SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE RISCO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
2° SEMESTRE 2021

SNCI11

NOTA TIME DE GESTÃO

Prezados investidores, é com grande satisfação que publicamos nosso primeiro Relatório de Risco do SNCI11.

Para reforçar o compromisso de transparência e detalhamento das informações do fundo, publicaremos em periodicidade semestral o presente relatório. Seu objetivo principal é trazer um panorama sobre o mercado de Fundos Imobiliários, desempenho do SNCI, características e evolução da carteira do fundo e detalhamento de cada ativo investido, levando em consideração o semestre abordado.

Esta é uma forma de reforçar nosso compromisso de gestão eficiente e transparente com todos os atuais investidores e potenciais novos cotistas do fundo. Além disso, o presente relatório possui uma linguagem clara e objetiva sobre os assuntos abordados para que, cada vez mais, o público-alvo domine os conceitos, riscos e estratégia do fundo e da indústria.

O SNCI11 iniciou suas atividades em julho de 2021, sendo que este relatório aborda a estratégia percorrida pelo fundo entre julho e dezembro de 2021. Em complemento com o Relatório Gerencial, publicado mensalmente, entregamos ao mercado o mais completo e detalhado conteúdo sobre nosso fundo.

Boa leitura!

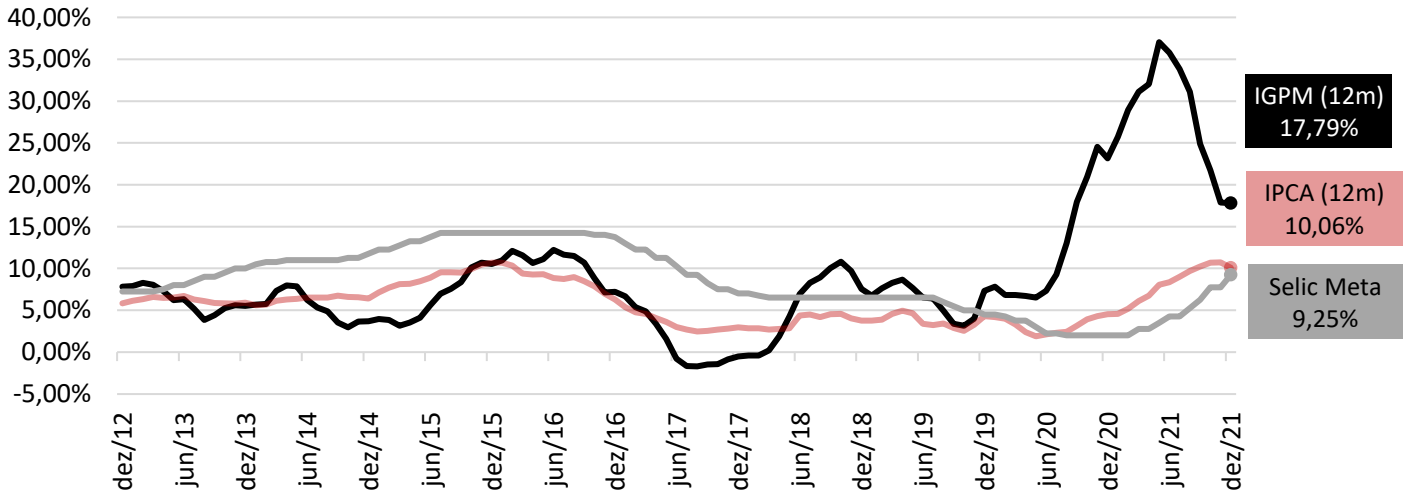
CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2021 continuou com as pressões econômicas e mercadológicas trazidas pela pandemia do Coronavírus desde o final de 2019. Incertezas sobre a efetividade da vacinação e término do lockdown, valorização do dólar frente às demais moedas, matérias primas com preços elevados, colapso nas cadeias produtivas, crises de matrizes energéticas, além das discussões no mercado local sobre reformas econômicas e tributárias, são os principais motivos de estresse que impactaram os indicadores econômicos e de crescimento do país.

No que tange a inflação, o IPCA fechou o ano de 2021 acumulando alta de 10,06%, se aproximando do pico histórico de inflação em 2015 (ano de crise no Brasil marcado pelo início do Impeachment da então presidente Dilma Rousseff). Já o IGP-M chegou a acumular alta de mais de 30% a.a. em 2021, absorvendo principalmente a valorização das matérias primas.

Para conter as pressões inflacionárias e retornar o IPCA para sua meta estabelecida pela Banco Central, de 3,75% a.a. em 2021, o COPOM (Comitê de Política Monetária) do Banco Central (BACEN) retomou o movimento de elevar a taxa básica de juros. O ciclo de juros estava em queda desde 2016 chegando a bater sua mínima histórica em agosto de 2020, quando registrava 2% a.a. Com as pressões inflacionárias, o COPOM elevou 7 vezes consecutivas a taxa de juros em 2021, finalizando o ano com a Selic em 9,25% a.a.

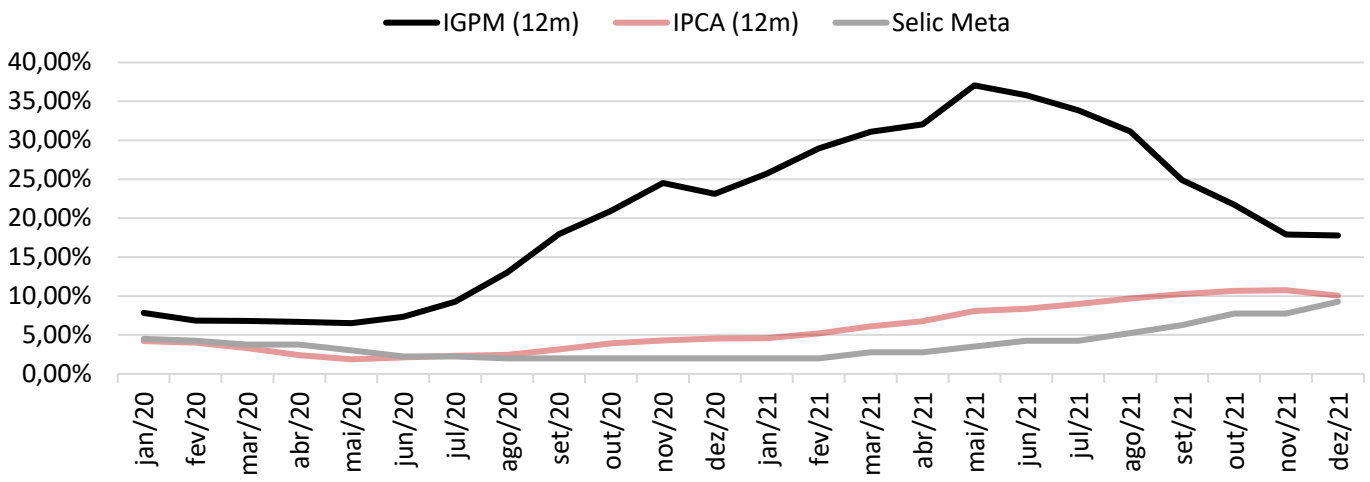
IPCA, IGP-M e Selic entre 2012 e 2021



Fonte: Banco Central do Brasil

CENÁRIO MACROECONÔMICO

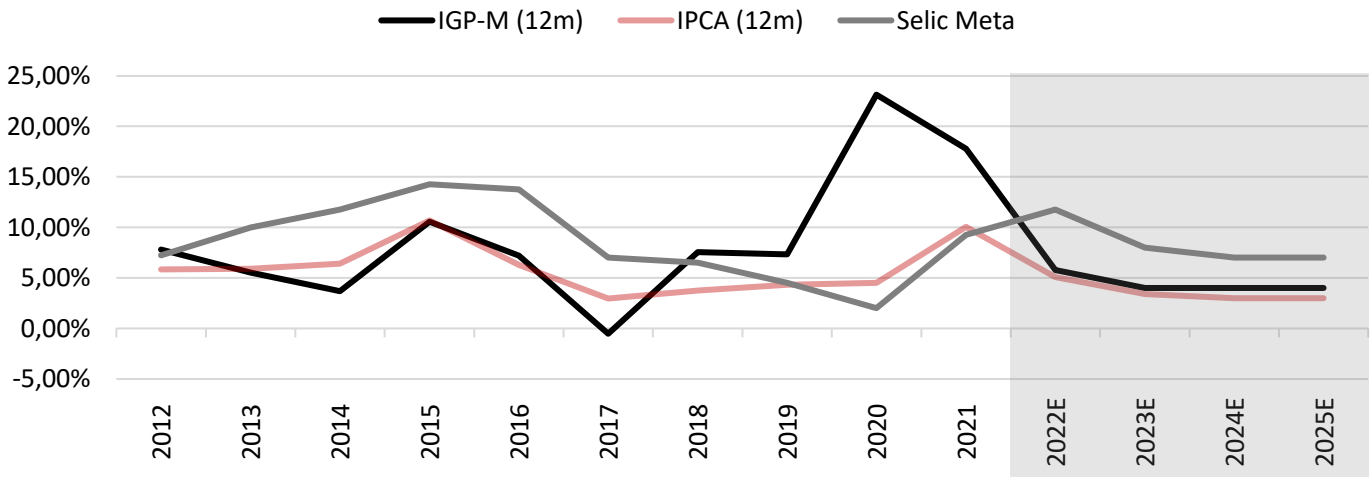
IPCA, IGP-M e Selic em 2020 e 2021



Fonte: Banco Central do Brasil

As projeções de mercado apresentadas no boletim Focus para os anos de 2022 a 2025 precificam a continuidade de escalada de juros em 2022 e o efeito deste movimento na inflação, na medida que a expectativa da inflação é retornar aos limites de sua meta já em 2022. Entendemos que as estimativas de alta de juros já estão bem precificadas em 2022 e suas quedas nos demais anos impulsionam ainda mais o segmento imobiliário.

IGP-M, IPCA e Selic
Final do Período



Fonte: Banco Central do Brasil. Expectativa: Boletim Focus (21/01/2022)

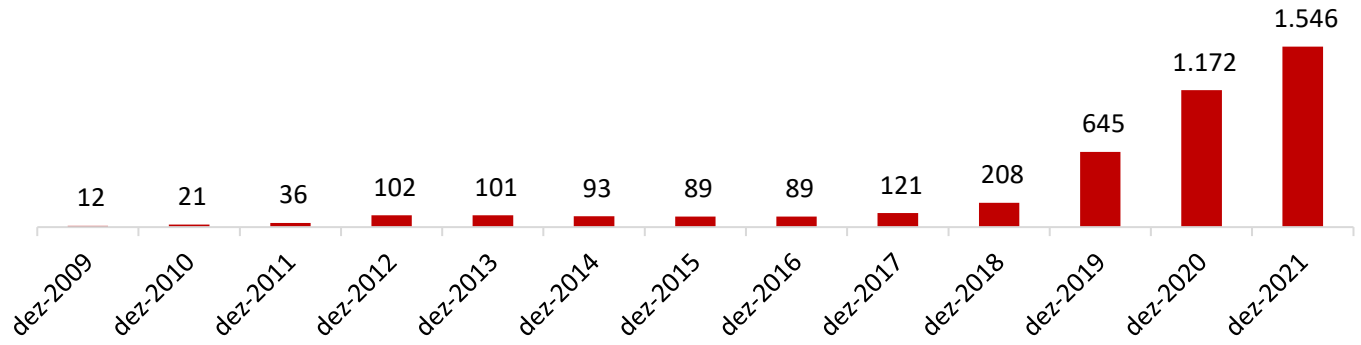
CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Mesmo com as adversidades econômicas, o mercado de fundos imobiliários continuou seu crescimento em 2021. Esse ritmo positivo se iniciou em 2016 com os juros nas mínimas históricas, que impulsionaram a busca de pessoas físicas e institucionais por investimentos alternativos.

Acreditamos que o cenário incerto possa manter esse ritmo de crescimento menos acelerado que nos anos anteriores, porém, ainda em ascensão. O mercado imobiliário ainda tem muito espaço para se expandir e amadurecer, se tornando um investimento permanente nas estratégias de alocação dos investidores e essencial para impulsionar a economia.

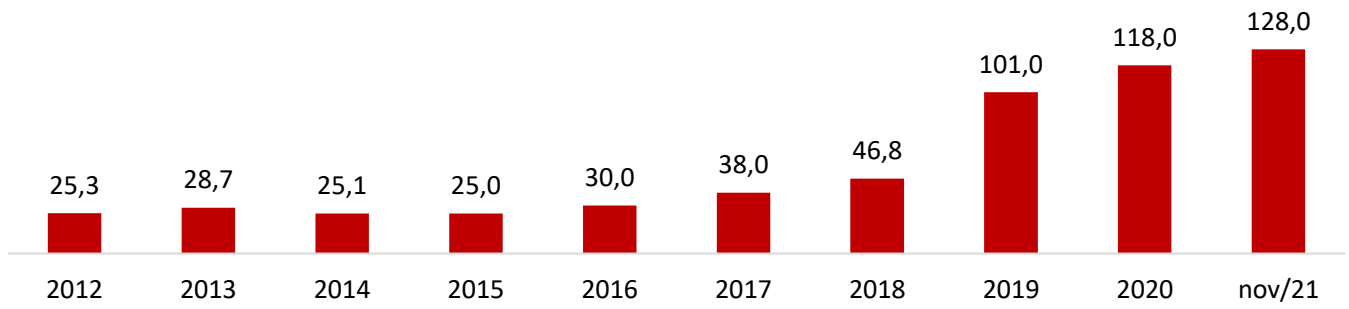
As emissões de FIIs totalizaram R$ 47,4 bilhões em 2021, segundo a plataforma "Suno Emissões", ultrapassando a máxima histórica registrada em 2019, de R$ 35,5 bilhões. Além disso, o segmento já conta com mais de 1,5 milhão de investidores e cerca de R$ 128 milhões de valor de mercado.

Evolução Número de Investidores FIIs (mil)



Fonte: B3

Valor de Mercado (R$ bilhões)



Fonte: B3

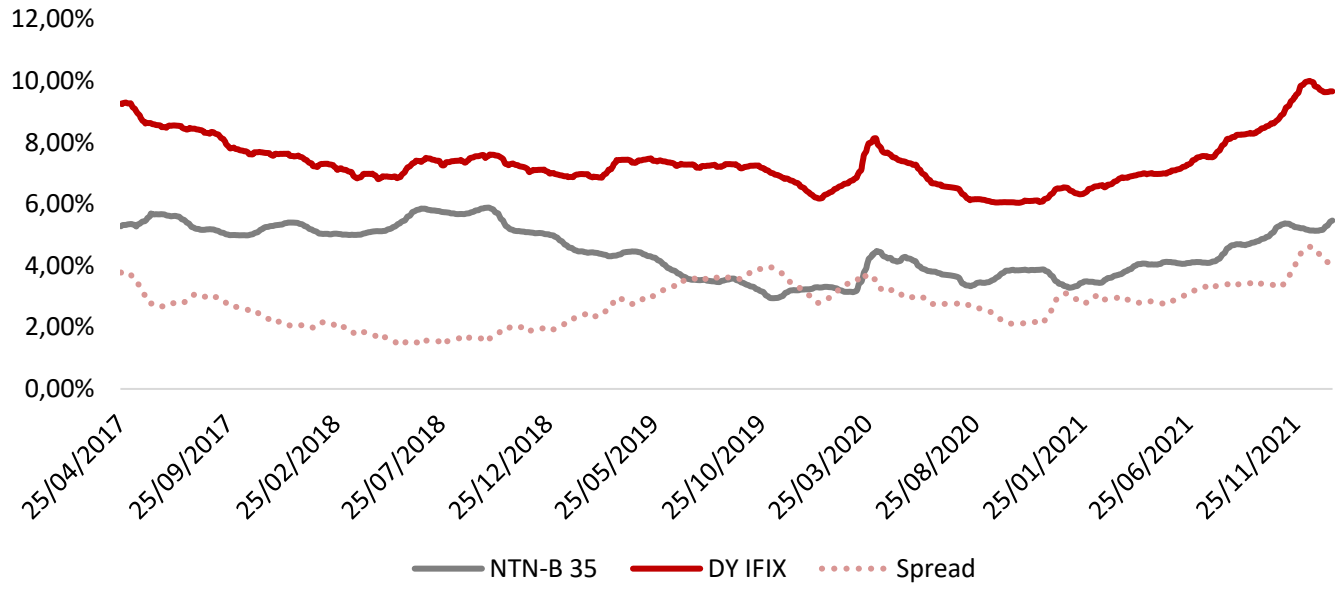
CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Além das estimativas positivas, para a continuidade do crescimento do segmento, o histórico de performance do mercado imobiliário supera o Ibovespa entre 2011 e 2021, um dos principais índices usado pelos investidores. Nesse intervalo de 10 anos, o IFIX registrou 9,2% de retorno ao ano, enquanto o Ibovespa teve retorno de 4,9%. Além disso, o risco associado ao IFIX se mostra bastante inferior, registrando 11,1% de volatilidade versus 22,3% do Ibovespa nesse mesmo período.

A comparação mais coerente, no entanto, seria a do IFIX com a NTN-B. Isso porque, a grande maioria dos ativos imobiliários que compõe o índice são corrigidos ao longo do tempo, pela variação da inflação e a NTN-B representa o ativo do Tesouro Direto atrelado ao IPCA. Utilizamos a de 2035 dado o prazo médio de vencimento dos fundos presentes no IFIX.

Analisando o gráfico, é possível notar que historicamente o *dividend yield* (DY) anualizado do IFIX possui um *spread* médio de 3% da NTN-B 35. Assim, há um prêmio histórico considerável ao investir no segmento e atualmente o spread está em um patamar ainda mais interessante, acima de 4% de prêmio. Além disso, o retorno do fechamento de 2021 do índice também desempenha acima da taxa de juros de 9,25% a.a.

NTN-B 35 x IFIX



Fonte: Quantum

CARTEIRA SNCI

O SNCI11 foi idealizado para ser um fundo de *middle risk,* de acordo com sua alocação comparada a demais fundos de recebíveis do mercado, bastante diversificado nos diferentes perfis de risco. Apesar do pouco tempo de existência, 6 meses em dezembro de 2021, rapidamente conseguimos colocar em prática a estratégia idealizada, finalizando o ano com 19 ativos de diferentes segmentos e perfis de risco.

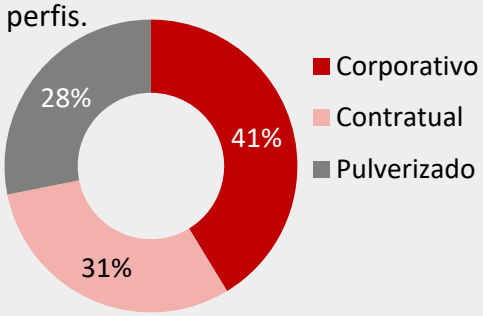
O fundo não possui limitações em seu regulamento para suas alocações de acordo com os parâmetros que iremos detalhar abaixo. Buscamos um portfólio equilibrado em todos os perfis de risco e entendemos que, desde que uma operação tenha boas garantias e estrutura, é possível se expor a todos os riscos mapeados. Nos demais relatórios, traremos a evolução semestral de cada um dos parâmetros analisados.

PERFIL DE RISCO

Desenvolvemos uma classificação interna para definir o perfil de risco de cada operação de acordo com o principal credor responsável pela dívida.

As operações que possuem riscos de crédito vinculado ao balanço e operação de uma empresa são classificadas como **Corporativo.** Quando o principal risco é vinculado a um contrato, a operação é o **Contratual**, e as operações onde o risco é associado a uma carteira de recebíveis, são denominadas como **Pulverizado.**

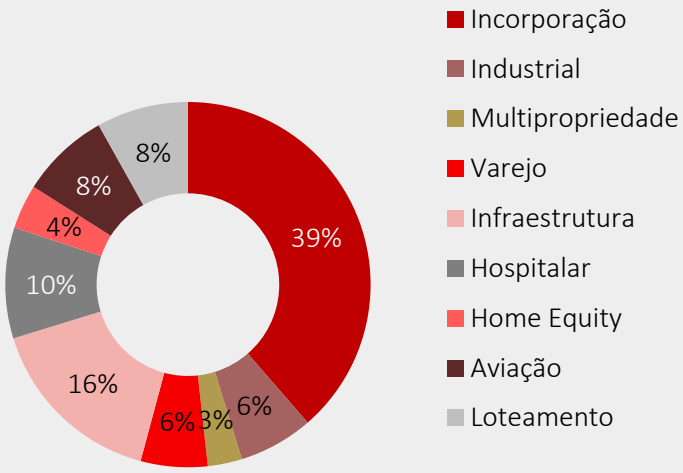
Atualmente a maior parte do fundo, 41%, encontra-se em operações de risco Corporativo. Buscaremos aumentar as alocações nos demais perfis visando maior rentabilidade média da carteira e equilibrar a exposição entre perfis.



SEGMENTO

Por se tratar de um fundo de recebíveis imobiliários, é natural que o maior segmento de alocação do portfólio seja o de incorporações, com 39% de exposição no SNCI. Acreditamos que este segmento continue sendo o mais expressivo da carteira.

Vale ressaltar que na carteira do fundo apresentamos mais 7 segmentos diferentes, com destaque para o segmento de infraestrutura, com 16% de exposição no portfólio, que atualmente apresenta projetos de energia e construção de galpões.

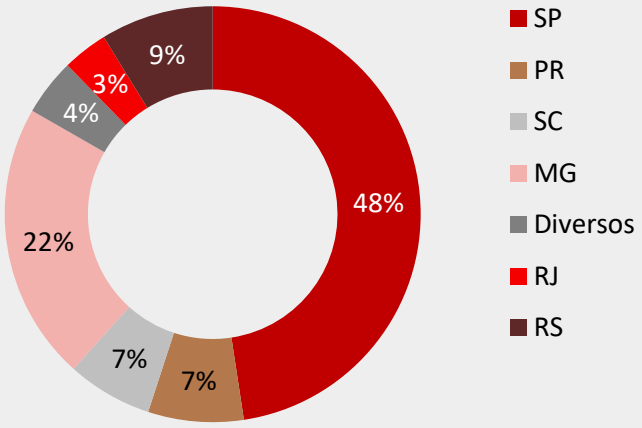


CARTEIRA SNCI

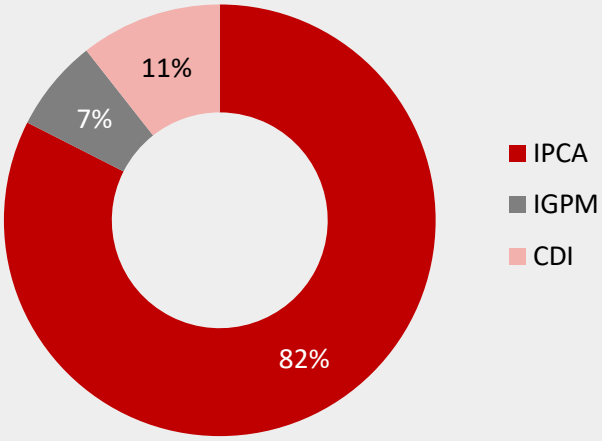
DISPERSÃO REGIONAL

A maior parte dos projetos em carteira está presente no Sudeste (72,7%), região de maior atividade econômica do país, seguida da região Sul (22,8%), sendo a segunda principal economia do Brasil.

Apesar da grande concentração nessas duas regiões, que torna o portfólio bastante seguro em termos de risco regional e de garantias vinculadas, possuímos também exposição em todas as regiões da Federação, representada por "Diversos" no gráfico.



INDEXADORES



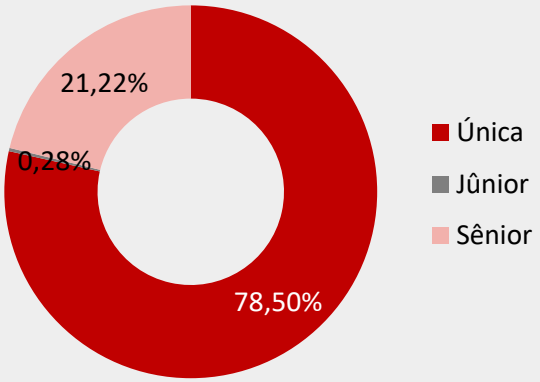
As operações de CRIs possuem o mesmo indexador ou aquele que faz mais sentido de acordo com o perfil de seu lastro. Assim, dado a dinâmica do mercado imobiliário, o IPCA é o mais representativo neste mercado e também na carteira do fundo, com 82% do total.

Para o momento de alocação do fundo tal exposição foi benéfica, dado que o IPCA alcançou alta expressiva em 2021. Estamos buscando exposição maior principalmente ao CDI, dado a escalada precificada de juros do mercado

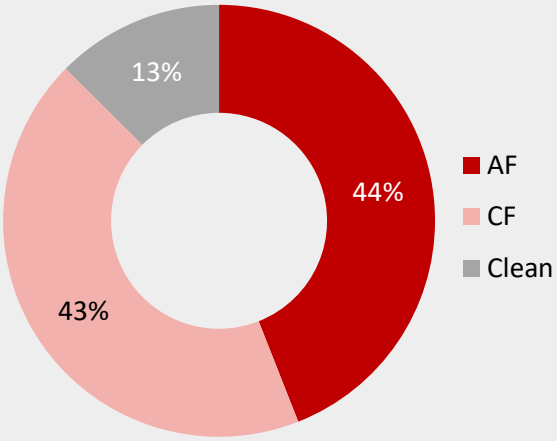
CARTEIRA SNCI

SÉRIES DE ATIVO

O SNCI está em uma posição bastante confortável quanto a classes subordinadas em sua exposição. No fechamento do semestre de 2021 apenas um CRI, que representa menos de 1% da carteira, era de série Junior. Do restante da carteira, 21% estão alocados em série Sênior, que possui prioridade no pagamento.
A maioria restante é série única.



GARANTIAS



Em relação as principais garantias do fundo, seguimos bastante confortáveis em termos de risco, na medida que 87% dos CRIs em carteira apresentarem garantia real, através de Alienação Fiduciária (AF) e Cessão Fiduciária (CF) – todos os CRIs com cessão fiduciária possem também a alienação de um ativo real. O LTV médio dessas operações com AF e CF é de 58,3%, nível bastante confortável em termos de risco.
Das operações Clean, ou seja, sem qualquer garantia, seguimos seguros dado os indicadores econômicos - financeiros e robustez das empresas, que são duas incorporadores de excelente porte – MRV e Tecnisa.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

A alocação e gestão de um fundo de CRI envolve diferentes e complexos processos. No SNCI, o time se envolve ativamente desde a busca e análise das operações, estruturação dos ativos para investimento e gestão ativa. Todas as etapas são extremamente importantes para que o processo de investimento seja realizado com o máximo de alinhamento e efetividade, além de considerarmos cada uma destas etapas pilares essenciais para a gestão do SNCI.

No entanto, gostaríamos de enfatizar o processo de Originação e Análise, pois são os que mais trazem o diferencial da alocação do portfólio do fundo. Abaixo, destacamos as principais fases do nosso processo e suas características:

Fonte: Suno Asset

1. ORIGINAÇÃO
Acesso a diferentes canais do mercado, prezando por uma estratégia de **originação proprietária** e **ativos oportunísticos do mercado primário ou secundário**

2. ANÁLISE
Análise do perfil de risco da operação versus **garantias e estrutura da dívida**, **método interno de indicadores de performance e risco** da operação

3. APROVAÇÃO
Comitê de investimento interno, validando tese e estrutura da operação

4. INVESTIMENTO / ESTRUTURAÇÃO
Processo de estruturação **interno** e com **parceiros estratégicos e elegíveis**, buscando excelência em todos os processos e contratos da operação

5. GESTÃO
Reports periódicos de acompanhamento das carteiras, relatórios de **gestão**, **rebalancemanto do portfolio**, oportunidades no **secundário** via **ativos ou FIIs**

1. ORIGINAÇÃO

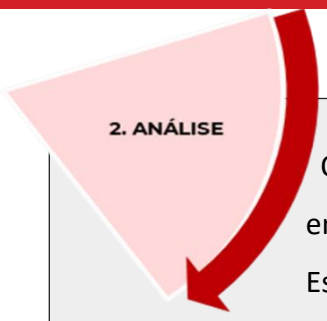
O método de originação do SNCI consiste tanto pela originação primário quanto pela secundária.

Originação Primária: consiste na busca ativa por operações de crédito, discutindo, negociando as condições e estrutura juntamente com a parte devedora. Nosso time possui contato com diversos parceiros que auxiliam no processo de encontrar estas oportunidades, que são diferentes daquilo que já existe no mercado e moldadas de acordo com a análise do time de gestão.
A estruturação primária requer o envolvimento do time de gestão com todo processo de estruturação, que consiste na contratação de todos os terceiros envolvidos, confecção de documentos, cadastro e liquidação do ativo. Esse processo dura algo em torno de 2 a 3 meses para acontecer.

Originação Secundária: operações de CRI já estruturadas que são apresentadas para o time de gestão por um distribuidor. Todo processo de análise segue a mesma metodologia interna da Suno, porém o período para liquidação é muito mais rápido dado que a estrutura já está pronta.

Ao longo do último semestre de 2021 foram analisadas um total de 91 operações, somando mais de R$ 3 bilhões de volume, das quais apenas 18 (19%) foram aprovadas em comitê. Das 18 operações aprovadas, 3 (16,7% das operações aprovadas e 3,3% das operações analisadas) são estruturações próprias da Suno Asset.

PROCESSO DE INVESTIMENTO



O processo de análise de todas as operações segue uma metodologia interna da Gestora, em que se classifica os ativos em diferentes categorias por uma nota que varia de 1 a 5. Esta nota define a qualidade e perfil de risco do ativo, sendo elencada em forma de Rating interno que classificamos de A1 à B1-B3.

A metodologia para resultar nesta nota do ativo provém da análise dos 5C de crédito. De acordo com o perfil de risco de cada ativo, diferentes variáveis serão medidas em cada um dos critérios dos 5C de crédito. Estas variáveis terão notas de 1 a 5 e resultarão em uma nota consolidada para cada um dos critérios (5C) analisados. Cada perfil de risco possui uma ponderação específica para seus Cs de crédito.

Conforme figura abaixo, os ativos alvos são divididos em 3 principais perfis de risco: Corporativo, Contratual e Imobiliário. O parâmetro de risco ressaltado em cada perfil define quais riscos são mais importantes de serem analisados na operação.
Estes parâmetros serão derivados em variáveis medidas nos critérios dos 5C para, com suas devidas ponderações de risco, resultaram no rating interno do ativo.

Métrica Interna de Rating SNCI:

PERFIL LASTRO	CORPORATIVO	CONTRATUAL	IMOBILIÁRIO
PARÂMETROS RISOCO	EMPRESA GOVERNANÇA	PERFIL GARANTIAS	CARTEIRA COVENANTS GARANTIAS
CRITÉRIOS 5C	CARATER CAPACIDADE CAPITAL CONDIÇÃO COLATERAL	CARATER CAPACIDADE CAPITAL CONDIÇÃO COLATERAL	CARATER CAPACIDADE CAPITAL CONDIÇÃO COLATERAL

RATING INTERNO SNCR	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	B1-B3

PROCESSO DE INVESTIMENTO

2. ANÁLISE

O Rating interno, conforme mencionado, é medido de acordo com a nota ponderado de 0 a 5 de cada perfil de risco. Além de classificar a qualidade e risco, o rating também é utilizado para sugerir a exposição máxima no ativo. As figuras a seguir ilustram esta dinâmica.

Variáveis analisadas por perfil de risco:

5Cs	Variáveis Corporativo	Variáveis Imobiliário	Variáveis Contratual
CARATER	3	2	2
CONDIÇÕES	2	3	2
CAPACIDADE	3	4	5
CAPITAL	5	2	4
COLATERAL	4	5	4

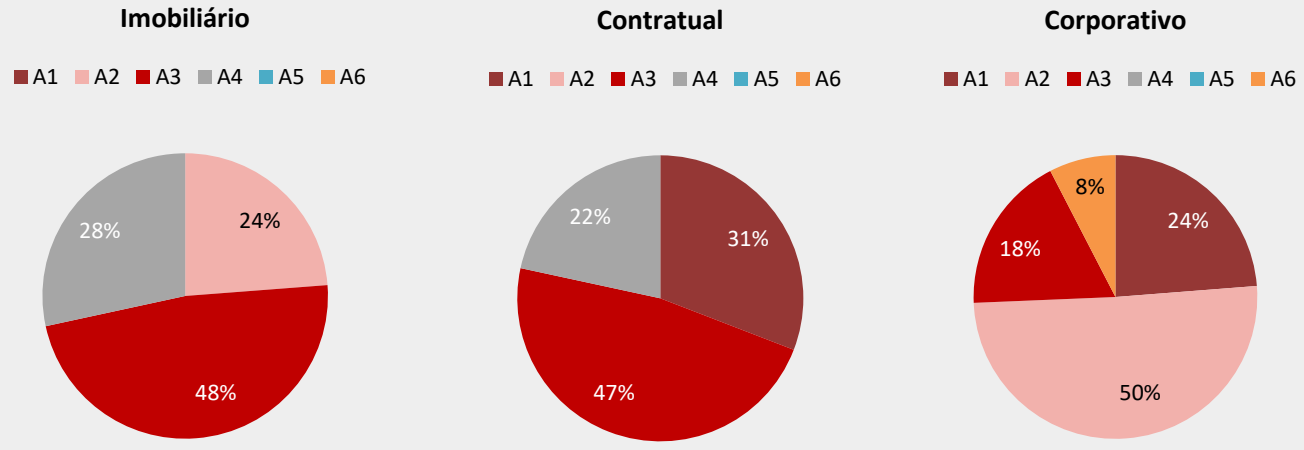
Notas ponderadas para Rating Interno:

Rating	Nota Corporativo e contratual	Nota Pulverizado	Limite de Exposição
A1	4,2 - 5,0	4,75 – 5,0	10,0%
A2	3,9 – 4,2	4,25 – 4,75	8,5%
A3	3,6 – 3,9	4,0 – 4,25	7,0%
A4	3,3 – 3,6	3,75 – 4,0	5,5%
A5	3,0 – 3,3	3,0 – 3,75	4,0%
A6	2,7 – 3,0	2,7 – 3	2,5%
B1-B3	0,0 – 2,7	0,01 – 2,7	0,0%

Qualidade e Perfil de Risco de acordo com notas:

Nota	Qualidade	Perfil do Risco
1 – 2,5	Vulnerável	Risco Extremo
2,5 – 3	Fraco	Risco Elevado
3 – 3,5	Regular	Risco Intermediário
3,5 – 4	Suficiente	Risco Moderado
4 – 4,5	Bom	Risco Baixo
4,5 – 5	Ótimo	Risco Muito Baixo

Rating por perfil de risco:



PROCESSO DE INVESTIMENTO

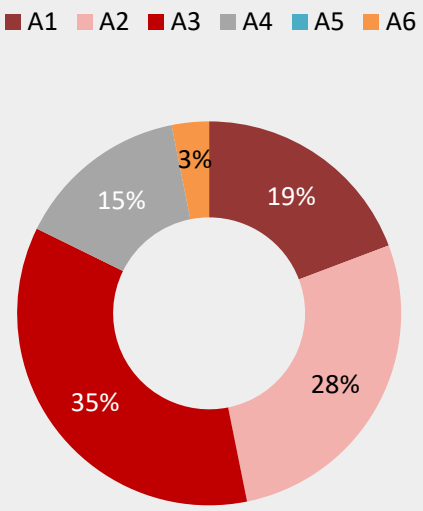
2. ANÁLISE

A cada 6 meses o time de gestão realiza a revisão de todos os ratings em carteira, com o intuito de monitorar e prevenir algum risco de crédito. A revisão se dá em dois momentos:

1. O time de gestão reavalia todos os parâmetros do rating e adiciona, caso necessário, algum novo critério.
2. O modelo que foi revisado é aplicado a todas as operações em carteira usando os indicadores atuais para monitorar o crédito.

Abaixo, tabela referente a última atualização e gráfico de alocação por rating:

CRIs	Rating inicial	Nota Inicial	atualização	Nota atual
CRI TECNISA (IPCA)	A3	3,84	A2	3,98
CRI PESA / AIZ (Longa)	A3	3,60	A4	3,59
CRI Pesa / AIZ (Curta)	A4	3,57	A4	3,43
CRI SOLAR JUNIOR	A2	4,30	A3	4,19
CRI TECNISA (CDI)	A4	3,31	A3	3,86
CRI BALAROTI	A3	4,06	A3	3,79
CRI ESATAS	A3	3,73	A3	3,88
CRI OPY	A1	4,43	A1	4,23
CRI WIMO	A2	4,64	A2	4,46
CRI MRV	A2	4,05	A2	4,18
CRI CARVALHO HOSKEN	A6	2,96	A6	2,83
CRI LATAM	A3	3,82	A3	3,66
CRI GRAMADO GVI	A2	4,44	A2	4,39
CRI IBIRAPITANGA 3	A3	4,21	A3	4,19
CRI IBIRAPITANGA 2	A3	4,21	A3	4,19
CRI IBIRAPITANGA 1	A3	4,21	A3	4,19
CRI RDR ITU	A4	3,81	A4	3,87
CRI GS SOUTO	A1	4,23	A1	4,23
CRI ASTIR	A3	4,09	A3	4,09



Dos 19 ativos em carteira, apenas 4 apresentaram uma nova nota, desses 4, 2 melhoram a nota em um ponto e 2 pioraram a nota em um ponto. Portanto a maior exposição em carteira continua sendo A3, mas os CRIs de nota A2 passam agora a representar 28% do portfólio, anteriormente esse percentual era próximo de 18%.

CARTEIRA ATUAL SNCI

No fechamento de dezembro/21, a carteira do SNCI já contava com 19 ativos

Identificação	Código CETIP	Setor	Série	Index	Taxa de compra	Taxa de emissão	Duration (anos)	LTV	% PL
CRI MRV	21D0001232	Incorporação	Única	IPCA	5,43%	5,43%	8,00	-	11,0%
CRI TECNISA (IPCA)	21B0544455	Incorporação	Única	IPCA	5,69%	5,94%	2,50	-	9,9%
CRI OPY	21H0888186	Hospitalar	Única	IPCA	8,86%	7,36%	5,50	45%	9,8%
CRI GS SOUTO	21K0732283	Infraestrutura	Única	IPCA	9,00%	9,00%	5,43	62%	9,4%
CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	12,00%	1,60	80%	8,0%
CRI LATAM	21C0818332	Aviação	Sênior	IPCA	5,73%	5,20%	4,64	45%	7,9%
CRI ESATAS	21C0572241	Infraestrutura	Sênior	IGPM	8,00%	8,00%	8,53	80%	6,6%
CRI BALAROTI	19J0133907	Varejo	Única	CDI	2,95%	3,00%	6,63	85%	5,9%
CRI PESA / AIZ (Longa)	21F0568504	Industrial	Única	IPCA	7,00%	7,00%	4,60	-	5,4%
CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	Única	IPCA	8,75%	8,75%	4,25	42%	5,1%
CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	7,00%	7,00%	5,80	29%	3,9%
CRI IBIRAPITANGA 1	16F0189018	Loteamento	Única	IPCA	12,00%	12,00%	1,80	64%	3,5%
CRI CARVALHO HOSKEN	21G0734354	Incorporação	Única	CDI	7,70%	7,70%	4,30	44%	3,1%
CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,50%	9,50%	2,80	26%	2,8%
CRI IBIRAPITANGA 2	17G0893788	Loteamento	Única	IPCA	12,00%	12,00%	1,30	64%	2,3%
CRI IBIRAPITANGA 3	17G0913178	Loteamento	Única	IPCA	12,00%	12,00%	1,30	64%	2,3%
CRI TECNISA (CDI)	20H0747466	Incorporação	Única	CDI	4,00%	4,00%	2,25	-	1,6%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	21F0569265	Industrial	Única	IPCA	5,50%	5,50%	2,60	-	1,2%
CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	Júnior	IGPM	16,64%	16,64%	2,16	67,7%	0,3%

Cada perfil de risco e cada ativo em específico possui características específicas que analisamos para alocação e monitoramos para atualização do rating interno e identificação de eventuais riscos.

Abaixo, trazemos o detalhamento de cada um dos ativos, por blocos de perfil de risco.

CRI MRV

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

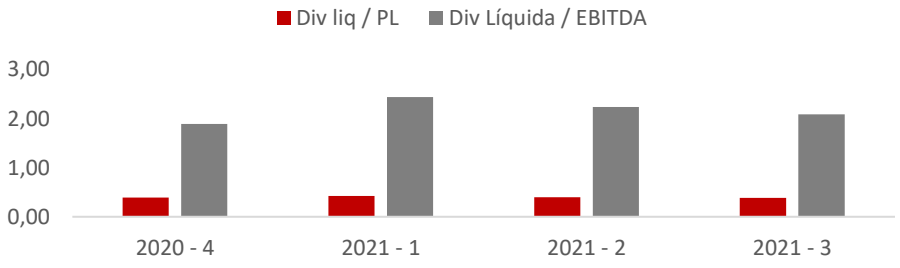
Os Recursos desse CRI são destinados a MRV, a maior incorporadora da américa latina que possui 41 anos de história e está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e seus recursos serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

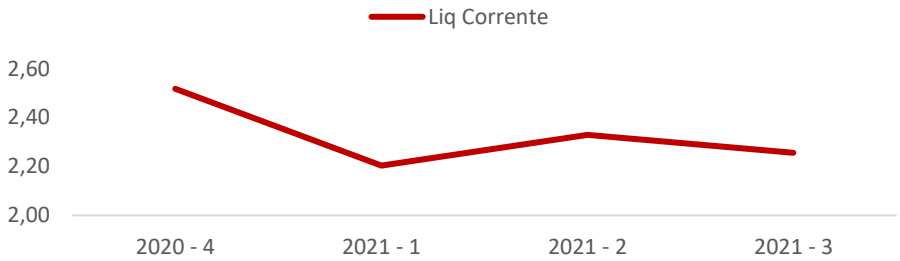
DADOS DA OPERAÇÃO

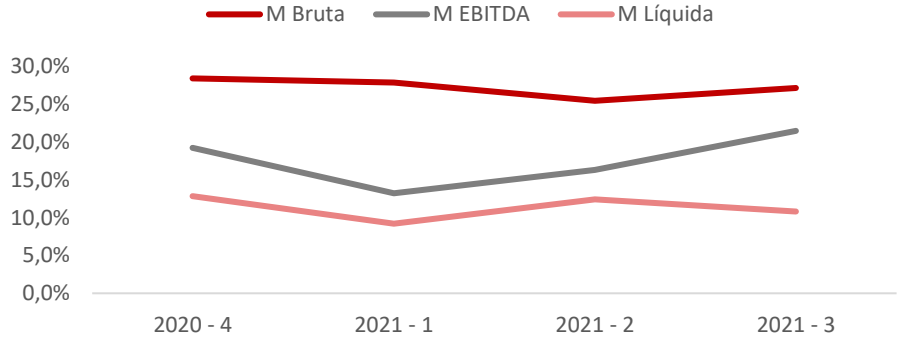
Código CETIP: 21D0001232
Emissão / Série: 1º/379
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 26/08/2021
Data de Vencimento: 17/04/2031
Setor: Incorporação.
Juros: Semestral.
Amortização: Anual.
Indexador: IPCA.
Taxa: 5,43%
Duration: 8 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A2
PL (%): 11,00
Volume em MM: R$ 17,69
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

Clean.







CRI TECNISA (CDI)

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

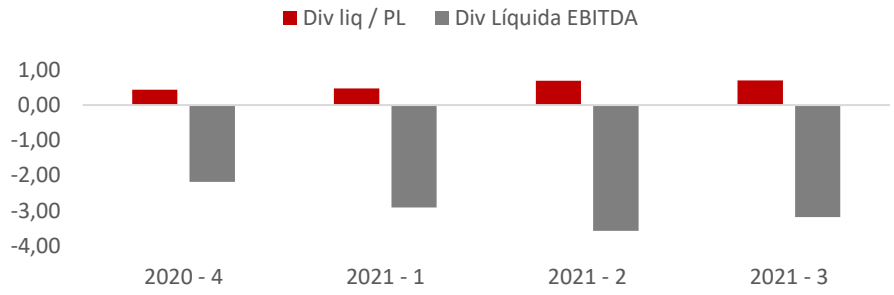
Os recursos desse CRI são destinados a Tecnisa, construtora de grande porte que tem como foco de sua atuação a grande São Paulo. A operação é lastreada em cédulas de crédito imobiliário (CCI). Recentemente a S&P atualizou o rating da Tecnisa para br A. Essa operação não possui garantia, mas possuem *covenants*.

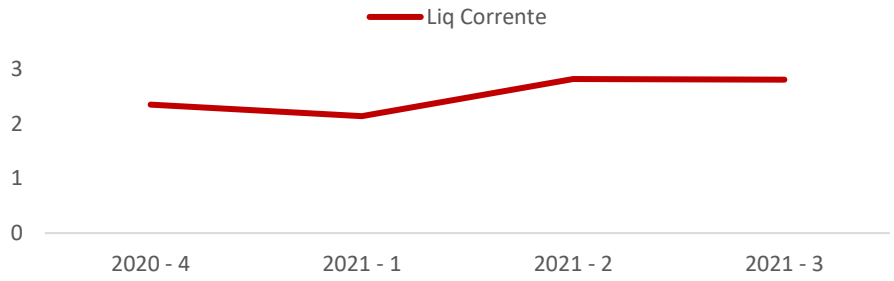
DADOS DA OPERAÇÃO

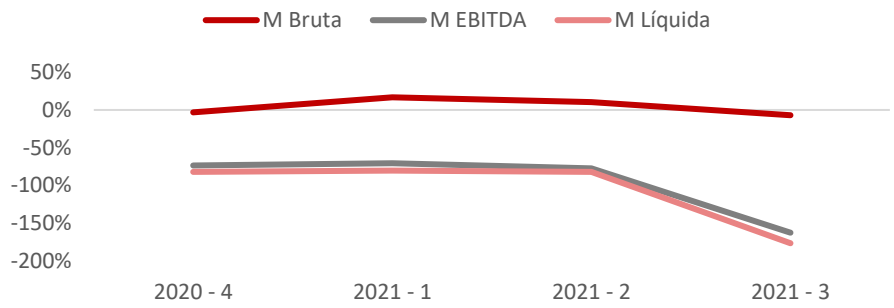
Código CETIP: 20H0747466
Emissão / Série: 1º/309º
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 08/07/2021
Data de Vencimento: 29/08/2023
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Amortização de 50% do principal no 2º ano e 50% no 3º ano.
Indexador: CDI
Taxa: 4,00%
Duration: 2,25 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL (%): 1,56
Volume em MM: R$ 2,50
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

Clean.







CRI TECNISA (IPCA)

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

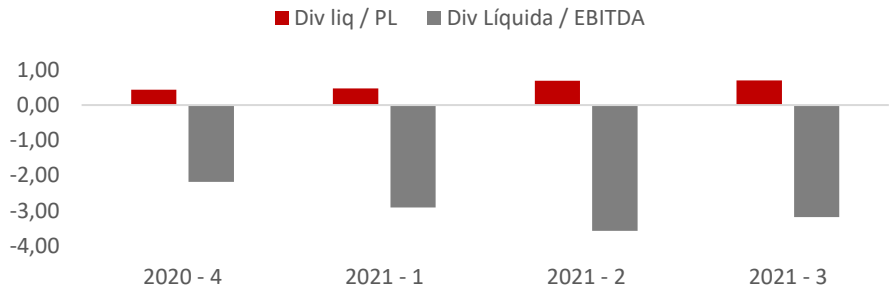
Os recursos desse CRI são destinados a Tecnisa, construtora de grande porte que tem como foco de sua atuação a grande São Paulo. A operação é lastreada em cédulas de crédito imobiliário (CCI) que foram emitidas através de imóveis que estão no landbank da TECNISA, todos esses imóveis estão bem localizados na cidade de são Paulo. Recentemente a S&P atualizou o rating da Tecnisa para br A.

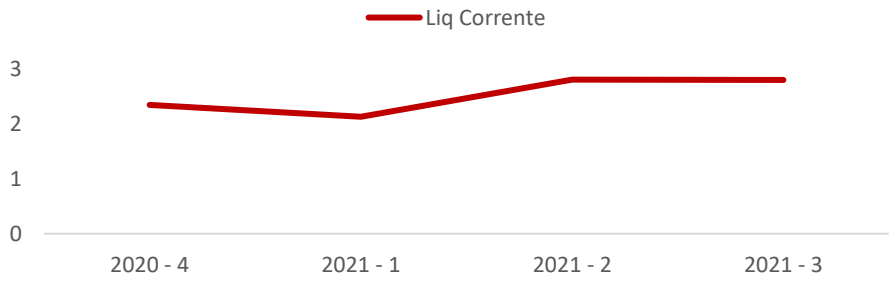
DADOS DA OPERAÇÃO

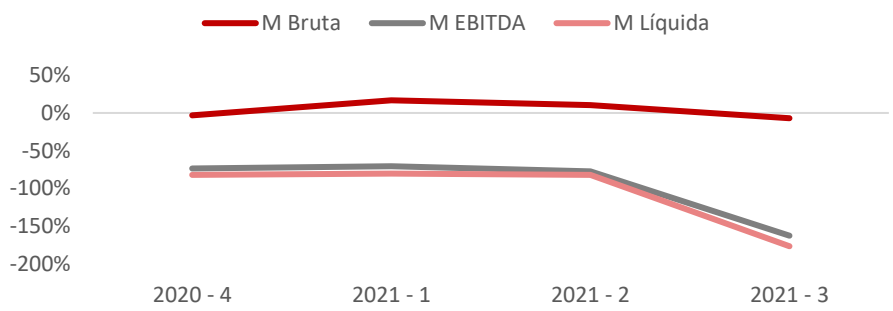
Código CETIP: 21B0544455
Emissão / Série: 4º / 175
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 08/07/2021
Data de Vencimento: 15/02/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Semestral, iniciando no 36º mês
Indexador: IPCA
Taxa: 5,69%
Duration: 2,5 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A2
PL (%): 9,88
Volume em MM: R$ 15,9
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% do Saldo Devedor do CRI, composta entre:
1. Terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada
2. Cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu *NAV*[1] (essa garantia deverá ser composta em até 24 meses).







NAV[1]: Termo descrito no Glossário

CRI OPY

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a ONM Health, empresa do grupo Opy health, que presta serviços não clínicos para hospitais através de PPPs (parceria público privada). Atualmente a OPY tem duas frentes, a ONM (que presta serviços para o hospital metropolitano de Belo Horizonte) e a OZN (que presta serviços ao Hospital Delphina Rinaldi Abdel Aziz, em Manaus). A companhia tem como principal investidor o Private Equity IG4 Capital.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21H0888186
Emissão / Série: 4º/319
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 30/08/2021
Data de Vencimento: 15/08/2031
Setor: Hospitalar.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência.
Indexador: IPCA.
Taxa: 8,86%
Duration: 5,5 anos
LTV: 45%
Rating Interno: A1
PL (%): 9,81
Volume em MM: R$ 15,77
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Cessão fiduciária dos direitos creditórios da COPASA e alienação da conta onde os recursos são depositados; R$104mm em conta hoje, em que terão R$180mm até o final da operação (+R$790k por mês)
2. Cessão de Conta Escrow CEF 3 parcelas mensais Concessão; R$27mm em conta hoje (deverá ter sempre a retenção deste volume), e a passagem de R$9mm por mês (R$105mm ano).
3. Alienação fiduciária das ações da ONM Health;
4. Cessão fiduciária dos direitos emergentes das concessões;3 PMTs reservados do CRI (R$2,6mm)

ONM health

Entrada principal

Recepção e sala de espera

Heliponto

Prédio principal

Quarto hospitalar

Sala de tratamento e diagnóstico de AVC

EDIFÍCIO TEM	COM	CAPACIDADE PARA
13	46.000m²	460
ANDARES	DE ÁREA	LEITOS

CRI BALAROTI

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

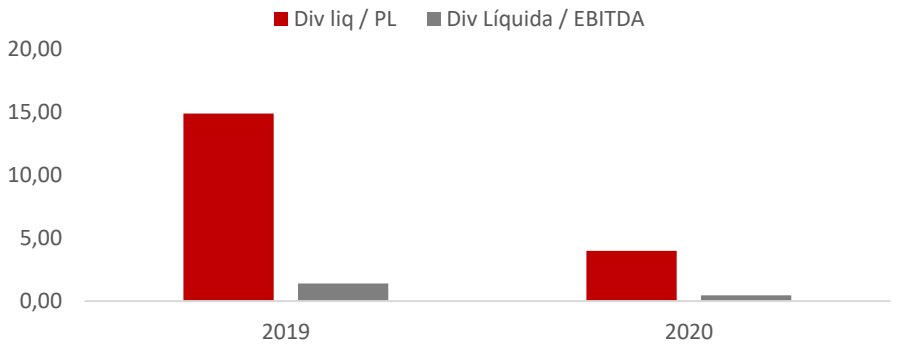
Os recursos desse CRI são destinados a Balaroti, uma empresa de varejo focada na comercialização de materiais de construção civil, a companhia possui 45 anos de mercado, diversas lojas na região sul, site para vendas online e um balanço sólido, características essas que dão certo conforto para a aquisição do título. a operação foi emitida em 2019 com lastro em 7 das suas 27 lojas espalhadas na região sul do país.

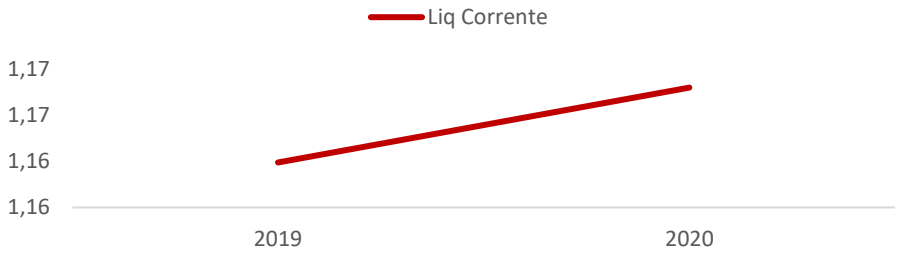
DADOS DA OPERAÇÃO

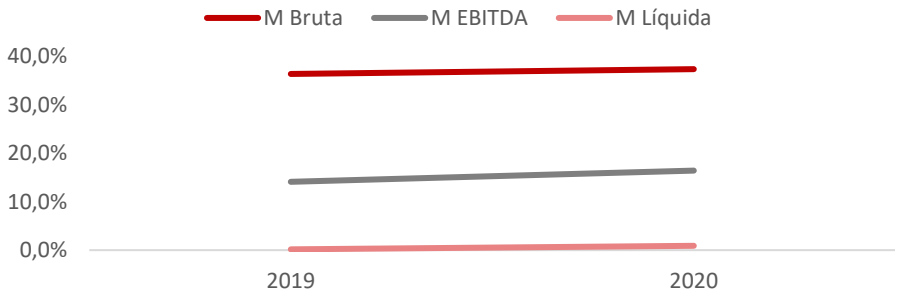
Código CETIP: 19J0133907
Emissão / Série: 1º/219º
Série: Única
Securitizadora: RB
Data de Integralização: 02/08/2021
Data de Vencimento: 24/10/2029
Setor: Varejo.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: CDI.
Taxa: 2,95%
Duration: 6,6 anos
LTV: 85%
Rating Interno: A3
PL (%): 5,91
Volume em MM: R$ 9,49
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de imóveis;
2. Cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de cartões de crédito ”visa“ ou ”mastercard”;
3. Razão de garantia Mínima de 127,5% - A razão garantia será calculada da seguinte forma: Valor dos imóveis + valor do fundo de reserva dos imóveis + Fundo de reserva do CRI, divido pelo saldo devedor do CRI;
4. Fundo de Reserva







CRI CARVALHO HOSKEN

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

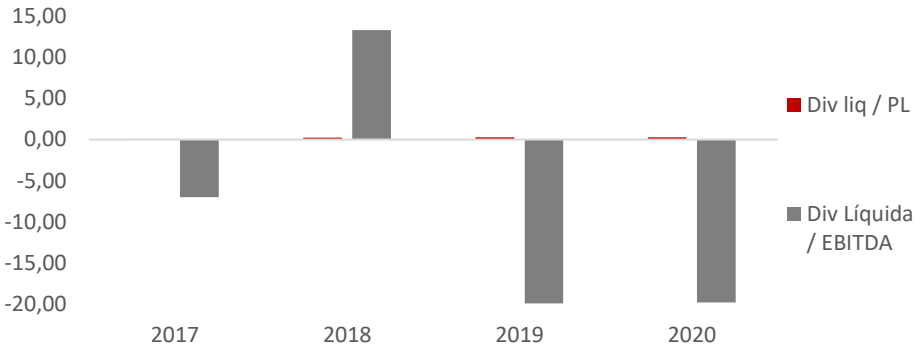
Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadora do Rio de Janeiro. A carvalho já atua na cidade carioca a mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não possui bons indicadores, mas as garantias oferecidas a operação são muito sólidas, fazendo com que o LTV fique em 44%.

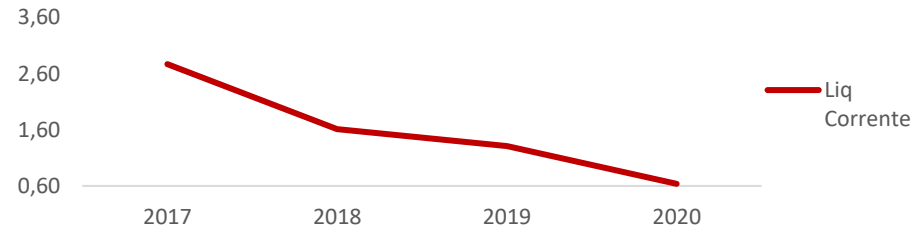
DADOS DA OPERAÇÃO

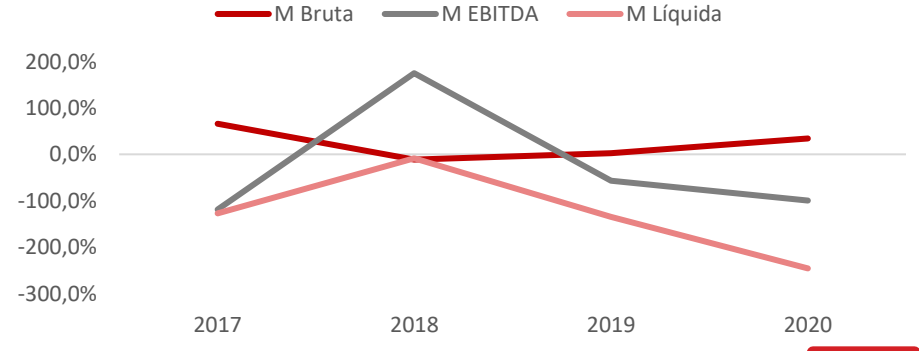
Código CETIP: 21G0734354
Emissão / Série: 1º / 266
Série: Única
Securitizadora: Habitasec
Data de Integralização: 08/09/2021
Data de Vencimento: 15/06/2026
Setor: Incorporação.
Juros: Mensal.
Amortização: Bullet.
Indexador: CDI.
Taxa: 7,70%
Duration: 4,3 anos
LTV: 44%
Rating Interno: A6
PL (%): 3,13
Volume em MM: R$ 5,04
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de terrenos;
2. Fundo de Liquidez de 2 pmts de juros;
3. Fiança do acionista majoritário, Carlos Fernando de Carvalho, incluindo cláusula de sucessão; e
4. Regime fiduciário no CRI.







CRI PESA / AIZ (Longa)

RISCO CONTRATUAL

DESCRIÇÃO

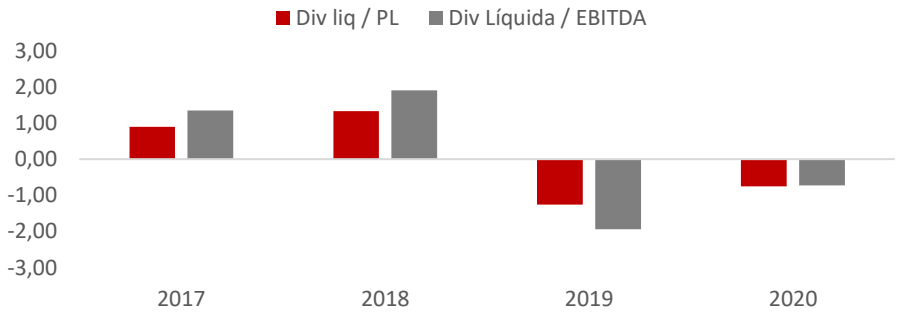
Os recursos desse CRI são destinados ao grupo AIZ, empresa que trabalha com soluções em fabricação de equipamentos, implementos, peças, serviços de reforma, customizações, revenda e logística que. O lastro do CRI é um contrato de take or pay com a PESA (revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil). A AIZ pretende expandir o seu centro fabril, que fica localizado há 30 minutos de Curitiba. Esse mesmo centro fabril é dado como garantia para o CRI.

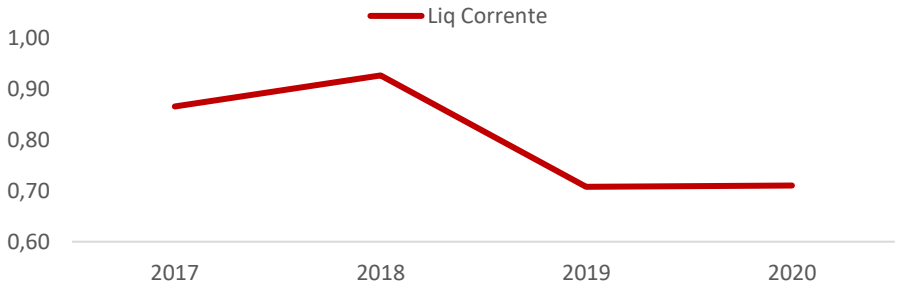
DADOS DA OPERAÇÃO

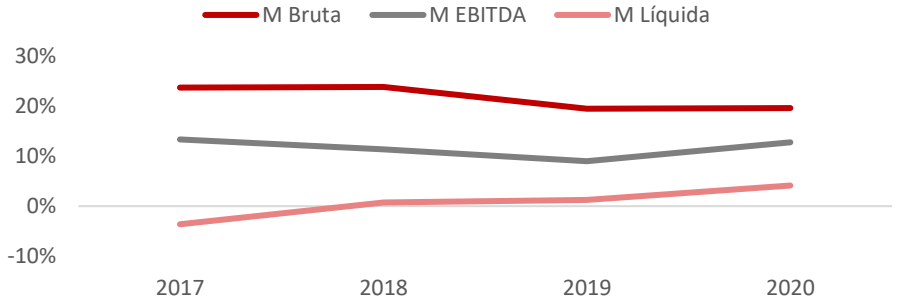
Código CETIP: 21F0568504
Emissão / Série: 1º/301
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 06/07/2021
Data de Vencimento: 22/09/2031
Setor: Industrial.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA.
Taxa: 7,00%
Duration: 4,6 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A4
PL (%): 5,37
Volume em MM: R$ 8,63
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Garantia fidejussória dos acionistas Alberto Iván Zakidalski e Gabriel Alberto Zakidalski;
2. Cessão Fiduciária dos Contratos PESA; e
3. Alienação Fiduciária do centro fabril da AIZ.







CRI PESA / AIZ (Curta)

RISCO CONTRATUAL

DESCRIÇÃO

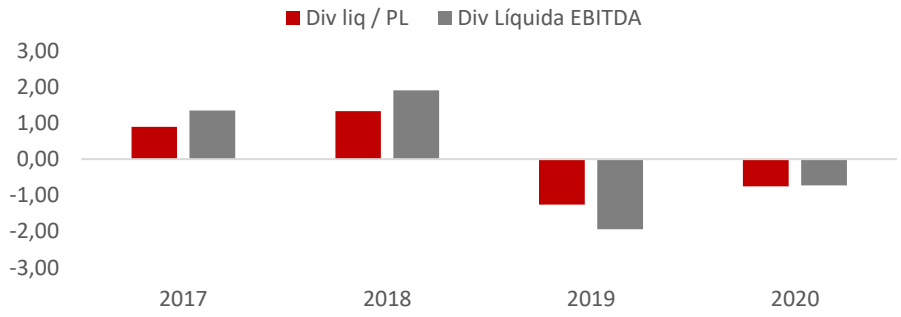
Os recursos desse CRI são destinados ao grupo AIZ, empresa que trabalha com soluções em fabricação de equipamentos, implementos, peças, serviços de reforma, customizações, revenda e logística que. O lastro do CRI é um contrato de take or pay com a PESA (revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil). A AIZ pretende expandir o seu centro fabril, que fica localizado há 30 minutos de Curitiba.

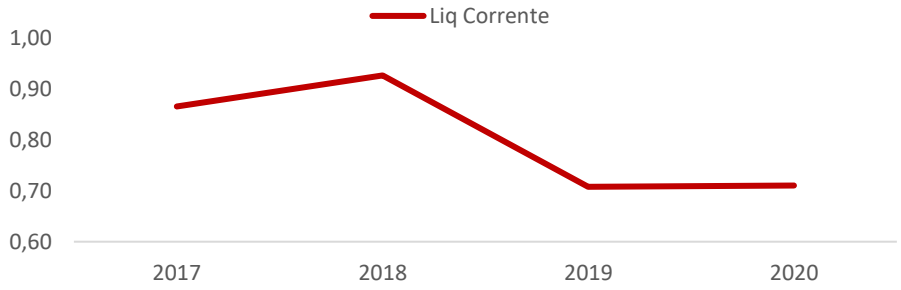
DADOS DA OPERAÇÃO

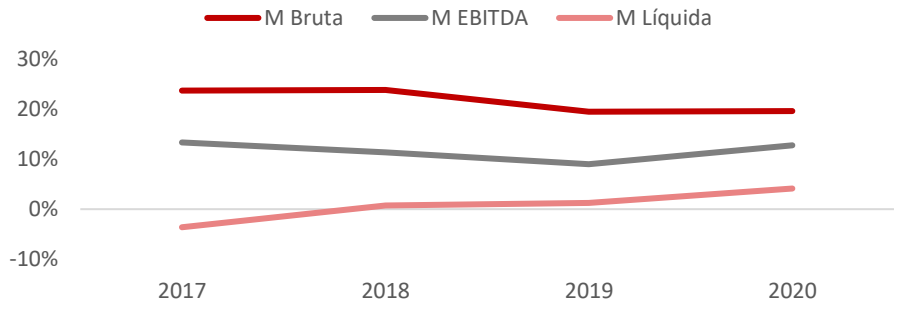
Código CETIP: 21F0569265
Emissão / Série: 1º/302
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 06/07/2021
Data de Vencimento: 20/08/2026
Setor: Industrial.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA.
Taxa: 5,50%
Duration: 2,6 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A4
PL (%): 1,24
Volume em MM: R$ 1,99
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Garantia fidejussória dos acionistas Alberto Iván Zakidalski e Gabriel Alberto Zakidalski; e
2. Cessão Fiduciária dos Contratos PESA.







CRI GS SOUTO

RISCO CONTRATUAL

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que totalizados irão produzir 4MW, essa energia será comercializada com uma base diversificada de clientes que irão obter desconto na sua conta mensal de energia. A empresa responsável pelo projeto é o grupo GS Souto Energia, empresa que possui 20 anos de atuação na área de energia sustentável e mais de 475,3 MW gerados em projetos. A companhia é financiada por grandes players do setor financeiro como: Itaú, Banco do Brasil, Santander, Bradesco... Esse é o segundo CRI emitido pela companhia para financiar projetos de GD.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21K0732283
Emissão / Série: 1º/441ª
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 06/12/2021
Data de Vencimento: 14/11/2033
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 5 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 9,0%
Duration: 5,43 anos
LTV: 62%
Rating Interno: A1
PL%: 9%
Volume em MM: R$ 15,1
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. AF Equipamentos;
2. Cessão dos Recebíveis (Contratos de locação + contratos O&M e Créditos de compensação de energia);
3. AF Ações das Emissoras;
4. Conta Vinculada cedida à operação onde transitarão a Cessão dos Recebíveis com Cessão fiduciária;

DADOS DO EMPREENDIMETO

Objeto: 4 CGH
Tipo de Comercialização: GD
Potência Instalada (MW): 4,00 MW
Fator de Capacidade(P90): 70,00%
Energia Assegurada (P90): 2,80 Mwméd
Preço Médio (R$/MWh): 445
CAPEX: R$ 43,90 MM
CAPEX/MW: R$ 10,98 MM/MW
TUSD: R$ 1.104.000/ano

Projeto	CGH Alto Furnas II	CGH Nova União II	CGH Raul Soares	CGH São Félix
1. Cidade	Indianópolis	Nova União	Raul Soares	São Félix
1.2. Estado	MG	MG	MG	MG
2. Potência Instalada (MW)	0,5	0,5	1	2
3. Fator de Capacidade (P90)	78%	24%	92%	68,5%
4. Energia Assegurada (P90) (MWmed)	0,39	0,12	0,92	1,37
5. Preço (R$/MWh)	520	520	520	430
6. Início da Comercialização	nov/22	nov/22	nov/22	nov/22
7. Arrendamento (R$/ano)	120.000	15.000	75.000	0
8. SG&A (R$/ano)	10.000	10.000	25.000	30.000
9. O&M (R$/ano)	30.000	30.000	175.000	340.000

CRI ESATAS

RISCO CONTRATUAL

Esatas Viracopos Administração

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a construção do terminal de cargas do aeroporto de Viracopos em campinas. O terminal será construído pela Esatas e já possui 88% de sua ocupação reservada a locatários de primeira. Vale destacar que um terminal de cargas desse mesmo aeroporto foi eleito como o melhor do mundo em 2018 e que 60% do faturamento é oriundo dos transportes de cargas.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21C0572241
Emissão / Série: 4º/179º
Série: Sênior
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 02/08/2021
Data de Vencimento: 10/04/2036
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Bullet
Indexador: IGPM
Taxa: 8,00%
Duration: 8,53 anos
LTV: 80%
Rating Interno: A3
PL%: 6,64%
Volume em MM: R$ 10,68
Link da pagina da Securitizadora
Link da página do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel;
2. Alienação Fiduciária das cotas da SPE;
3. Fundo de Reserva de 4 parcelas de juros da Série Sênior;
4. Fundo de Despesas; e
5. Fundo de Liquidez.

CRI LATAM

RISCO CONTRATUAL

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a construção do centro de manutenção da Latam no aeroporto de Guarulhos em São Paulo. A Latam possui um contrato de cessão de área que foi cedido para a RB capital com o intuito de otimizar a construção, a RB por sua vez contratou a Libercon para a execução das obras via contrato de BTS atípico. A série adquirida pelo SNCI foi a 160ª, ela possui 20% de subordinação referente a série 161ª

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21C0818332
Emissão / Série: 1º/160º
Série: Sênior
Securitizadora: Gaia
Data de Integralização: 08/09/2021
Data de Vencimento: 24/08/2032
Setor: Aviação
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: IPCA
Taxa: 5,73%
Duration: 4,64 anos
LTV: 45%
Rating Interno: A3
PL%: 7,88%
Volume em MM: R$ 12,68
Link da página da Securitizadora
Link da página do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Cessão e alienação fiduciária dos CRIs detidos pela RB Capital
2. Direito de utilização de 53% do FR do patrimônio separado do CRI 139ª
3. Outorga de usufruto dos CRI para assunção de direitos políticos pelo patrimônio separado dos novos CRI
4. Fiança bancária anual, renovação em 45 dias do vencimento que a LATAM tem que apresentar.
5. Sênior à série 161ª quanto ao acesso da garantia da fiança

Ativo	Centro Manutenção LATAM
Localização	Aeroporto GRU
Tipo de Contrato	BTS
Prazo Contrato	jul/32
Responsável Obra	LIBERCON
Conclusão / Data Início Locação	dez/18
Dia Pagamento	10
Reajuste	IPCA
Multa Atraso - valor devido	2,00%
Juros Atraso a.m.	1,00%
Aluguel Total Garantido	R$ 294.661.950,00 – para fins de cálculo de pre pgto
Multa Indenizatória	taxa de desconto cupom NTNB ou 5%, qual for menor independente do mês que pagar
Área Terreno (m²)	65.080,00
Área Construída (m²)	28.000,00
Pátio Externo (m²)	35.000,00
Seguro Locação	Seguro Patrimonial

CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

GRAMADO PARKS
HOSPITALIDADE E ENTRETENIMENTO

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao empreendimento Gramado Buona Vitta Resort, que fica localizado na cidade de Gramado no Rio Grande do Sul. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2016 e será concluído em fevereiro de 2022, já foram vendidas mais de 65% das unidades de um total de 10.596 frações. A empresa responsável pelo resort é a Gramado Parks, companhia que foi fundada em 1972, mas só começou a investir no segmento de multipropriedades em 2014. Atualmente a Gramado Parks possui 8 empreendimentos que totalizam aproximadamente R$ 4,91 Bilhões de VGV.

DADOS DA OPERAÇÃO

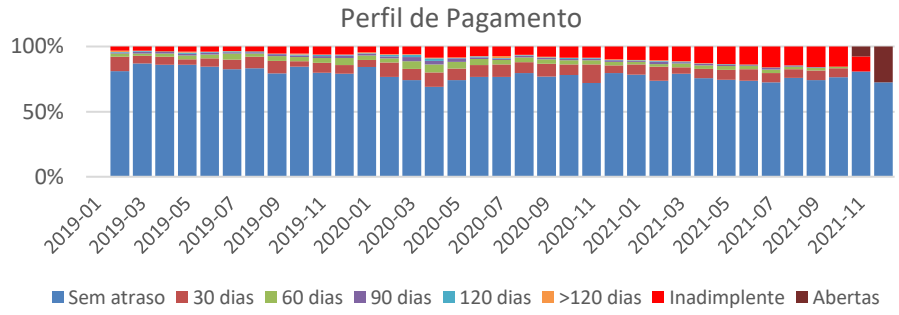
Código CETIP: 21F0950048
Emissão / Série: 1º/575ª
Série: Sênior com 40% de subordinação
Securitizadora: Fortesec
Data de Integralização: 08/10/2021
Data de Vencimento: 20/06/2028
Setor: Multipropriedade
Juros: Mensal
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 9,5%
Duration: 2,8 anos
LTV: 25%
Rating Interno: A2
PL%: 3,0
Volume em MM: R$ 4,42
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

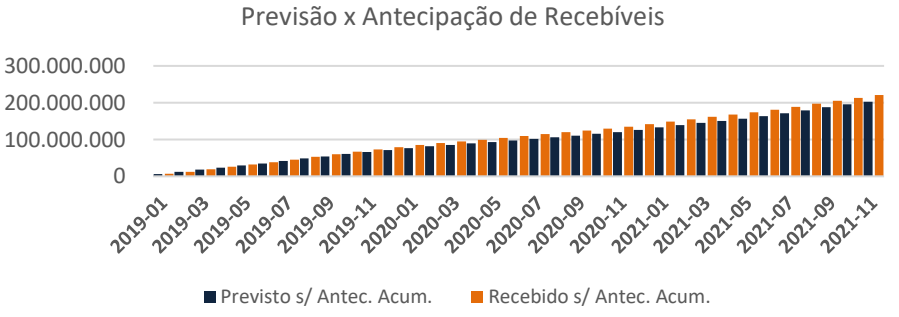
GARANTIAS

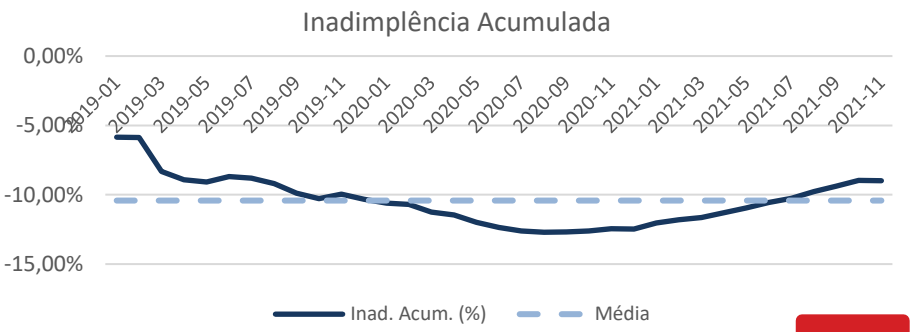
1. Alienação Fiduciária das Quotas da Contratante;
2. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Atuais e de Vendas Futuras; e
3. Coobrigação da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S/A
4. Fundo de Reserva no valor de 2 PMTs
5. Fundo de Obras
6. Fundo de Juros

DADOS DO EMPREENDIMETO

Unidades Totais: 9.997
Carteira Elegível: 6.874
Estoque: 2.106
Vendas Líquidas dezembro: 415
% Vendido Total: 78,93%
LTV Médio Contratos: 72,00%
Valor Estoque: R$ 170mm
Carteira Elegível (VP): R$ 353mm
Saldo Devedor CRI (dez/21): R$ 242mm







CRI IBIRAPITANGA

RISCO PULVERIZADO

DESCRIÇÃO

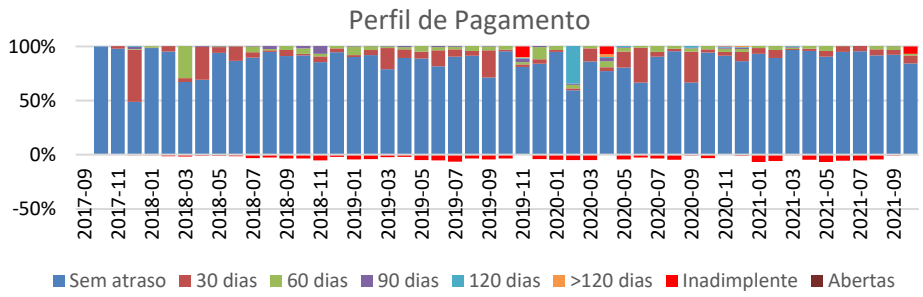
Os recursos desse CRI são destinados ao empreendimento Condomínio Reserva Ibirapitanga que fica localizado na cidade de Santa Izabel no estado de São Paulo. O empreendimento trata-se de um loteamento divido em 3 fases, todas as fases já foram lançadas, as fases 1 e 2 já foram praticamente 100% vendidas e a fase 3 apresenta mais de 85% de vendas. O condomínio fica ao lado de uma área de proteção ambiental de aproximadamente 4 milhões de m², a área residencial do condomínio é de 1,6 milhão de m². Já existem algumas casas construídas no loteamento e isso é refletido na carteira de recebíveis através de um grande número de antecipações no fluxo.

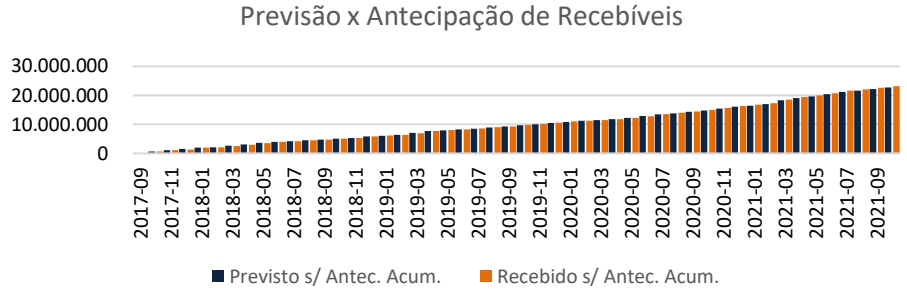
DADOS DA OPERAÇÃO

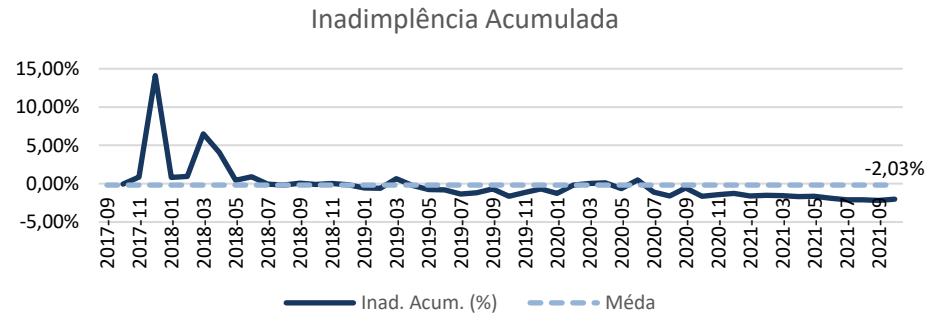
Código CETIP: 16F0189018; 17G0893788; 17G0913178
Emissão / Série: 1º/66; 1º/83ª; 1º/89ª
Série: Única
Securitizadora: Habitasec
Data de Integralização: 01/11/2021
Data de Vencimento: 15/07/2024
Setor: Loteamento
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 12%
Duration: 1,8 anos
LTV: 63%
Rating Interno: A3
PL%: 8,1
Volume em MM: R$ 13,01
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1.Alienação Fiduciária de Ações;
2. Alienação Fiduciária de Ações – SPE;
3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
4. Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora;
5. Fundo de Líquidez;
6. Fundo de despesas;
7. Fundo de obras







DADOS DO EMPREENDIMETO

Unidades Totais: 262
Carteira Ativa: 160
Estoque: 19
Quitados: 82
% Vendido Total: 92,36%
Carteira Elegível (VP): R$ 21,9 mm
Saldo Devedor Total: R$ 14,1mm
Saldo Devedor (série 66ª): R$ 6,1mm
Saldo Devedor (série 83ª): R$ 4,0mm

CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

DESCRIÇÃO

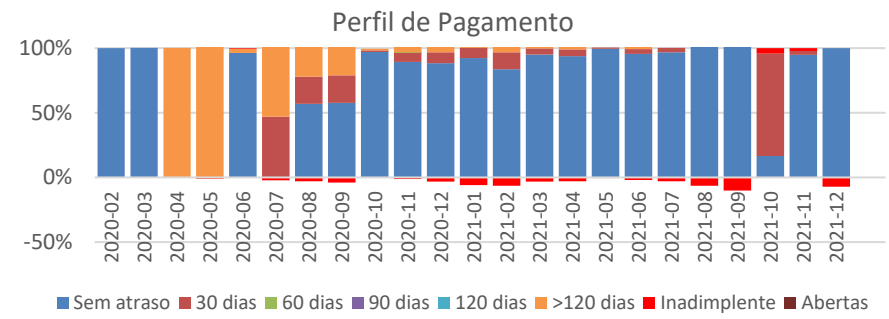
Os recursos desse CRI são destinados a construtora RDR, com o intuito de financiar as obras da segunda torre do empreendimento Absolutt. A incorporação fica localizada no centro da cidade de Itu em São Paulo, possui 72 unidades, das quais 19 já estão vendidas. O empreendimento foi lançado em janeiro de 2020 e suas obras começaram em agosto de 2021. A previsão é que as obras sejam finalizadas em setembro de 2023. Essa operação foi estruturada pelo time de gestão da Suno Asset.

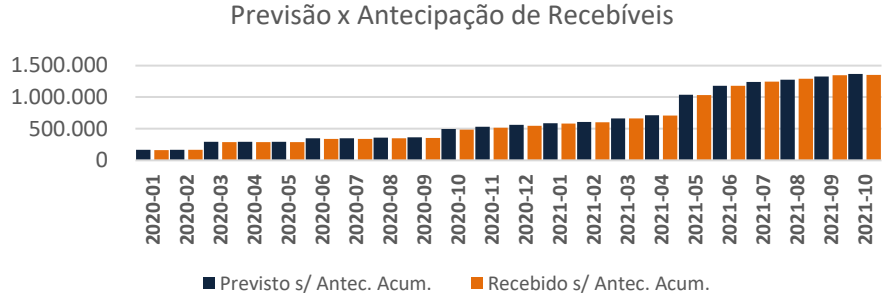
DADOS DA OPERAÇÃO

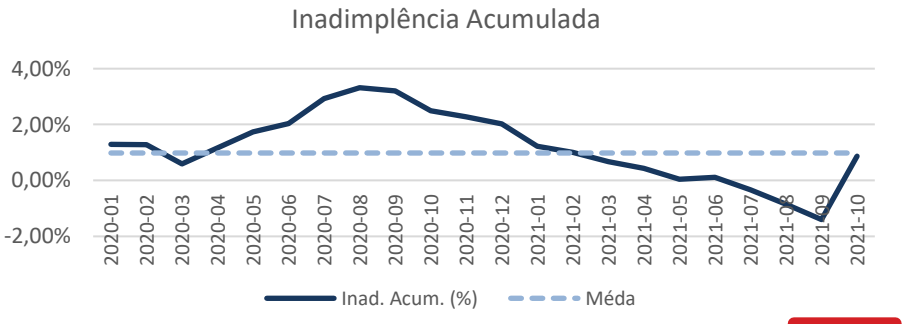
Código CETIP: 21K0660418
Emissão / Série: 4º/384ª
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 24/11/2021
Data de Vencimento: 20/12/2024
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 12%
Duration: 1,6 anos
LTV: 80%
Rating Interno: A4
PL (%): 7,9
Volume em MM: R$ 12,84
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Alienações Fiduciárias de Imóveis;
2. Alienações Fiduciárias de Participações;
3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
4. Aval dos Sócios
5. Fundo de despesas;
6. Fundo de Juros;
7. Fundo de obras.







DADOS DO EMPREENDIMETO

Unidades Totais: 72
Carteira Ativa: 19
Estoque: 53
% Vendido Total: 26,3%
Valor do Estoque: R$ 21,4 mm
Carteira Elegível (VP): R$ 5,4 mm
Saldo Devedor Total: R$ 12,9mm
Saldo Devedor (série 384ª): R$ 12,9mm

CRI SOLAR JR

RISCO PULVERIZADO

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do resort do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O empreendimento está localizado em Olímpia- SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, devido ao parque aquático Thermas dos Laranjais, o 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. As obras do Solar estão 99% avançadas, acima do cronograma previsto, com habite-se parcial já emitido e com previsão de término para fevereiro/2022.

DADOS DA OPERAÇÃO

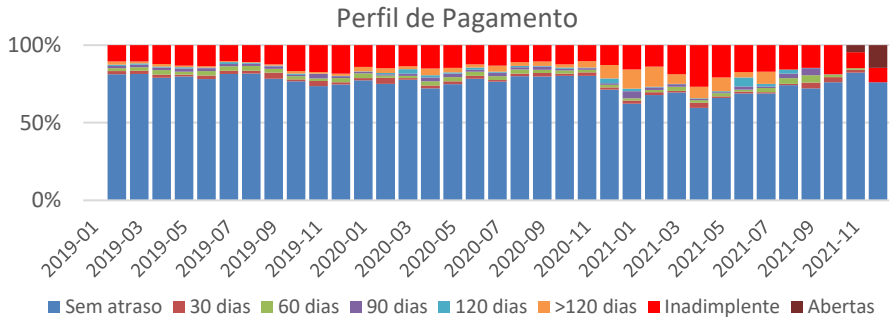
Código CETIP: 19K1139245
Emissão / Série: 1º/336
Série: Junior
Securitizadora: Fortesec
Data de Integralização: 09/07/2021
Data de Vencimento: 20/11/2025
Setor: Multipropriedade
Juros: Mensal
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 16,64%
Duration: 2,16 anos
LTV: 67%
Rating Interno: A3
PL%: 0,28%
Volume em MM: R$ 0,45
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

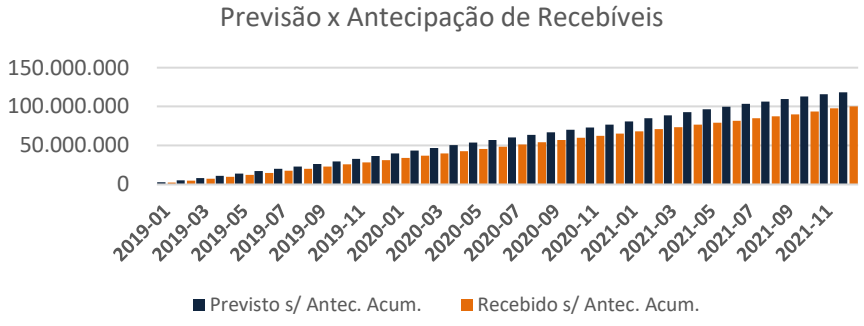
GARANTIAS

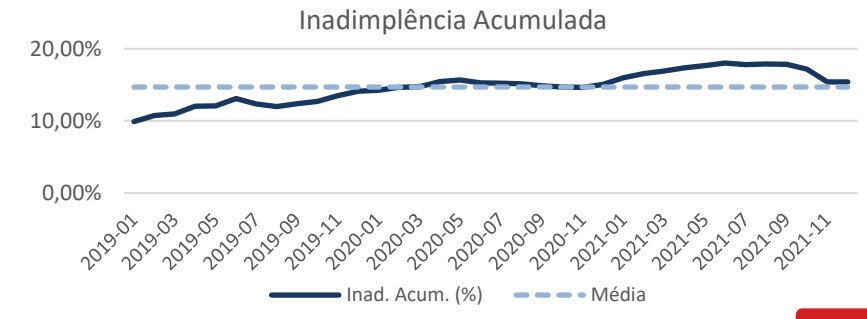
1. Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
2. Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
3. Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
4. Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
5. Fundo de Obra;
6. Fundo de Reserva (02 PMTs)

DADOS DO EMPREENDIMETO

Unidades Totais: 15.866
Carteira Elegível: 6.139
Estoque: 2.404
Vendas Líquidas dezembro: 145
% Vendido Total: 79,97%
LTV Médio Contratos: 65,40%
Valor Estoque: R$ 156mm
Carteira Elegível (VP): R$ 101mm
Saldo Devedor CRI (dez/21): R$ 109mm







CRI ASTIR

RISCO PULVERIZADO

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de uma incorporação de alto padrão localizada no bairro de Boa Vista na cidade de Porto Alegre, RS. O empreendimento já teve suas obras iniciadas e não possui vendas pois a ideia é que o lançamento das unidades se de com obras mais avançadas com o intuito de vender as unidades a um ticket mais elevado. Para a modelagem da dívida foram realizadas projeções bastante conservadoras a respeito do preço do m² praticado na praça, isso da bastante margem a operação além disso a construtora do empreendimento possui um track record de mais de 12 empreendimento de alto padrão em POA.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21L0285556
Emissão / Série: 1º/472ª
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 29/12/2021
Data de Vencimento: 24/11/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 8,75%
Duration: 4,25 anos
LTV: 42%
Rating Interno: A3
PL%: 5,0%
Volume em MM: R$ 8,1
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

GARANTIAS

1. Alienação fiduciária de imóvel;
2. Cessão fiduciária de recebíveis;
3. Fundo de obras;
4. Fundo de liquidez

DADOS DO EMPREENDIMETO

Área Construída: 12.462,44 m²
Area Privativa: 7.914,55 m²
Área do Terreno: 4.927,17 m²
N° de Torres: 04
N° de pavimentos: 5
N° de unidades: 60 apartamentos
Ticket médio das unidades: R$ 1.418.000
R$/m² médio: 10.756
VGV Total: R$ 85.129.000

TRACK RECORD ASTIR

(últimos 5 anos)

CRI WIMO

RISCO PULVERIZADO

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao WIMO fundo de investimentos em direitos creditórios, esse veículo financia operações de home equity, que são empréstimos para pessoas físicas que dão seus imóveis como garantia. Atualmente o fundo possui 122 contratos, que são diversificados quanto a tipologia do imóvel, localização, saldo devedor, entre outros. Todos os contratos estão elegíveis dentro dos critérios de elegibilidade estabelecidos.

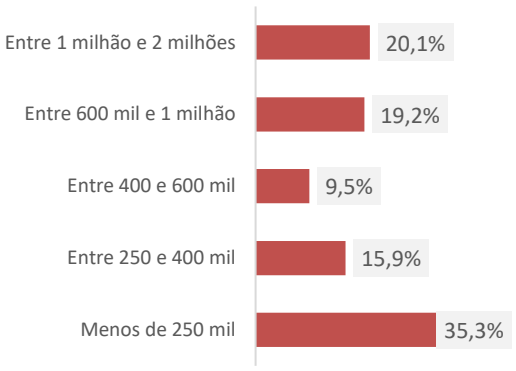
DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21H0001650
Emissão / Série: 4º/320º
Série: Sênior
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 27/08/2021
Data de Vencimento: 25/06/2036
Setor: Home Equity
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: IPCA
Taxa: 7,0%
Duration: 5,8 anos
LTV: 29%
Rating Interno: A2
PL%: 4%
Volume em MM: R$ 6,31
Link da pagina da Securitizadora
Link da pagina do Agente Fiduciário

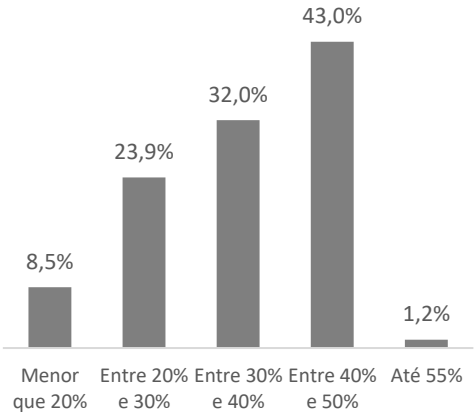
GARANTIAS

1. Alienação fiduciária dos imóveis cedidos para financiamento
2. Fundo de reserva constituído para recompor, caso necessário, o pagamento das obrigações pecuniárias decorrente dos CRI
3. Fundo de Despesas constituído para o pagamento de despesas recorrentes da operação

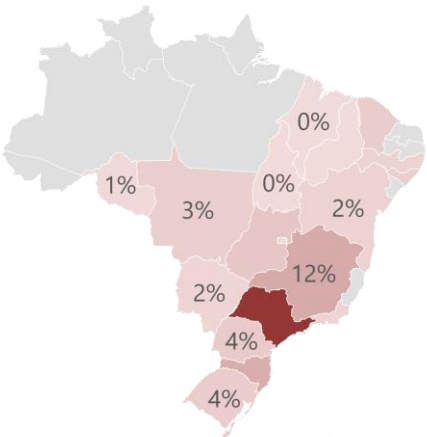
Concentração por Saldo Devedor



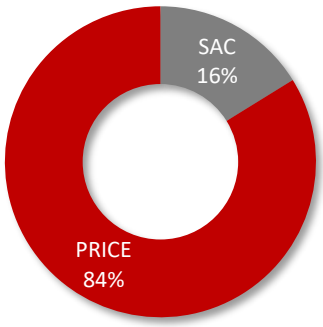
Concentração por Faixa de LTV



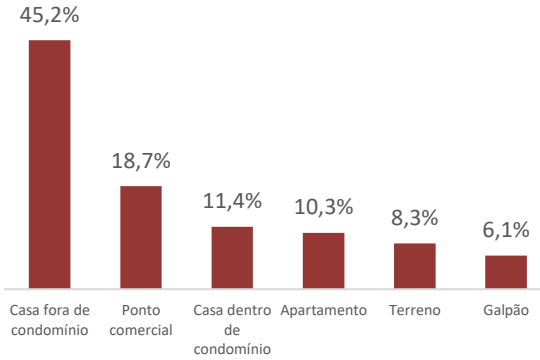
Distribuição Geográfica



Forma de Amortização



Tipologia dos Imóveis



CONCLUSÃO

O relatório de risco é de extrema importância para que os investidores consigam acompanhar no detalhe as características das operações e dinâmica do time gestão, até porque, o fundo pertence aos cotistas.

Neste primeiro relatório, nos dedicamos a detalhar todos os principais processos de originação de ativos e análise de risco. Nos demais relatório, focaremos na evolução e comparação dos indicadores analisados, a fim de acompanhar a saúde do fundo no semestre.

Por mais que a periocidade deste relatório seja semestral, mensalmente divulgamos o relatório gerencial do fundo, que aborda também no detalhe as alocações, permitindo que o investidor faça mensalmente suas análises de acompanhamento da carteira.

Além disso, extremamente alinhados com a cultura da Suno de transparência e comunicação, mantemos o contato constante para todas e quaisquer dúvidas que surgirem, principalmente via nossas mídias sociais.

Finalmente, o propósito de educação e liberdade financeira é o que nos motiva para toda dedicação a este trabalho, assim, esperamos que a cada relatório de risco o investidor fique mais capacitado a fazer suas próprias análises e interpretações do fundo e continue se dedicando ao investimento no fundo ou na classe de fundos imobiliários!

Agradecemos a confiança e acompanhamento do nosso trabalho, como sempre, estamos abertos para dúvidas, críticas e sugestão.

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.

GLOSSÁRIO

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.

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.

SUNO

ASSET