SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Maio de 2022

NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

Seguindo os objetivos da Suno Asset, principalmente o de alinhamento e transparência com os nossos cotistas, disponibilizamos o nosso relatório de monitoramento do SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SNCI11.

O monitoramento das operações é um dos pilares fundamentais dos investimentos, além de que é uma das muitas vantagens do acompanhamento por uma equipe profissional como a da Suno Asset. Os CRIs são títulos de dívida que financiam empresas – ou projetos – com finalidade imobiliária.

Por isso, é muito importante acompanhar de perto as obras, vendas, e a adimplência da carteira de recebíveis. Nesse relatório, trazemos o detalhamento de cada uma das operações investidas pelo fundo que necessitam do acompanhamento mais próximo desses tópicos, devido às características dos lastros.

Adicionalmente, apresentamos de forma transparente o que o seu dinheiro – recursos alocados no SNCI – fazem pela economia do nosso país. É de fundamental importância que agentes superavitários possam prover recursos para que os empreendedores do ramo imobiliário – e demais segmentos que usufruem dos serviços prestados por eles – executem projetos, criem empregos, e gerem renda para a nossa economia.

Boa leitura!

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	Setor	Código CETIP	Index	Taxa (a.a.)	% PL
1	CRI SOLAR JUNIOR	Multipropriedade	19K1139245	IPCA	16,64%	0,3%
2	CRI GRAMADO GVI	Multipropriedade	21F0950048	IPCA	9,50%	2,3%
3	CRI RDR ITU	Incorporação	21K0660418	IPCA	12,00%	6,8%
4	CRI GS SOUTO	Energia	21K0732283	IPCA	9,00%	7,9%
5	CRI ASTIR	Incorporação	21L0285556	IPCA	8,75%	4,4%
6	CRI SUPREME GARDEN	Incorporação	22B0338247	IPCA	10,50%	1,9%
7	CRI AXS	Energia	22C0987445	IPCA	9,00%	7,7%

CARACTERÍSTICA

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada	ICJ	LTV
1	CRI SOLAR JUNIOR	77,26%	100,00%	-4,31%	160,28%	68,00%
2	CRI GRAMADO GVI	85,55%	98,64%	-5,47%	348,89%	26,00%
3	CRI RDR ITU	30,60%	48,72%	1,29%	19,60%	80,00%
4	CRI GS SOUTO	N/A	37,22%	N/A	N/A	62,00%
5	CRI ASTIR	6,67%	58,86%	N/A	N/A	42,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	68,29%	14,41%	4,50%	1520,02%	65,00%
7	CRI AXS	N/A	40,24%	N/A	N/A	N/A

NOTA DA GESTÃO:

No relatório de monitoramento mensal, não apresentamos todas as operações alocadas pelo fundo, apenas aquelas que requerem maior grau de proximidade devido às características demonstradas na tabela: vendas, obras e adimplência da carteira.

Reforçamos que a equipe de gestão disponibiliza periodicamente os relatórios gerencial (mensalmente) e de risco (semestralmente).

CRI RDR

DESTAQUES

FOTOS DA OBRA

VISTA EXTERNA FRONTAL

VISTA GERAL DA ESTRUTURA EM MONTAGEM

EQUIPAMENTO DE MONTAGEM DE ESTRUTURA

Fonte: Engebanc

RESUMO

No mês de maio não ocorreram novas vendas, sendo a última venda do empreendimento realizada em março de 2022. O preço do m² praticado nessa venda foi superior ao valor de tabela do empreendimento, mostrando alinhamento com o discurso do empreendedor que sinalizou o desejo de vender acima da tabela para aumentar a TIR do projeto. Mas o time de gestão entende que a venda de novas unidades é fundamental para a saúde da dívida, dessa forma estamos bastante próximos do empreendedor para entender sua estratégia de vendas.

No último exercício ocorreu também a liquidação da segunda tranche da dívida. Como as medições estavam em dia e o fundo de obras estrava praticamente zerado, foi realizada a integralização no valor de aproximadamente R$ 4 milhões para dar continuidade as obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS	**mai/22**
Empreendimento	Absolutt
Vendas Totais	8.372.100,00
Saldo Devedor (Nominal)	6.425.696,78
Saldo Devedor (Valor Presente)	5.417.264,77
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	22
Concentração máxima	7,45%
Prazo da carteira	-
Data base	30/05/2022

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO	**mai/22**
Comercializáveis	72
Vendidas	*22*
Estoque	*50*
Quitado	*0*
Indisponíveis	0
Total de Unidades	**72**

Vendas Mensais

Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

COMPARATIVO EVOLUÇÃO FÍSICA ACUMULADA - PREVISTA X ACUMULADA											
		EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA - PREVISTA				VISTORIA		EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA - EXECUTADA			
Mês	Ano	% No Período	% Acumulado	R$ No Período	R$ Acumulado	PARCELA	nº	% No Período	% Acumulado	R$ No Período	R$ Acumulado
Valor Acumulado Anterior - Fase Anterior a Constratação do Financiamento da obra (R$)											2.700.000,00
Novembro	2021	0,00%	0,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	0	0	0	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00
Dezembro	2021	0,50%	15,00%	897.000,00	3.597.000,00	1	1	4,44%	19,44%	800.000,00	3.500.000,00
Janeiro	2021	4,98%	19,98%	886.000,00	4.483.000,00	2	2	4,95%	24,39%	890.351,33	4.390.351,33
Fevereiro	2022	4,92%	24,91%	875.000,00	5.358.000,00	3	3	5,67%	30,06%	1.020.000,00	5.410.351,34
Março	2022	4,86%	29,77%	870.000,00	6.228.000,00	4	4	9,28%	39,34%	1.670.000,01	7.080.351,34
Abril	2022	4,83%	34,60%	870.000,00	7.098.000,00	5	5	4,83%	44,17%	870.000,00	7.950.351,34
Maio	2022	4,83%	39,43%	925.000,00	8.023.000,00	6	6	4,56%	48,72%	820.000,00	8.770.351,34
Junho	2022	5,14%	44,57%	2.490.857,14	10.513.857,14						
Fjulho	2022	13,84%	58,41%	1.091.806,43	11.605.663,57						
Agosto	2022	6,07%	64,48%	641.193,43	12.246.857,00						
Setembro	2022	3,56%	68,04%	343.806,43	12.590.663,43						
Outubro	2022	1,91%	69,95%	425.302,43	13.015.965,86						
Novembro	2022	2,36%	72,31%	428.843,43	13.444.809,29						
Dezembro	2022	2,38%	74,69%	415.806,43	13.860.615,72						
Janeiro	2022	2,31%	77,00%	439.949,29	14.300.565,00						
Fevereiro	2023	2,44%	79,45%	566.040,00	14.866.605,00						
Março	2023	3,14%	82,59%	496.160,00	15.362.765,00						
Abril	2023	2,76%	85,35%	460.500,00	15.823.265,00						
Maio	2023	2,56%	87,91%	488.697,00	16.311.962,00						
Junho	2023	2,71%	90,62%	434.500,00	16.746.462,00						
Julho	2023	2,41%	93,04%	359.900,00	17.106.362,00						
Agosto	2023	2,00%	95,04%	308.500,00	17.414.862,00						
Setembro	2023	1,71%	96,75%	280.500,00	17.695.362,00						
Outubro	2023	1,56%	98,31%	187.638,00	17.883.000,00						
Novembro	2023	1,04%	99,35%	117.000,00	18.000.000,00						
-	-	-	100,00%	-	18.000.000,00						

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREVISTO		EXECUTADO	
		%	R$	%	R$
1	DESPESAS INICIAIS	100,00%	119.900,00	100,00%	119.900,00
2	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	28,00%	350.000,00	28,00%	350.000,00
3	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E FUNDAÇÕES	100,00%	262.227,60	100,00%	262.227,60
4	ESTRUTURA	65,99%	6.599.000,00	73,99%	7.399.000,00
5	ALVENARIA	18,39%	205.000,00	14,35%	160.000,00
6	COBERTURA	0,00%	-	0,00%	-
7	TRATAMENTOS	5,57%	11.000,00	0,00%	-
8	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	10,47%	66.855,00	10,47%	66.855,00
9	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	14,90%	152.317,40	14,90%	152.317,40
10	EMBOÇO / REBOCO	2,84%	16.700,00	2,84%	16.700,00
11	AZULEJOS	0,00%	-	0,00%	-
12	REVESTIMENTOS ESPECIAIS	0,00%	-	0,00%	-
13	PISOS ESPECIAIS	6,67%	18.000,00	6,67%	18.000,00
14	ESQUADRIAS DE MADEIRA	0,00%	-	0,00%	-
15	ESQUADRIAS METÁLICAS	0,00%	-	0,00%	-
16	VIDROS	0,00%	-	0,00%	-
17	PINTURA	8,26%	55.000,00	8,26%	55.000,00
18	LIMPEZA	0,00%	-	0,00%	-
19	DIVERSOS	0,00%	-	0,00%	-
20	EQUIPAMENTOS	26,89%	167.000,00	27,43%	170.351,34
	TOTAL	**44,57%**	**8.023.000,00**	**48,72%**	**8.770.351,34**

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutti vem avançando de forma satisfatória. No último mês ocorreu um avanço de 4,56% e com isso as obras encontram-se 48,72% concluídas, percentual bastante positivo frente ao previsto pelo cronograma – 39,43%.

CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO

ANTECIPADOS X RECEBIDOS

INADIMPLÊNCIA

Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	VP ELEGÍVEIS	ESTOQUE	SALDO DEVEDOR	FUNDO DE JUROS	%	STATUS
nov/21	4.228.728,71	21.359.000,00	12.964.168,35	1.538.496,34	**223,95%**	ENQUADRADO
dez/21	4.727.662,89	20.956.000,00	13.086.632,97	1.389.906,24	**219,58%**	ENQUADRADO
jan/22	4.756.022,70	20.553.000,00	13.181.964,14	1.215.534,20	**211,50%**	ENQUADRADO
fev/22	4.554.937,92	20.553.000,00	13.204.663,24	1.091.802,78	**207,28%**	ENQUADRADO
mar/22	4.554.937,92	20.553.000,00	13.204.663,24	837.900,88	**203,03%**	ENQUADRADO
abr/22	5.694.378,42	20.150.000,00	13.480.274,20	709.989,35	**202,38%**	ENQUADRADO
mai/22	6.425.697,00	20.150.000,00	17.583.696,21	557.109,60	**156,08%**	ENQUADRADO

Fonte: Virgo

FORMULA

$$\frac{(VP\ Elegível + Valor\ do\ Estoque)}{(SD\ - Valor\ FJ)} \geq 115\%$$

SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
VP Elegíveis = valor presente da carteira de Direitos Creditórios Elegíveis, descontado pela taxa de remuneração
dos CRI, conforme informado via relatório do Agente de Monitoramento;
Valor do Estoque= número de unidades em estoque (conforme apurado via relatório do Agente de Monitoramento)
* Valor Mínimo de Venda
Valor FJ = valor do Fundo de Juros na Data de Verificação;
Data de Verificação = conforme previsto na Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação desta Cédula.
Direitos Creditórios Elegíveis = são os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os
requisitos abaixo, conforme relatório mensal a ser enviado pelo Agente de Monitoramento, com antecedência
mínima de 7 (sete) Dias Úteis de cada Data de Verificação:
• Não ter parcela vencida a mais de 90 dias;
• Ser oriundo do(s) Imóvel(is) Destinatários; e
• Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

A carteira de recebíveis do empreendimento continua saudável na avaliação do time de gestão, apresentando uma baixa inadimplência acumulada e critérios satisfatórios de antecipação / recebimento de fluxo.

Devido a última integralização do CRI houve uma deterioração da razão de garantia na medida que o saldo devedor do CRI aumentou em R$ 4 milhões. Com essa atualização a razão foi para 156,08% e segue atendendo o *covenant* acordado.

Devido a baixa velocidade de vendas das unidades, o time de gestão optou por mudar o parecer da operação, pois entendemos que novas vendas são fundamentais para a saúde da dívida. Reforçamos que o time Suno está bastante próximo do empreendedor para auxiliar na comercialização das unidades.

CRI SUPREME GARDEN

FOTOS DA OBRA

Pilares do G3

Vista Diagonal

Vista Diagonal

Fonte: Harca Engenharia

DESTAQUES

RESUMO

No mês de maio, Supreme Garden apresentou os seguintes destaques:

A obra apresentou 14,41% de evolução física (versus 17,32% previsto). Dessa forma o IDP é 0,83, caracterizando atraso na obra, mas nada que nos preocupe.

Baixa inadimplência acumulada (4,50%), abaixo da média histórica do empreendimento (6,85%). O aumento da inadimplência se deu por conta de 1 parcela significativa, mas que não está em atraso, e sim em aberto (menos de 30 dias de vencida).

O saldo em atraso é baixo, de aproximadamente 350 mil reais (0,9% das vendas totais).

A inadimplência líquida medida em maio foi de 20,96%, impactada principalmente por uma parcela em aberto com alto volume financeiro (R$ 250 mil). Estamos acompanhando de perto, mas esse valor deve estar quitado ao apresentarmos o próximo relatório de monitoramento.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS	
Vendas Totais	39.585.487,73
Saldo Devedor (Nominal)	31.572.580,45
Saldo Devedor (Valor Presente)	25.226.344,92
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	80
Concentração máxima	1,80%
Prazo da carteira	106 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO	
Comercializáveis	123
Vendidas	*80*
Estoque	*39*
Quitado	*4*
Indisponíveis	2
Total de Unidades	**125**

Fonte: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%		
out/21	2,79%	4,77%		
nov/21	2,20%	6,97%		
dez/21	2,20%	9,16%		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%
fev/22	2,20%	13,56%	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,22%
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,41%
jun/22	2,30%	19,62%		
jul/22	2,30%	21,92%		
ago/22	2,30%	24,21%		
set/22	2,30%	26,51%		
out/22	2,30%	28,81%		
nov/22	2,37%	31,18%		
dez/22	2,37%	33,55%		
jan/23	2,37%	35,93%		
fev/23	2,59%	38,52%		
mar/23	2,63%	41,15%		
abr/23	3,37%	44,52%		
mai/23	3,59%	48,11%		
jun/23	3,59%	51,70%		
jul/23	3,59%	55,29%		
ago/23	3,90%	59,19%		
set/23	4,24%	63,43%		
out/23	4,24%	67,66%		
nov/23	4,24%	71,90%		
dez/23	4,24%	76,14%		
jan/24	3,64%	79,78%		
fev/24	3,64%	83,42%		
mar/24	3,50%	86,92%		
abr/24	2,62%	89,54%		
mai/24	2,62%	92,15%		
jun/24	1,89%	94,04%		
jul/24	1,85%	95,89%		
ago/24	2,28%	98,17%		
set/24	1,83%	100,00%		

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

Obs: A evolução física prevista para o mês de março de 2022 sofre variação negativa devido ao ajuste no cronograma de obras, conforme mencionamos no nosso relatório de monitoramento referente ao mês de abril de 2022.

O mês de maio apresentou avanço físico de 1,19%, totalizando 14,41% de obras. Dessa forma, verificamos que o IDP (Índice de Desempenho de Prazo) é de 0,83 versus 0,88 no mês anterior. Entendemos que os atuais níveis levantam um ponto de atenção, e estamos em contato próximo com o medidor de obras e o incorporador para converter os atrasos.

CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO

RECEBIMENTOS

INADIMPLÊNCIA

Dados: Arke / Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia
130% do Saldo Devedor

Mês	SD	VPL	Razão	Enquadramento
mar/22	3.637.233,54	17.754.692,38	488,14%	Enquadrado
abr/22	3.673.863,98	18.007.412,20	490,15%	Enquadrado
mai/22	9.536.050,51	19.911.684,70	208,80%	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

$$\frac{VP(CIT_{Tl}) + Est}{SD_{CRI}} \geq 130\%$$

Onde:

$VP =$ Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI
CIT_{Tl} = Direitos Creditórios Elegíveis
$Est = avaliação\ das\ unidades\ disponíveis\ em\ estoque\ multiplicado\ por\ 70\%$
SD_{CRI} = calculado da seguinte forma:

$$SD_{CRI} = S - FD - FJ$$

Onde:

S: Saldo devedor atualizado acrescido de Remuneração dos CRI integralizados até a data do cálculo
FD: Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora
FJ: Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora

COMENTÁRIOS

PARECER: **SAUDÁVEL**

No quesito obras, Supreme Garden apresentou 14,41% de avanço físico acumulado (*versus* 17,32% previsto). Visto que o atraso se intensificou, iniciamos conversas com o medidor de obras e o incorporador para identificar as causas e atuar de forma à converter esse atraso. Dito isso, cabe ressaltar que o atraso em obras é normal na construção civil e não vemos o atual estágio como preocupante, mas já estamos atuando para reduzir os níveis de atraso.

Com relação à carteira de recebíveis, 5 unidades foram vendidas em maio (68% das unidades comercializáveis), totalizando R$ 39,58 milhões. O perfil da carteira é majoritariamente adimplente, mas o mês de maio apresentou saldo considerável em aberto, principalmente por conta de 1 pagamento de R$ 250 mil. Ressaltamos que os saldos em aberto não são vistos como atraso, mas estamos atentos para agir caso o saldo não seja quitado em junho. Os recebimentos seguiram o mesmo ritmo do mês anterior, apresentando saldo aproximadamente de R$ 300 mil. Por fim, embora a inadimplência acumulada tenha apresentado leve aumento (4,5% vs 3,4%), segue abaixo da média histórica. Ao observar a inadimplência líquida (atrasos descontadas as antecipações), observamos que o valor passou para o campo positivo devido às parcelas em aberto, mas aquém dos meses de pico histórico.

Por último, mas não menos importante, o *covenant* da operação foi respeitado com folga na verificação de maio.

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES

RESUMO

O empreendimento da Gramado Parks segue evoluído de forma satisfatória na comercialização de novas frações do multipropriedade chegando a 85,55% de vendas. Ressaltamos que nessa época do ano existe uma demanda grande pela praça de Gramado e este fato deve colaborar positivamente com a venda de novas frações nos próximos exercícios.

A carteira de recebíveis segue apresentando bons indicadores, o destaque do mês foi a boa recuperação da inadimplência do mês anterior, reforçando a característica histórica da carteira de sempre acontecer uma alta recuperação após picos de inadimplência.

FOTOS DA OBRA

Fonte: Harca Engenharia

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	177.453.969,48
Valor do Fundo de Reserva	16.511.954,32
Saldo Devedor Liquido	160.942.015,16
VP dos Créditos	348.940.945,93
VP Elegível da Cauda da Carteira	13.951.445,77
PMT a ser Paga em Jun/2022	1.288.336,82
Créditos Recebidos em Maio/2022	8.972.779,91

Status do Empreendimento

% Vendido	85,55%
% Obra	98,64%
LTV médio dos contratos	73,89%
Valor estimado do estoque	R$ 120.752.956,16

Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Nº VISTORIA	Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
mai-21		73,97%	1ª		70,48%
jun-21	3,11%	77,09%			
jul-21	1,57%	78,65%	2ª	6,09%	76,56%
ago-21	1,93%	80,59%	3ª	1,47%	78,04%
set-21	2,12%	82,70%	4ª	1,94%	79,97%
out-21	2,34%	85,04%	5ª	2,22%	82,19%
nov-21	3,10%	88,14%	6ª	2,27%	84,47%
dez-21	2,87%	91,01%	7ª	2,85%	87,31%
jan-22	3,25%	94,25%	8ª	2,48%	89,79%
fev-22	2,82%	97,08%	9ª	2,20%	91,99%
mar-22	1,50%	98,57%	10ª	2,50%	94,49%
abr-22	1,43%	100,00%	11ª	1,93%	96,42%
mai-22	**0,00%**	**100,00%**	**12ª**	**2,21%**	**98,64%**

Fonte: Harca Engenharia

COMENTÁRIOS

As obras avançaram 2,21% e apesar de atrasadas, estão cada vez mais próximas de sua conclusão. Como o atraso da obra é de apenas 2 meses e o percentual necessário para finalização é baixo, o time de gestão não avalia esse atraso como um ponto de preocupação.

CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO

ANTECIPADOS X RECEBIDOS

INADIMPLÊNCIA

Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA

FLUXO FUTURO

Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

$$VP(CIT_l) = RG_{SD}\ x\ (SD_{CRI})$$

- *VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência*
- CIT_l = *Créditos Imobilários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente elegíveis do Mês de Competência*
- RG_{SD} = *Razão de Garantia do Saldo Devedor*
- SD_{CRI} = *Saldo devedor dos CRI integralizados até o último dia do Mês de Competência, menos o valor do Fundo de Reserva*

$$CIT_m > RG_m\ x\ PMT$$

- CIT_m = *Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente drecebidos no Mês de Competência, sem Antecipações*
- RG_m = *Razão de Garantia do mensal*
- *PMT = Parcela do CRI do Mês de Apuração*

PARECER: **SAUDÁVEL**

COMENTÁRIOS

A operação apresenta dados que passam conforto quanto ao risco de crédito, as razões de garantia (fluxo mensal e saldo devedor) são dois dos indicadores que confirmam tal fato, os *covenants* (que já vinham apresentando excelentes percentuais) vieram superiores aos do último exercício.

Vale lembrar que a partir do mês de julho a dívida irá começar a amortizar, e assim a razão mensal tende a diminuir. Segundo os dados esperados, refletidos no gráfico de fluxo futuro acima, o termino da carência não irá prejudicar a adimplência do CRI, principalmente a adimplência da série sênior (que é a série presente no portfólio do SNCI).

CRI SOLAR JR

DESTAQUES

RESUMO

No mês de maio a operação apresentou um saldo negativo de vendas de 58 unidades. A princípio isso pode parecer preocupante, mas acontece que em empreendimentos desse perfil, esse movimento de distratos costuma ser frequente após um mês de vendas significativas, como foi em abril de 2022. Isso se deve a estratégia agressiva de comercialização dos empreendimentos multipropriedade na qual é permitido o distrato da compra em até um mês.

Lembramos que as obras do empreendimento já foram 100% concluídas e isso deve contribuir para a negociação de novas vendas nos próximos exercícios.

FOTOS DA OBRA

Fonte: Harca Engenharia

Informações dos Recebíveis	
Saldo Devedor do CRI	169.889.881,02
Valor do Fundo de Reserva	8.097.968,64
Saldo Devedor Liquido	161.791.912,38
VP dos Créditos	115.816.323,78
VP Elegível da Cauda da Carteira	66.039.764,25
PMT a ser Paga em Jun/2022	4.436.287,17
Créditos Recebidos em Maio/202	2.464.162,44

Status do Empreendimento	
% Vendido	77,26%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	71,86%
Valor estimado do estoque	R$ 153.712.759,27

Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO

ANTECIPADOS X RECEBIDOS

INADIMPLÊNCIA

Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA

FLUXO FUTURO

Cauda da Carteira

Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

$$VP(CIT_l) = RG_{SD}\ x\ (SD_{CRI})$$

- *VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência*
- CIT_l = *Créditos Imobilários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente elegíveis do Mês de Competência*
- RG_{SD} = *Razão de Garantia do Saldo Devedor*
- SD_{CRI} = *Saldo devedor dos CRI integralizados até o último dia do Mês de Competência, menos o valor do Fundo de Reserva*

$$CIT_m > RG_m\ x\ PMT$$

- CIT_m = *Créditos Imobiliários Frações Imobiliárias e Créditos Cedidos Fiduciariamente drecebidos no Mês de Competência, sem Antecipações*
- RG_m = *Razão de Garantia do mensal*
- PMT = *Parcela do CRI do Mês de Apuração*

PARECER: **ATENÇÃO**

COMENTÁRIOS

Conforme comentamos no relatório do mês passado, a operação está com o desenho da dívida apertado quando comparado com o fluxo de recebíveis atual. Ressaltamos que o empreendimento possui um lastro robusto na cauda da carteira e isso da conforto quanto ao risco de crédito.

Tratativas foram iniciadas para que a dívida seja remodelada de forma a estender seu prazo, reduzindo assim o descasamento da cauda da carteira com o fluxo do CRI. Nos próximos relatórios traremos atualizações quanto a esse item.

CRI ASTIR

DESTAQUES

FOTOS DA OBRA

Fonte: Dexter Engenharia

RESUMO

Astir é um empreendimento vertical localizado em Porto Alegre- RS, o projeto é constituído por 5 pavimentos, 4 blocos e 60 unidades.

Em maio, na sua 5ª medição, o empreendimento apresentou 58,86% de obras concluídas, número esse 2,98% menor quando comparado a previsão do cronograma. Segundo o relatório e o empreendedor, esse atraso se deu pelas chuvas intensas que ocorreram durante o período.

Destaca-se a execução de 99% dos serviços preliminares, serviços técnicos, supra-estrutura, infra-estrutura, e mais de 60% em revestimentos internos e externos.

Até o mês de abril o empreendimento não contava com nenhuma venda, o empreendedor tem a estratégia de segurar a comercialização com o objetivo de vender a um preço mais elevado por conta do avanço nas obras, mas por conta de uma condição precedente para liquidação da segunda tranche do CRI ele iniciou a comercialização das unidades. Foram vendidas 4 unidades no mês de maio.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS	**mai/22**
Vendas Totais	6.125.000
Saldo Devedor (Nominal)	12.564.691
Saldo Devedor (Valor Presente)	12.849.482
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	4
Concentração máxima	26,94%
Prazo da carteira	20 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO	**mai/22**
Comercializáveis	60
Vendidas	*4*
Estoque	*56*
Quitado	*0*
Indisponíveis	0
Total de Unidades	**60**

Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA

TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO					
Período	Previsto Acumulado	Previsto no Período		Realizado Acumulado	Realizado no Período
jan-22	43,48%	43,48%	1ª Medição	43,66%	43,66%
fev-22	47,21%	3,73%	2ª Medição	48,07%	4,41%
mar-22	51,84%	4,63%	3ª Medição	51,79%	3,72%
abr-22	56,76%	4,92%	4ª Medição	55,63%	3,84%
mai-22	61,84%	5,08%	5ª Medição	58,86%	3,23%
jun-22	66,97%	5,12%			
jul-22	72,14%	5,17%			
ago-22	77,13%	5,00%			
set-22	81,94%	4,81%			
out-22	86,08%	4,14%			
nov-22	89,76%	3,68%			
dez-22	92,80%	3,04%			
jan-23	95,27%	2,47%			
fev-23	97,82%	2,55%			
mar-23	99,26%	1,44%			
abr-23	100,00%	0,74%			

Fonte: Dexter Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

COMENTÁRIOS

As obras estão andando em linha com um planejado, e como já mencionado no relatório os 2,98% de atraso se devem as chuvas intensas que ocorreram no mês de maio. Ressaltamos que o atraso mensal referente a maio foi de aproximadamente 1,8%.

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Data	Terreno	% Obras	Obras	Carteira	Saldo Devedor	Limite	Razão de Garantia	Status
jan-22	30.850.000	43,66%	20.713.425	0	12.086.766	150,0%	426,61%	ENQUADRADO
fev-22	30.850.000	48,07%	22.805.642	0	12.174.994	150,0%	440,70%	ENQUADRADO
mar-22	30.850.000	51,79%	24.570.506	0	12.240.742	150,0%	452,75%	ENQUADRADO
abr-22	30.850.000	55,63%	26.392.300	0	12.364.381	150,0%	462,96%	ENQUADRADO
mai-22	30.850.000	58,26%	27.640.040	607.500	12.564.690	150,0%	470,35%	ENQUADRADO

Fonte: True. Elaboração: Suno

FÓRMULA

$$Razão\ de\ Garantia = \frac{Valor\ do\ Terreno + Valor\ da\ Obra + Carteira\ Adimplente}{Saldo\ Devedor} \geq 150\%$$

- Valor do Terreno = valor do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme laudo de avaliação entregue como Condição Precedente (Integralização 1), descontada a proporção das unidades vendidas;
- Valor de Obra = valor já aplicado nas obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme atestado em Relatório de Medição, descontada a proporção das unidades vendidas;
- Carteira Adimplente = valor a receber de todos os Contratos de Venda e Compra efetivamente celebrados, considerando apenas aqueles adimplentes
- Saldo Devedor = saldo devedor da CCB.

COMENTÁRIOS

PARECER: ATENÇÃO

Em maio, a operação apresentou bons números com relação às obras e *covenants*. Contudo o ponto mais positivo foi o início da comercialização do, as 4 unidades vendidas no mês sinalizam que existe demanda pelo produto.

A operação passará por uma AGT, com o intuito de alterar as condições precedentes para liberação das tranches futuras, atualmente essas condições precedentes são vinculadas a venda de novas unidades, mas após realizar uma reavaliação junto aos outros investidores do CRI, entendemos que faz mais sentido o gatilho de novas liquidações estar vinculado com o avanço das obras. Dessa forma o empreendedor consegue manter a sua estratégia sem que ocorram atrasos na liberação do fundo de obras.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES

RESUMO

Em maio a evolução física acumulada representava 46,26% para CGH São Félix. Para CGH Raul Soares com os dados de abril está em 25,08%, como não houve liberação do fundo de obras nesse mês, não houve monitoramento.

Segundo o cronograma de obras, ambas as usinas possuem conclusão prevista para fevereiro de 2023.

O principal ponto de avanço são: (i) a Casa de Força; e (ii) a Tomada d'Água, ambos em fase de concretagem e regularização de estrutura na operação de São Félix. Importante passo do projeto para o abrigo dos equipamentos eletromecânicos e o abastecimento de água para as turbinas.

FOTOS DA OBRA

Fonte: Grupo Energia Consult

PARECER: **SAUDÁVEL**

CRI AXS

DESTAQUES

RESUMO

Em maio, as obras das usinas alcançaram a marca 40,24% - ou seja, 2% a menos que o previsto, mas sem nenhum prejuízo a conclusão que está prevista para dezembro de 2022. Destaca-se o fim da terraplanagem e o início da instalação dos *trackers*.

Ressaltamos que a operação teve as apólices de seguro efetivadas com a Junto Seguros S.A (do grupo americano Travellers), conforme acordado nos documentos da operação. Valor segurado para adiantamento R$ 6,7 milhões e para performance R$ 8,2 milhões. Trazendo mais segurança e conforto para a operação.

FOTOS DA OBRA

Fonte: Opea

PARECER: **SAUDÁVEL**

	Total	Total Acc.	Realizado Total	Realizado Acumulado	Previsto	Previsto Acumulado	Previsto Acumulado (%)
jan-22	0	0	0	0	0	0	0,00%
fev-22	0	0	0	0	0	0	0,00%
mar-22	4.214.514	4.214.514	4.214.514	4.214.514	5.214.514	5.214.514	8,76%
abr-22	16.284.790	20.499.304	16.284.790	20.499.304	15.000.000	20.214.514	33,94%
mai-22	5.119.242	25.618.546	3.461.586	23.960.890	5.119.242	25.333.756	42,54%
jun-22	7.469.608	33.088.154			7.469.608	32.803.364	55,08%
jul-22	10.444.020	43.532.174			10.444.020	43.247.384	72,62%
ago-22	7.800.173	51.332.347			7.800.173	51.047.557	85,72%
set-22	4.699.011	56.031.358			4.699.011	55.746.568	93,61%
out-22	2.310.969	58.342.327			2.310.969	58.057.537	97,49%
nov-22	855.080	59.197.407			855.080	58.912.617	98,93%
dez-22	638.932	59.836.339			638.932	59.551.549	100,00%

Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CONCLUSÃO

Conforme mencionamos anteriormente, é de grande importância que o acompanhamento dos CRIs seja realizado, principalmente daqueles que tem características que podem variar drasticamente no intervalo mensal. Nesse relatório – o primeiro da série – contextualizamos cada uma das operações. Foram apresentados dados e valores históricos, além da narrativa que contextualiza esses dados.

No portifólio, observamos três principais pontos: (i) obras; (ii) recebíveis; e (iii) covenants das operações. Com relação as obras, observamos que estas foram realizadas conforme os cronogramas previstos – respeitando margens saudáveis de atraso, inerentes à atividade. Para o segundo ponto, verificamos o detalhamento das carteiras de recebíveis, principalmente no que tange o perfil de pagamento, os recebimentos e a adimplência, verificando índices saudáveis quando analisados na conjuntura das operações. Por fim, ao analisar o terceiro e último ponto, observamos que os covenants foram respeitados e seguem enquadrados.

Ressaltamos que o fundo tem o perfil de *middle risk*, dada a sua exposição à diferentes níveis e perfis de risco, segmentos, lastro, vencimento, região geográfica, indexadores. Portanto, avaliamos que a carteira do SNCI11 apresentou dados saudáveis em abril de 2022.

Time de Gestão.

GLOSSÁRIO

NTN - B: Nota do Tesouro Nacional série B. São títulos públicos pós-fixados indexados à inflação.

Dividend Yield: Indicador que mede a rentabilidade de um investimento baseado nos seus rendimentos.

Yield All in: É apresentado quando calculamos o indexador e o cupom de determinado ativo dado o prazo de referência. Por exemplo: um ativo que possui rentabilidade equivalente a IPCA + 5,00% a.a. e *duration* representada em 2024 leva em consideração a inflação esperada para 2024 e o cupom de 5,00% a.a.

PMTs: PMT ou *Periodic Payment Amount* se referem a parcela paga, periodicamente, pelo tomador da dívida. PMT = Juros + Amortização + Correção Monetária.

Marcação a Mercado: Refere-se ao valor justo do papel em relação ao mercado em determinado momento. Ao comprar um título de renda fixa a uma taxa hipotética de 10% a.a., o investidor receberá a rentabilidade contratada até a data de vencimento. Porém, caso o investidor venda este papel antes do vencimento, o preço do título varia de acordo sua marcação a mercado, ou seja, varia de acordo quanto o mercado está disposto a pagar por ele, em relação a outros títulos, no momento da venda, podendo este valor ser maior ou menor do que o valor pago inicialmente. O valor patrimonial de um Fundo de CRI é alterado periodicamente por conta da marcação a mercado dos seus CRIs em carteira.

PU: PU ou Preço Unitário é o valor do título em determinada data.

***NAV*:** o *Net Asset Value,* é uma métrica que representa a soma de todos ativos de uma entidade, subtraídos todos os seus passivos. *NAV* = Ativos – Passivos.

Garantia Fidejussória: É uma forma de garantia pessoal. É uma garantia dada por algum indivíduo que se compromete a arcar com todas as obrigações do devedor, caso este não cumpra com o pagamento da dívida.

Alienação Fiduciária: É uma forma de garantia onde o devedor (dono do bem) coloca à disposição do credor, o bem dado em garantia caso a dívida não seja honrada.

Cessão Fiduciária: Transferência de direitos creditórios do devedor para o credor, como forma de garantia. Ou seja, o credor passa a receber diretamente dos devedores do devedor-cedente.

GLOSSÁRIO

Contratos *Take or Pay*: São contratos de compra e venda em que, independente do recebimento do objeto negociado, o comprador deve pagar ao vendedor.

Garantia Clean: Não há garantias reais ou pessoais na operação.

LTV: *Loan to Value*. Mostra quanto o valor da dívida representa do valor das garantias da operação. (Dívida/Garantias)*100.

***Over collateral*:** É o termo utilizado para caracterizar operações que apresentam sobrecolateral, ou seja, volume de garantias superior ao volume da dívida.

SUNO ASSET

Este material, disponibilizado sob demanda, consiste em breve resumo de cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. O BTG Pactual, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente material informativo. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a mudança sem aviso. Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability). LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. O Grupo BTG Pactual, seus diretores, funcionários e demais colaboradores, podem deter investimentos e/ou assessorar e/ou intermediar operações envolvendo os ativos financeiros e/ou companhias emissoras mencionados no documento. No Brasil, o BTG Pactual é autorizado e regulado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização do BTG Pactual.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos