RELATÓRIO ESMERALDA FIDC - 1T2024

ESMERALDA FIDC

Analista Responsável **NATALIA SEGATO**

26 De Abril De 2024

RATINGS

LEGENDA ↑ AUMENTO ↓ REBAIXAMENTO ✓ CONFIRMAÇÃO
✎ REVISÃO ✎ ATRIBUIÇÃO ✕ ENCERRAMENTO

FE0158-2022- FIDC - SENIOR 2	**CCC(FE) ✓** **CP5(FE) ✓** **LONGO: ESTÁVEL** **CURTO: ESTÁVEL**

CLASSIFICAÇÕES

FE0158-2022 / FIDC - Senior 2 / 24.426.716/0001-13

Confirmação dos Ratings CCC(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP5(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 26 de abril de 2024

Rating Inicial: Atribuição dos Ratings CCC(FE) Longo prazo - Perspectiva Estável e CP5(FE) Curto Prazo - Perspectiva Estável em 6 de outubro de 2022

SOBRE O COMITÊ 26/04/2024

PARTICIPANTES

Henrique Pinheiro
Jean Silva
Marcelo Aquino
Natalia Segato
Romulo Charbel

FUNDAMENTOS DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os ratings estão fundamentados no risco de crédito e nos critérios de elegibilidade dos ativos potencialmente securitizáveis associado aos reforços de crédito disponíveis para as cotas avaliadas.

Trata-se de uma carteira estática, cuja originação foi feita há aproximadamente 5 anos, os direitos creditórios da carteira são decorrentes de operações de crédito cedidos pelo Banco Máxima, com garantias por alienação fiduciária de imóvel – denominado “Home Equity”, representados por CCI ou CCB (sendo composta atualmente integralmente por CCI). Sendo assim, o perfil dos direitos creditórios está caracterizado como ativos stressed assets, dado os fatores de: i) originação antiga; ii) inadimplência elevada e; iv) recuperação dos direitos creditórios via execução de garantias e iv) baixa divulgação de informações dos ativos.

Foi levado em consideração à atribuição do Rating, o fato de as Cotas Seniores possuírem prioridade de pagamento da amortização e resgate em relação as Cotas Mezaninos.

CARACTERÍSTICAS E PARTES ENVOLVIDAS

Emitente	ESMERALDA FIDC
CNPJ	24.426.716/0001-13
Data de Registro	10/06/2016
Condomínio	Fechado
Fundo Exclusivo	Não
Prazo de Funcionamento	Indeterminado
Principais Ativos	Direitos Creditórios cedidos exclusivamente pelo Banco Máxima (Cedente) decorrentes de operações de crédito, garantidas por alienação fiduciária de imóvel, e exclusivamente representados por CCI ou CCB.
Taxa Mínima de Cessão	Não especificado
Concentração Maior Cedente	100% do PL
Concentração Maior Sacado	7% do PL
Concentração 5 Maiores Sacados	30% do PL
Concentração 10 Maiores Sacados	50% do PL
Administrador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Custodiante	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Gestor	SINGULARE ADMINISTRACAO FIDUCIARIA LTDA.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

FIDC - SENIOR 2

Data da emissão	07/2017
Valor Unitário de Emissão	R$ 1.000,00
Quantidade de Cotas na Emissão	15.756
Valor Global da Emissão	R$ 15.756.194,00
Remuneração Alvo	110% CDI
Amortização / Resgate	Todo mês, a contar do mês subsequente ao mês da 1ª Data de Subscrição Inicial, inclusive, até a liquidação do Fundo, se o PL do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Remuneração e de Amortização do Principal, bem como Amortização Extraordinária caso a amortização de Cotas seja no processo de Amortização Pro Rata.
Subordinação Mínima (% do PL)	21,26%

DESEMPENHO DO FUNDO

Em março/24 o FIDC ESMERALDA apresentou um Patrimônio Líquido (PL) de R$5,2 milhões. Atualmente a carteira é composta por R$450 mil em CCI a vencer, com um prazo médio de 3 anos e um ticket médio de R$150 mil. Os títulos vencidos somam R$11 mil. Além de 9 imóveis na carteira, no valor total de R$4,8 milhões. Durante o trimestre um imóvel de R$280 mil saiu da carteira do fundo, então entende-se que o mesmo foi vendido. Também, em fev/24 houve amortização nas duas cotas Sênior. Com isso, resta apenas R$603,2 mil de PL de cota sênior.

VETORES DE 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 ou de pré-pagamentos, no aumento de provisão e na piora de rentabilidade das cotas. Em menor grau, pondera-se ainda, os riscos de recuperação dos créditos considerados como perda, vinculados aos procedimentos extrajudiciais passíveis de contestação. 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.

FATOS RELEVANTES

Em janeiro/24, o fundo passou a seguir os termos da Resolução da Resolução CVM nº 175.

FLUXO DE CAIXA/LIQUIDEZ

Os principais aspectos que poderão comprometer a formação de liquidez se referem, principalmente, ao aumento do nível de inadimplência, que se refletiria em redução das rendas obtidas com o fluxo de recebimento dos créditos. O risco de falta de liquidez é determinado principalmente pelo perfil de risco dos direitos creditórios, pelo alongamento do prazo médio e pelas condições de amortização das cotas seniores e mezanino.

CONSIDERAÇÕES DO RATING

Perfil e Histórico do Fundo. O Fundo tem sua carteira de direitos creditórios representados por CCI ou CCB originados de financiamentos ou empréstimos a pessoas físicas com garantia de imóveis com alienação fiduciária, sendo considerado, portanto, um “crédito home equity”. A originação dos Direitos Creditórios foi feita pelo Banco Máxima, com início em 2016.

Concentração. De acordo com o regulamento, os limites de concentração de direitos Creditórios do fundo em relação ao Devedor são: (i) um único Devedor não poderá ser superior a 7% do PL; (ii) os 5 maiores não poderão ser superiores a 30% do PL e (iii) os 10 maiores deverão representar no máximo 50% do PL.

Subordinação para as Cotas Seniores e Mezanino. O Fundo estabelece um percentual mínimo de 20% do PL de subordinação para as cotas mezanino e 21,26% do PL para as cotas seniores.

Riscos de Performance da Carteira – Perdas vs Alienação Fiduciária de Imóvel. O Fundo apresenta a garantia de alienação fiduciária de imóvel em caso de perdas nos direitos creditórios. É importante mencionar que sendo o crédito reconhecido como perda inicia-se o processo de execução da garantia, onde é realizado o registro da consolidação plena do imóvel em nome do Fundo. Posteriormente, é realizado o primeiro leilão com um valor mínimo estipulado em contrato, sendo eventual diferença positiva (“ágio”) na venda do imóvel frente a dívida do Fundo repassado ao devedor. Ainda é possível a realização de um segundo leilão caso o primeiro não tenha sucesso, sendo que poderá ser aceito lance desde que igual ou superior a dívida. Após as duas tentativas, é feita uma avaliação do imóvel com valor mínimo, podendo nesse caso que o valor apurado e vendido pelo Fundo seja inferior à dívida e aos custos, o que ocasionaria prejuízo ao Fundo. O crescimento das perdas pode afetar a liquidez do Fundo, considerando os custos de execução bem como o sucesso nos leilões e/ou na gestão e administração de ativos imobiliários. A Liberum Ratings verificou que atualmente a maior parcela da carteira do Fundo é composta por imóveis, e que esses imóveis já passaram pelo processo de leilões, e deverá ser feita a retomada do imóvel, através da tentativa de venda de forma privada. O que pela visão da Liberum Ratings se trata se um risco considerável ao fundo, por se tratar de uma carteira ilíquida.

Ativos Remanescentes com baixo perfil de risco. A parcela do Patrimônio Líquido não alocada em Direitos Creditórios poderá ser mantida (a) em caixa; ou (b) aplicada nos seguintes Ativos Financeiros: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas lastreadas nos Ativos Financeiros mencionados nas alíneas (i) e/ou (iii) acima; e (iv) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos Ativos Financeiros mencionados nas alíneas (i), (ii) e/ou (iii) acima.

Falta de ambiente de negócios regulado para os direitos creditórios que são alvos de aquisição. Pesa negativamente, não só para os FIDCs com crédito home equity, mas para qualquer fundo que adquira ativos similares, a falta de ambiente de negócio regulado para tais títulos, o que também incluiria o registro desses ativos e um mercado organizado para negociação dos mesmos. Tais fatos agregariam maior segurança ao processo de alocação. Não existe um mercado secundário organizado para esse tipo de ativo, o que impacta negativamente seu perfil de liquidez.

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$)
5-2023	6.284	0	0	0	27	0	0	0	-818	7.074	0
6-2023	6.326	0	0	0	22	0	0	0	-822	7.125	0
7-2023	6.314	0	0	0	2	0	0	0	-826	7.138	0
8-2023	6.304	0	0	0	2	0	0	0	-838	7.140	0
9-2023	6.298	0	0	0	74	0	0	0	-948	7.171	0
10-2023	6.345	0	0	0	472	0	0	0	-932	6.805	0
11-2023	6.310	0	0	0	942	0	0	0	-936	6.304	0
12-2023	6.104	0	0	0	89	0	0	0	1	6.014	0
1-2024	6.093	0	0	0	796	0	0	0	-4	5.301	0
2-2024	5.295	0	0	0	13	0	0	0	-8	5.291	0
3-2024	5.244	0	0	0	3	0	0	0	-35	5.276	0

PL das Cotas (R$ mil)

		ESMERALDA FIDC					
Ano	Mês	FIDC	Mezanino	Mezanino 2	Senior	Senior 2	Subordina...
2023	5	6.284	1.715	3.010	652	906	0
	6	6.326	1.719	3.030	660	917	0
	7	6.314	1.699	3.020	668	928	0
	8	6.304	1.676	3.012	676	939	0
	9	6.298	1.658	3.008	683	949	0
	10	6.345	1.664	3.031	691	960	0
	11	6.310	1.631	3.012	698	969	0
	12	6.104	2.092	3.031	411	571	0
2024	1	6.093	2.081	3.020	415	577	0
	2	5.295	1.905	2.793	243	354	0
	3	5.244	1.878	2.762	246	358	0

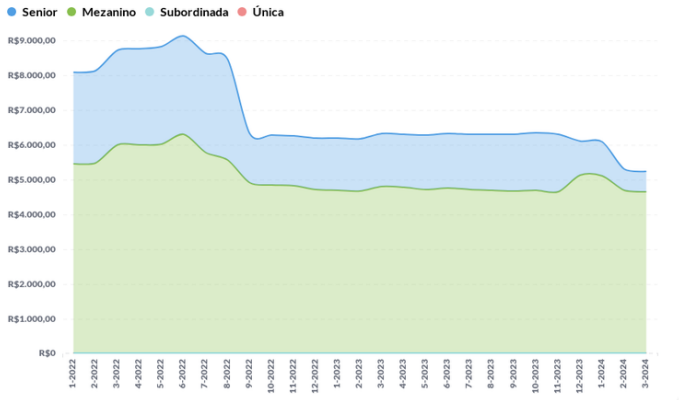
Quantidade de Cotas

		ESMERALDA FIDC				
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Senior	Senior 2	Subordina...
2023	5	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	6	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	7	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	8	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	9	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	10	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	11	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	12	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
2024	1	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	2	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34
	3	4.038,37	5.252,06	12.115,11	15.756,19	10.174,34

Valor das Cotas (R$)

		ESMERALDA FIDC				
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Senior	Senior 2	Subordina...
2023	5	424,66	573,19	53,82	57,51	0,00
	6	425,78	576,82	54,45	58,19	0,00
	7	420,69	574,97	55,10	58,88	0,00
	8	415,11	573,53	55,79	59,61	0,00
	9	410,45	572,67	56,39	60,25	0,00
	10	412,10	577,02	57,01	60,91	0,00
	11	403,84	573,51	57,58	61,53	0,00
	12	518,13	577,01	33,89	36,23	0,00
2024	1	515,40	574,94	34,25	36,61	0,00
	2	471,65	531,70	20,10	22,48	0,00
	3	465,09	525,91	20,28	22,69	0,00

PL das Cotas (R$ mil) - 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 HY
5-2023	75.20%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
6-2023	75.08%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
7-2023	74.74%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
8-2023	74.38%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
9-2023	74.08%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
10-2023	73.99%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
11-2023	73.58%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
12-2023	83.92%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
1-2024	83.72%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
2-2024	88.71%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	
3-2024	88.50%	21,26%	0.00%	20,00%	-	-	-	

Resgates e Amortizações (R$)

		ESMERALDA FIDC				
Ano	Mês	Mezanino	Mezanino 2	Senior	Senior 2	Subordina...
2023	5	0	0	0	0	0
	6	0	0	0	0	0
	7	0	0	0	0	0
	8	0	0	0	0	0
	9	0	0	0	0	0
	10	0	0	0	0	0
	11	0	0	0	0	0
	12	0	0	292.950	407.050	0
2024	1	0	0	0	0	0
	2	0	0	173.872	226.128	0
	3	0	0	0	0	0
Total geral		**0**	**0**	**466.822**	**633.178**	**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