibilidade de desempenho da carteira cedida frente às situações macroeconômicas. Os ratings também ponderam o perfil dos ativos remanescentes e o descasamento de taxas.

O Valyos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários tem como objetivo a aquisição de direitos creditórios imobiliários de natureza residencial ou mixed-use, emitidos por incorporadoras e/ou suas SPE’s, lastreados à contratos de compromisso de venda e compra e CCB’s, com a finalidade de financiar a produção imobiliária desses empreendimentos. A originação da carteira do fundo será realizada pela Valora Gestão de Investimentos Ltda, gestora independente fundada em 2005, com experiência na área de negócios imobiliários desde 2016.

CARACTERÍSTICAS E PARTES ENVOLVIDAS

Emitente	VALYOS Fundo de Investimentos Em Direitos Creditorios Imobiliarios
CNPJ	33.521.203/0001-82
Data de Registro	27/05/2019
Condomínio	Fechado
Fundo Exclusivo	Não
Prazo de Funcionamento	Indeterminado
Principais Ativos	Direitos de crédito, presentes ou futuros, a serem constituídos a partir de cada Contrato de Compromisso de Venda e Compra, CCB, nota promissória e/ou debênture, incluindo, mas não se limitando a, os direitos, preferência, prerrogativas a estes relacionados, bem como todas e quaisquer multas compensatórias e/ou indenizatórias devidas pelo Devedor à Cedente, inclusive em caso de extinção, seja por rescisão, resilição ou resolução – e, ainda, no caso da CCB, nas hipóteses de vencimento antecipado -, de qualquer CCB e/ou Contrato de Compromisso de Venda e Compra.
Taxa Mínima de Cessão	N/A
Concentração Maior Cedente	20%, com ressalvas
Concentração Maior Sacado	20%, com ressalvas
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Valora Gestão de Investimentos Ltda.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

FIDC - SENIOR 3

Data da emissão	Mai/21
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	15
Valor Global da Emissão	R$ 15.000.000,00
Remuneração Alvo	IPCA + 7% a.a.
Amortização / Resgate	Prazo de 38 meses, com carência de 14 meses e amortizações, conforme disponibilidade de caixa, a partir do 15º mês.
Subordinação Mínima (% do PL)	30%

FIDC - SENIOR

Data da emissão	jun/19
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	60
Valor Global da Emissão	R$ 60.000.000,00
Remuneração Alvo	IPCA + 8% a.a.
Amortização / Resgate	Prazo de 60 meses com amortizações conforme disponibilidade de caixa a partir do 36º mês.
Subordinação Mínima (% do PL)	30%

FIDC - SENIOR 4

Data da emissão	Nov/21
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	40
Valor Global da Emissão	R$ 40.000.000,00
Remuneração Alvo	IPCA + 7% a.a.
Amortização / Resgate	Prazo de 36 meses com amortizações a partir do 13º mês conforme disponibilidade de caixa.
Subordinação Mínima (% do PL)	30%

FIDC - MEZANINO

Data da emissão	jun/19
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	20
Valor Global da Emissão	R$ 20.000.000,00
Remuneração Alvo	IPCA + 10,5% a.a.
Amortização / Resgate	Prazo de 60 meses com amortizações conforme disponibilidade de caixa a partir do 36º mês.
Subordinação Mínima (% do PL)	15%

FIDC - SUBORDINADA

Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00

DESEMPENHO DE FUNDO

Em janeiro de 2024 o FIDC VALYOS apresentou Patrimônio Líquido de R$ 81,2 milhões distribuídos em cotas Seniores (R$ 41,3 milhões), cotas Subordinadas Mezanino (R$ 7,4 milhões) e cotas Subordinadas Juniores (R$ 32,5 milhões), as últimas, mais sensíveis aos movimentos da carteira, acumularam rentabilidade de 0,9% nos últimos 4 meses. Os recursos estão alocados em Direitos Creditórios representados por CCIs, Debêntures, CRIs e NC pulverizadas entre 6 devedores, com prazo médio de 585 dias.

VETORES DE RATING

Os principais aspectos que poderão acarretar o rebaixamento dos ratings se referem, principalmente, à mudança das modalidades dos créditos adquiridos pelo fundo para perfis mais arriscados ou ao deterioramento da qualidade dos direitos creditórios. Este cenário fomentaria um aumento nos índices de atraso e perda, no aumento de provisão e na piora de rentabilidade das cotas. Por outro lado, os ratings poderão ser beneficiados caso as cotas do fundo perpetuem o 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 longo, o risco da falta de liquidez será determinado, principalmente, pelas condições de resgate das cotas, 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. Ainda, a Liberum Ratings interpreta a eventual morosidade na execução de garantia real de forma negativa, trazendo riscos à formação de liquidez do fundo.

CONSIDERAÇÕES DO RATING

Títulos recebíveis lastreados à produção imobiliária. Os direitos creditórios cedidos ao fundo serão lastreados a CCB's e contratos de compromisso de venda e compra de empreendimentos imobiliários originados entre as incorporadoras e/ou suas SPE's e seus devedores. Cada contrato de cessão estabelecido entre o cedente (incorporadoras e/ou suas SPE's) e o fundo terá como finalidade financiar a conclusão de obras de determinado empreendimento imobiliário.

Perfil de risco dos cedentes. O perfil de risco dos cedentes é determinante para o risco de crédito da operação, visto que estes são responsáveis pela performance dos empreendimentos e garantidores dos direitos creditórios cedidos ao fundo. A Liberum Ratings não teve acesso à informações dos cedentes, de modo que não foi possível verificar a capacidade financeira e operacional dos cedentes envolvidos na operação.

Garantias Reais. É previsto em regulamento a alienação fiduciária dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários de, no mínimo, 150% do montante atribuído a cada contrato de cessão.

Critérios de elegibilidade. Os critérios de elegibilidade estabelecem, entre outros, que (i) os direitos de crédito oferecidos ao fundo devem contar com (a) alienação fiduciária dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários que representará, no mínimo, 150% do montante atribuído a cada contrato de cessão, (b) cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da comercialização das unidades autônomas do empreendimento imobiliário, e (c) no caso de empreendimento imobiliário desenvolvido por sociedade de propósito específico (SPE), aval ou fiança das incorporadoras acionistas da referida SPE desenvolvedora do empreendimento imobiliário, (ii) os empreendimentos mixed use deverão ser localizados na cidade de São Paulo ou em sua região metropolitana e representar até 20% do PL do fundo, (iii) os direitos creditórios decorrentes de empreendimentos imobiliários localizados no estado de São Paulo deverão representar, no mínimo, 60% do PL do fundo, (iv) os direitos creditórios decorrentes de um único empreendimento imobiliário deverão representar, em conjunto, o maior valor entre R$ 20.000.000,00 e o equivalente a 10% do PL do fundo (v) os direitos creditórios decorrentes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma incorporadora deverão representar, em conjunto, o maior valor entre R$ 40.000.000,00 e o equivalente a 15% do PL do fundo e (vi) no caso de Direitos de Crédito representados por CCB referente ao financiamento do desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, referida CCB deverá representar financiamento de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor geral de vendas (VGV) do Empreendimento, desconsiderada a eventual permuta realizada entre a incorporadora e o antigo proprietário do terreno, conforme análise a ser realizada pelo Gestor, desde que as unidades permutadas não componham a operação e suas garantias.

Estrutura de reforço de crédito. As cotas Seniores contarão com subordinação mínima equivalente a 30% do PL do Fundo, enquanto as mezaninos serão protegidas por 15% do patrimônio, visto que as cotas subordinadas serão responsáveis por absorver possíveis impactos, decorrentes de atrasos e provisões dos direitos creditórios adquiridos pelo fundo.

Risco de oscilações no fluxo de caixa. O fluxo de caixa é determinado principalmente pelo prazo médio e pela qualidade dos direitos creditórios. Considerando os direitos creditórios como principal ativo do Fundo, a liquidez se forma à medida em que os direitos creditórios são pagos pelos devedores. Na visão da Liberum Ratings, os principais fatores de risco de liquidez e impactos no fluxo de caixa do FIDC são o alongamento excessivo do prazo médio e um aumento de inadimplência dos direitos creditórios. Ainda, a Liberum Ratings interpreta a eventual morosidade na execução de

garantia real de forma negativa, trazendo riscos à formação de liquidez do fundo.

Ativos Remanescentes com baixo perfil de risco. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não estiver alocada em Direitos Creditórios será aplicada, isolada ou cumulativamente em títulos de baixo risco de crédito e adequada liquidez, notadamente títulos públicos federais.

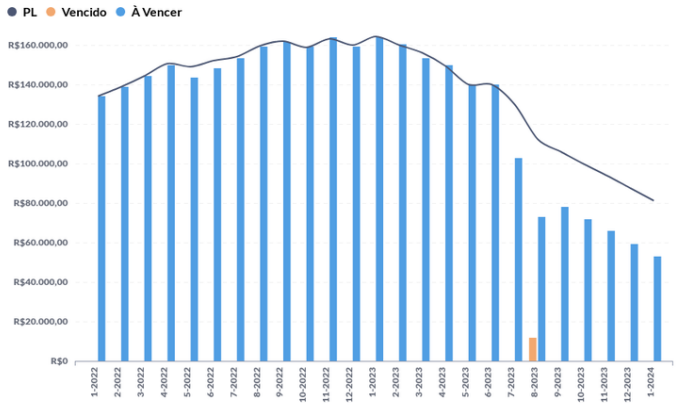
LÂMINAS

Nesta seção são apresentados dados históricos de performance do Fundo, conforme fornecidos à Liberum Ratings por parte de suas respectivas Administradoras. Os dados recebidos são trabalhados pela Liberum para fins de cálculo de diversos indicadores, apresentados em gráficos e tabelas, tal como se segue.

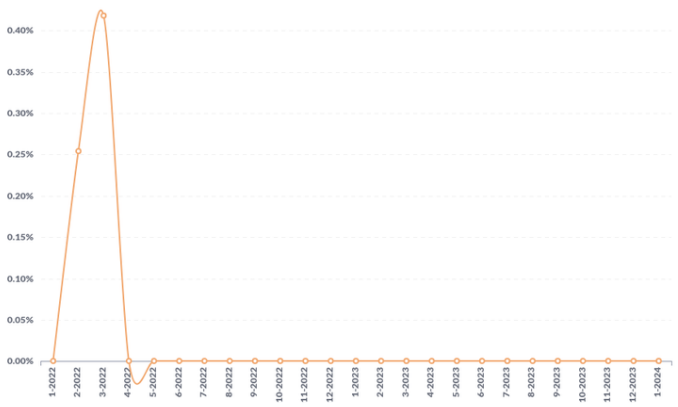
Composição do PL (R$ mil)

Mês	PL (R$)	Créditos AV (R$)	Créditos V (R$)	Op. Comp. (R$)	Fundos de Invest. (R$)	Tit. Públicos (R$)	Tesouraria (R$)	CDB (R$)	Pagar/Receber (R$)	Outros (R$)	PDD (R$)
3-2023	156.003	153.274	0	0	3.054	26	1	0	-352	0	0
4-2023	149.456	149.710	0	0	32	26	1	0	-314	0	0
5-2023	140.061	140.031	0	0	164	26	1	0	-162	0	0
6-2023	140.037	140.031	0	0	164	26	1	0	-187	0	0
7-2023	129.899	102.888	0	0	96	27	1	0	26.888	0	0
8-2023	112.141	73.079	11.909	0	310	27	1	0	26.815	0	0
9-2023	106.044	77.903	0	0	642	28	1	0	27.470	0	0
10-2023	99.629	71.836	0	0	115	28	1	0	27.649	0	0
11-2023	93.686	65.775	0	0	183	28	1	0	27.699	0	0
12-2023	87.567	59.256	0	0	540	28	1	0	27.741	0	0
1-2024	81.207	53.133	0	0	216	29	1	0	27.828	0	0

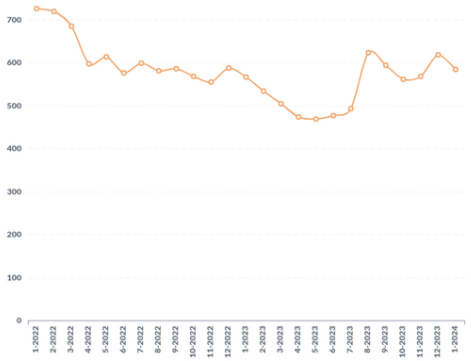
Composição do PL (R$ mil) - Gráfico



PDD (% da Carteira) - Gráfico



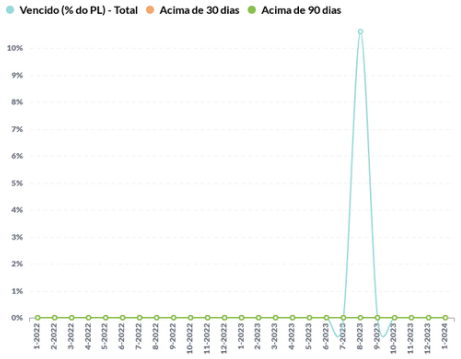
Prazo Médio (dias) - Gráfico



Créditos a Vencer (R$ mil)

Mês	Total (R$)	Até 30 dias (R$)	De 31 a 60 dias (R$)	De 61 a 90 dias (R$)	Acima de 90 dias (R$)
3-2023	153.274	0	0	2.488	150.786
4-2023	149.710	0	2.079	28.334	119.297
5-2023	140.031	1.469	28.334	0	110.229
6-2023	140.031	30.563	0	0	109.469
7-2023	102.888	0	0	0	102.888
8-2023	73.079	0	0	0	73.079
9-2023	77.903	0	0	0	77.903
10-2023	71.836	0	12.616	0	59.220
11-2023	65.775	0	0	0	65.775
12-2023	59.256	0	0	0	59.256
1-2024	53.133	0	0	0	53.133

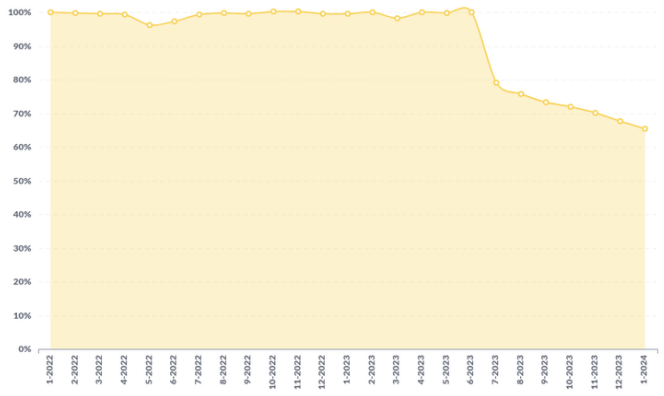
Vencido (% do PL) - Total/Acima de 30 dias/Acima de 90 dias - Gráfico



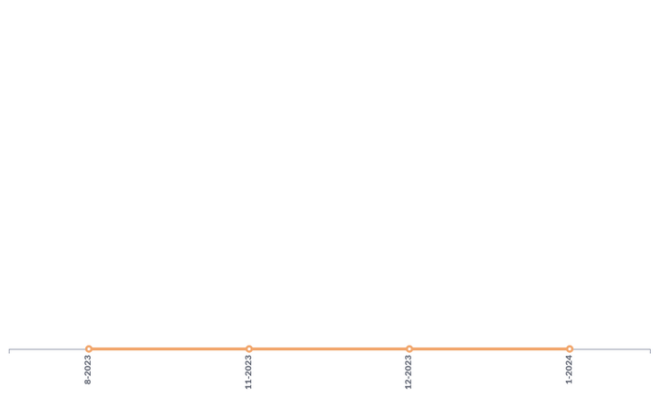
Créditos Vencidos (R$ mil)

Mês	Total (R$)	Até 30 dias (R$)	De 31 a 60 dias (R$)	De 61 a 90 dias (R$)	De 91 a 180 dias (R$)	Acima de 180 dias (R$)
3-2023	0	0	0	0	0	0
4-2023	0	0	0	0	0	0
5-2023	0	0	0	0	0	0
6-2023	0	0	0	0	0	0
7-2023	0	0	0	0	0	0
8-2023	11.909	11.909	0	0	0	0
9-2023	0	0	0	0	0	0
10-2023	0	0	0	0	0	0
11-2023	0	0	0	0	0	0
12-2023	0	0	0	0	0	0
1-2024	0	0	0	0	0	0

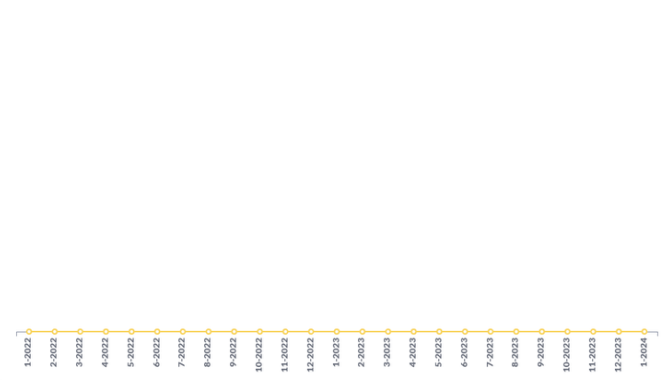
Alocação (Carteira % do PL + PDD)



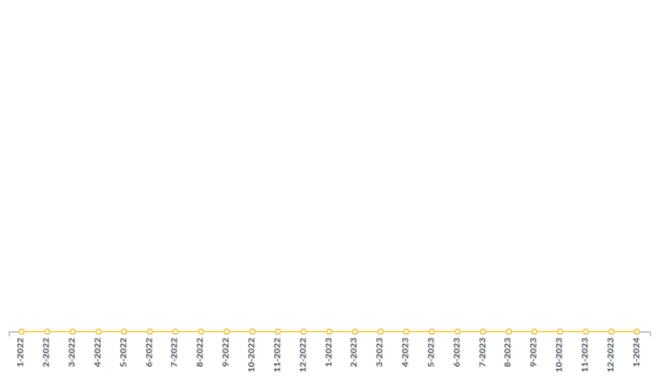
Vencidos acima de 30 dias Líquido de PDD (% do PL) - Gráfico



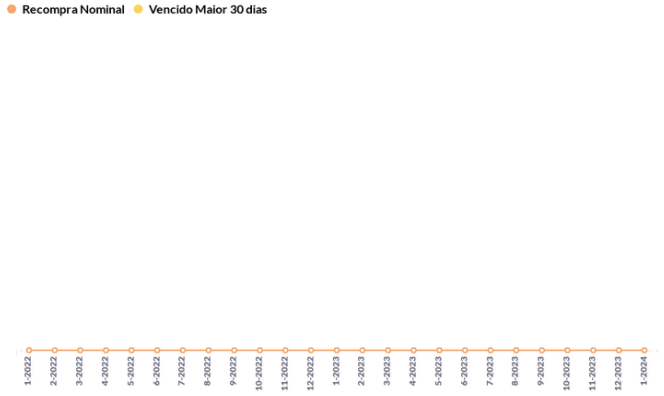
Recompra (% do PL)



Concentração da Recompra (%)



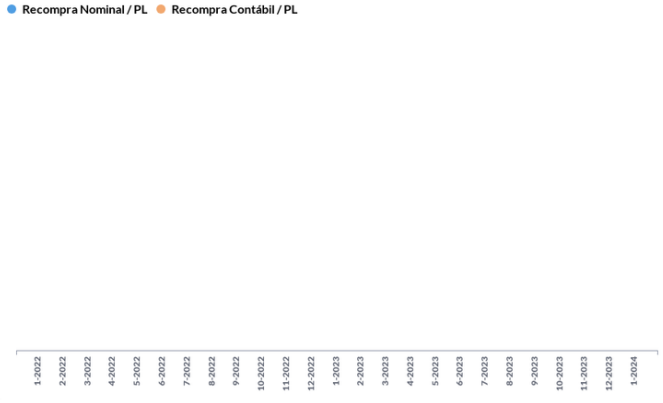
Vencido Acima de 30 dias + Recompra (% do PL)



Recompra e Vencido acima de 30 Dias

Mês	Recompra - Nominal (% do PL)	Vencido > 30 dias (% do PL)	Rec. + Venc > 30 (% do PL)
3-2023	0.0%	0.0%	0.0%
4-2023	0.0%	0.0%	0.0%
5-2023	0.0%	0.0%	0.0%
6-2023	0.0%	0.0%	0.0%
7-2023	0.0%	0.0%	0.0%
8-2023	0.0%	0.0%	0.0%
9-2023	0.0%	0.0%	0.0%
10-2023	0.0%	0.0%	0.0%
11-2023	0.0%	0.0%	0.0%
12-2023	0.0%	0.0%	0.0%
1-2024	0.0%	0.0%	0.0%

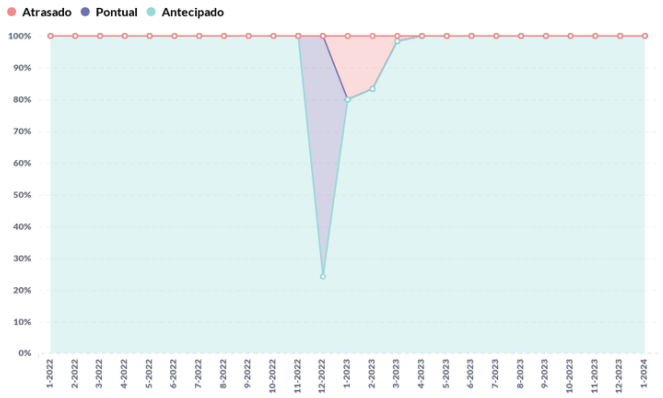
Recompra Nominal vs Contábil - Gráfico



Recompra Nominal vs Contábil

Mês	Recompra Nominal / PL	Recompra Contábil / PL	Nominal - Contábil
3-2023	0.0%	0,0%	0.0%
4-2023	0.0%	0,0%	0.0%
5-2023	0.0%	0,0%	0.0%
6-2023	0.0%	0,0%	0.0%
7-2023	0.0%	0,0%	0.0%
8-2023	0.0%	0,0%	0.0%
9-2023	0.0%	0,0%	0.0%
10-2023	0.0%	0,0%	0.0%
11-2023	0.0%	0,0%	0.0%
12-2023	0.0%	0,0%	0.0%
1-2024	0.0%	0,0%	0.0%

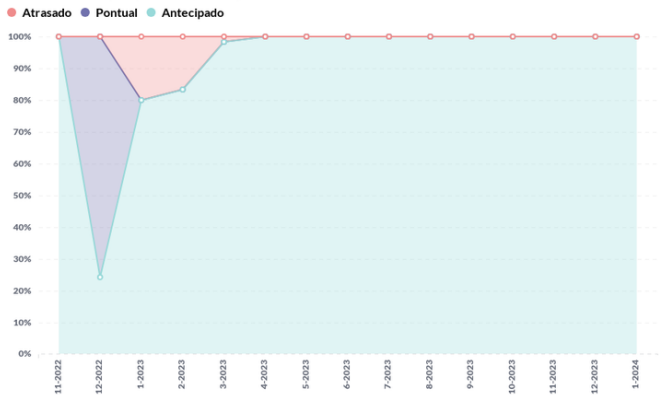
Pontualidade da Liquidação (% da Liq). - Gráfico.



Pontualidade da Liquidação (% da Liq.)

Mês	Antecipado	Pontual	Atrasado
3-2023	98%	0%	2%
4-2023	100%	0%	0%
5-2023	100%	0%	0%
6-2023	100%	0%	0%
7-2023	100%	0%	0%
8-2023	100%	0%	0%
9-2023	100%	0%	0%
10-2023	100%	0%	0%
11-2023	100%	0%	0%
12-2023	100%	0%	0%
1-2024	100%	0%	0%

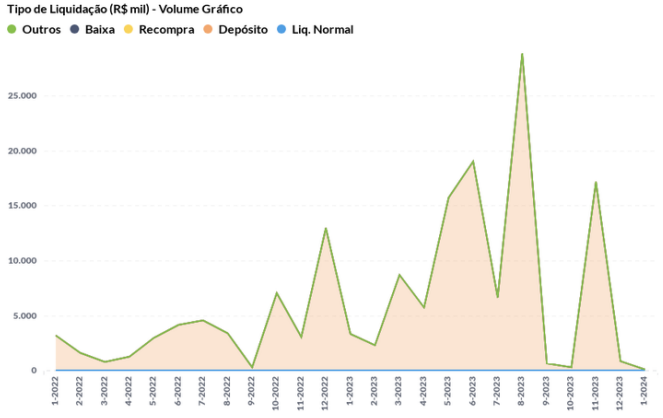
Pontualidade da Liquidação - D + 3 (% da Liq) - Gráfico



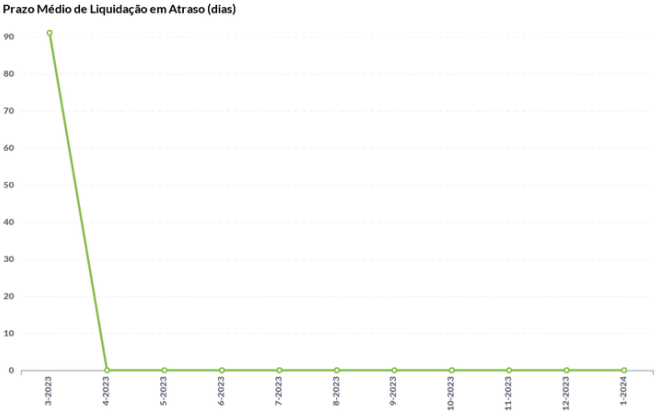
Pontualidade da Liquidação - D+3 (% da Liq.)

Mês	Antecipado	Pontual	Atrasado
2-2023	83%	0%	17%
3-2023	98%	0%	2%
4-2023	100%	0%	0%
5-2023	100%	0%	0%
6-2023	100%	0%	0%
7-2023	100%	0%	0%
8-2023	100%	0%	0%
9-2023	100%	0%	0%
10-2023	100%	0%	0%
11-2023	100%	0%	0%
12-2023	100%	0%	0%
1-2024	100%	0%	0%

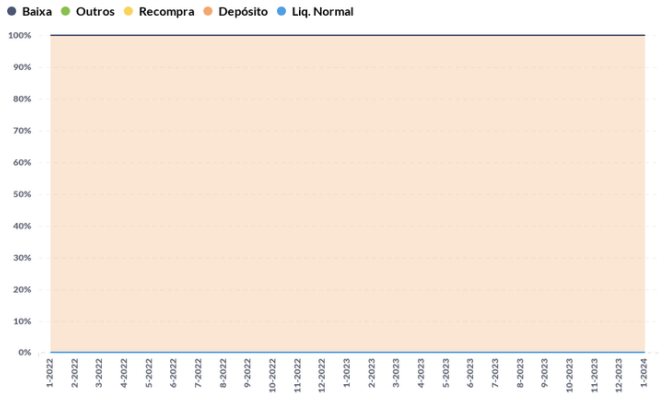
Tipo de Liquidação (R$ mil) - Volume Gráfico



Prazo Médio de Liquidação em Atraso (dias)



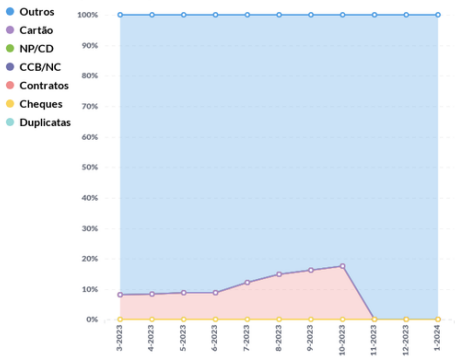
Tipo de Liquidação (% da Liq.) - Percentual Gráfico



Tipo de Liquidação (% da Liq.)

Mês	Liq. Normal	Depósito	Recompra	Baixa	Outros
3-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
4-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
5-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
6-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
7-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
8-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
9-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
10-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
11-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
12-2023	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%
1-2024	0.0%	100.0%	0.0%	0%	0.0%

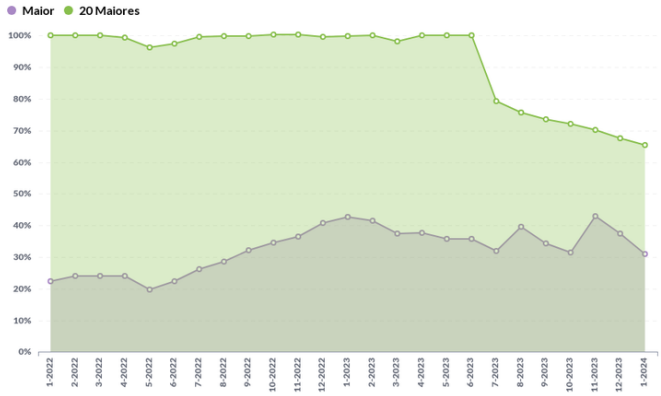
Tipo de Títulos (% da Carteira)



Tipo de Títulos (R$ mil)

Mês	Duplicatas (R$)	Cheques (R$)	Contratos (R$)	CCB/NC (R$)	NP/CD (R$)	Cartão Crédito (R$)	Outros (R$)
3-2023	0	0	12.652	0	0	0	140.622
4-2023	0	0	12.641	0	0	0	137.070
5-2023	0	0	12.439	0	0	0	127.592
6-2023	0	0	12.439	0	0	0	127.592
7-2023	0	0	12.494	0	0	0	90.394
8-2023	0	0	12.571	0	0	0	72.417
9-2023	0	0	12.652	0	0	0	65.251
10-2023	0	0	12.616	0	0	0	59.220
11-2023	0	0	0	0	0	0	65.775
12-2023	0	0	0	0	0	0	59.256
1-2024	0	0	0	0	0	0	53.133

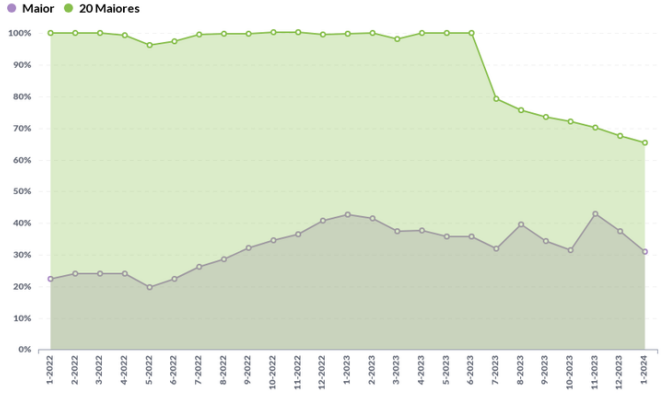
Concentração Sacado (% do PL) - Gráfico



Concentração Sacado (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiores
3-2023	37.54%	90.43%	98.25%	98.25%	98.25%
4-2023	37.58%	92.19%	100.17%	100.17%	100.17%
5-2023	35.80%	92.09%	99.98%	99.98%	99.98%
6-2023	35.80%	92.11%	100.00%	100.00%	100.00%
7-2023	32.02%	72.43%	79.21%	79.21%	79.21%
8-2023	39.48%	74.94%	75.79%	75.79%	75.79%
9-2023	34.40%	72.56%	73.46%	73.46%	73.46%
10-2023	31.48%	71.14%	72.10%	72.10%	72.10%
11-2023	42.88%	70.21%	70.21%	70.21%	70.21%
12-2023	37.40%	67.67%	67.67%	67.67%	67.67%
1-2024	31.07%	65.43%	65.43%	65.43%	65.43%

Concentração Cedente (% do PL) - Gráfico



Concentração Cedente (% do PL)

Mês	Maior	5 Maiores	10 Maiores	15 Maiores	20 Maiores
3-2023	37.54%	90.43%	98.25%	98.25%	98.25%
4-2023	37.58%	92.19%	100.17%	100.17%	100.17%
5-2023	35.80%	92.09%	99.98%	99.98%	99.98%
6-2023	35.80%	92.11%	100.00%	100.00%	100.00%
7-2023	32.02%	72.43%	79.21%	79.21%	79.21%
8-2023	39.48%	74.94%	75.79%	75.79%	75.79%
9-2023	34.40%	72.56%	73.46%	73.46%	73.46%
10-2023	31.48%	71.14%	72.10%	72.10%	72.10%
11-2023	42.88%	70.21%	70.21%	70.21%	70.21%
12-2023	37.40%	67.67%	67.67%	67.67%	67.67%
1-2024	31.07%	65.43%	65.43%	65.43%	65.43%

PL das Cotas (R$ mil)

		VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIOS IMOBILIARI...					
Ano	Mês	FIDC	Mezanino	Senior	Senior 3	Senior 4	Subordina...
2023	3	156.003	17.530	44.624	12.895	32.118	48.835
	4	149.460	16.692	42.421	12.251	30.919	47.177
	5	140.061	15.828	40.147	11.584	29.675	42.827
	6	140.061	15.828	40.147	11.584	29.675	42.827
	7	129.899	13.912	35.152	10.127	26.903	43.806
	8	112.141	12.860	32.424	9.333	25.358	32.166
	9	106.044	11.798	29.694	8.541	23.824	32.186
	10	99.629	10.732	26.960	7.748	22.299	31.889
	11	93.686	9.641	24.175	6.943	20.749	32.178
	12	87.567	8.524	21.335	6.123	19.169	32.416
2024	1	81.207	7.392	18.463	5.294	17.579	32.478

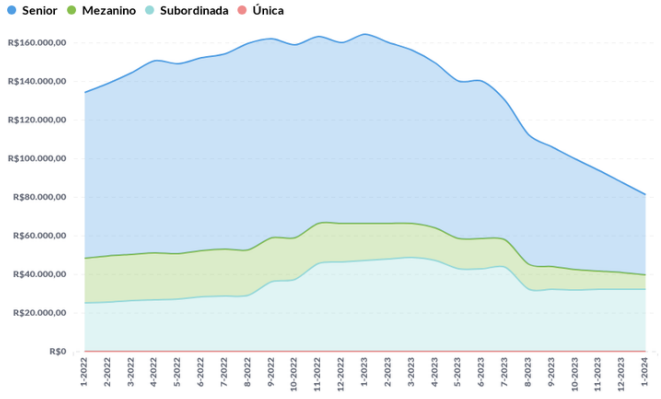
Quantidade de Cotas

		VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIO...				
Ano	Mês	Mezanino	Senior	Senior 3	Senior 4	Subordina...
2023	3	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	4	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	5	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	6	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	7	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	8	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	9	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	10	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	11	15.256,07	42.348,20	14.690,15	31.693,84	18.277,85
	12	15.256,07	42.348,20	14.690,26	31.693,84	18.277,85
2024	1	15.256,07	42.348,20	14.690,26	31.693,84	18.277,85

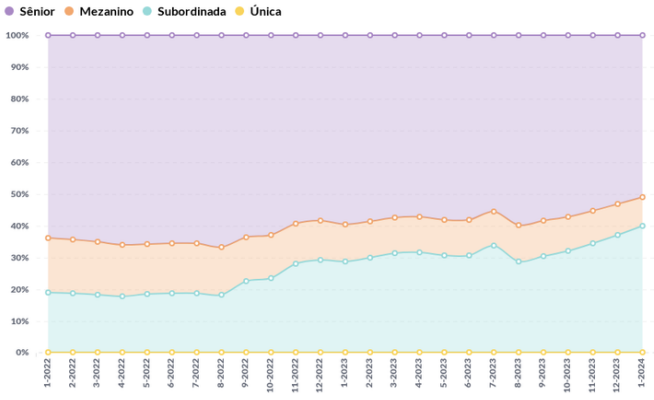
Valor das Cotas (R$)

		VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIO...				
Ano	Mês	Mezanino	Senior	Senior 3	Senior 4	Subordina...
2023	3	1.149,07	1.053,74	877,82	1.013,39	2.671,83
	4	1.094,14	1.001,72	833,93	975,55	2.581,08
	5	1.037,51	948,01	788,54	936,31	2.343,11
	6	1.037,51	948,01	788,54	936,31	2.343,11
	7	911,91	830,06	689,36	848,84	2.396,66
	8	842,92	765,66	635,33	800,09	1.759,85
	9	773,35	701,19	581,40	751,69	1.760,95
	10	703,48	636,62	527,45	703,58	1.744,68
	11	631,97	570,86	472,62	654,67	1.760,49
	12	558,76	503,80	416,79	604,82	1.773,49
2024	1	484,52	435,99	360,39	554,66	1.776,93

PL das Cotas (R$ mil) - Gráfico



Composição do PL por Classe (% do PL) - Gráfico



Subordinação (% do PL)

Mês-Ano	Sub. Efetiva Sênior	Sub. Mínima Sênior	Sub. Efetiva Mezanino	Sub. Mínima Mezanino	Sub. Efetiva Mezanino Master HY	Sub. Mínima Mezanino Master HY	Sub. Efetiva Mezanino HY	Sub. Mínima Mezanino H
3-2023	42.54%	30,00%	31.30%	15,00%	-	-	-	
4-2023	42.73%	30,00%	31.56%	15,00%	-	-	-	
5-2023	41.88%	30,00%	30.58%	15,00%	-	-	-	
6-2023	41.88%	30,00%	30.58%	15,00%	-	-	-	
7-2023	44.43%	30,00%	33.72%	15,00%	-	-	-	
8-2023	40.15%	30,00%	28.68%	15,00%	-	-	-	
9-2023	41.48%	30,00%	30.35%	15,00%	-	-	-	
10-2023	42.78%	30,00%	32.01%	15,00%	-	-	-	
11-2023	44.64%	30,00%	34.35%	15,00%	-	-	-	
12-2023	46.75%	30,00%	37.02%	15,00%	-	-	-	
1-2024	49.10%	30,00%	40.00%	15,00%	-	-	-	

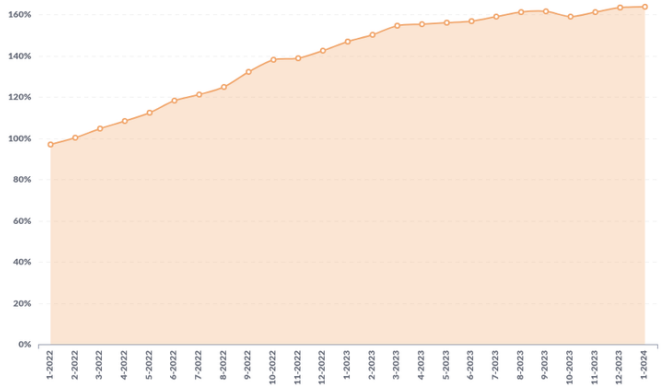
Captações (R$)

		VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIO...				
Ano	Mês	Mezanino	Senior	Senior 3	Senior 4	Subordina...
2023	3	0	1.692.777	0	0	0
	4	0	3.443.070	0	0	0
	5	0	0	0	3.653.763	0
	6	0	0	0	3.653.763	0
	7	0	0	0	0	0
	8	0	0	0	0	0
	9	0	0	0	0	0
	10	0	298.350	0	0	0
	11	0	0	0	0	0
	12	0	0	0	0	0
2024	1	0	0	0	0	0
Total geral		**0**	**5.434.197**	**0**	**7.307.526**	**0**

Resgates e Amortizações (R$)

		VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIO...				
Ano	Mês	Mezanino	Senior	Senior 3	Senior 4	Subordina...
2023	3	1.084.682	4.457.909	799.543	1.593.116	0
	4	1.099.423	6.240.680	808.328	1.610.626	1.750.000
	5	1.117.627	2.836.961	819.609	2.020.671	4.500.000
	6	0	2.836.961	819.609	2.020.671	4.500.000
	7	1.149.953	2.909.836	838.787	1.671.281	0
	8	1.162.279	2.934.866	845.279	1.684.194	12.000.000
	9	1.171.728	2.953.063	849.861	1.693.316	0
	10	1.183.411	3.275.150	856.026	1.705.583	0
	11	1.196.258	3.003.351	862.987	1.719.421	0
	12	1.208.917	3.029.593	869.882	1.733.122	0
2024	1	1.221.602	3.055.785	876.751	1.746.779	0
Total geral		**11.595.880**	**37.534.156**	**9.246.661**	**19.198.780**	**22.750.000**

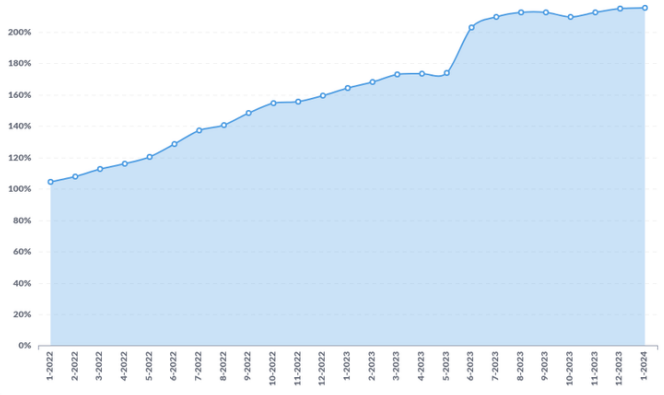
Rentabilidade Mensal Acumulado (%) - Gráfico



Rentabilidade Mensal (%)

Mês	Subordinada	Única
3-2023	1.7%	0.0%
4-2023	0.2%	0.0%
5-2023	0.3%	0.0%
6-2023	0.3%	0.0%
7-2023	0.9%	0.0%
8-2023	0.8%	0.0%
9-2023	0.1%	0.0%
10-2023	-0.9%	0.0%
11-2023	0.9%	0.0%
12-2023	0.7%	0.0%
1-2024	0.2%	0.0%

Resultado Mensal Acumulado (%) - Gráfico



Resultado Mensal (%)

Mês	Subordinada	Única
3-2023	1.7%	0.0%
4-2023	0.2%	0.0%
5-2023	0.3%	0.0%
6-2023	10.5%	0.0%
7-2023	2.3%	0.0%
8-2023	0.8%	0.0%
9-2023	0.1%	0.0%
10-2023	-0.9%	0.0%
11-2023	0.9%	0.0%
12-2023	0.7%	0.0%
1-2024	0.2%	0.0%

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

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Privacidade e segurança são prioridades e nos comprometemos com a transparência do tratamento de dados pessoais dos nossos usuários/clientes. Por isso, estamos sob as normas da Constituição Federal de 1988 (art. 5º, LXXIX; e o art. 22º, XXX – incluídos pela EC 115/2022), das normas de Proteção de Dados (LGPD, Lei Federal 13.709/2018), das disposições consumeristas da Lei Federal 8078/1990 e as demais normas do ordenamento jurídico brasileiro aplicáveis.

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, 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.

Liberum Ratings

contato@liberumratings.com.br
+55 (11) 3165-4222
Rua Bandeira Paulista, N° 530, Conjunto 53, Itaim Bibi
São Paulo - SP, CEP: 04532-001