

SUNO  
ASSET

# RELATÓRIO DE RISCO

FII Suno Recebíveis Imobiliários  
1º SEMESTRE 2022



## NOTA TIME DE GESTÃO

Prezados investidores, apresentamos o relatório de risco do primeiro semestre de 2022 do SNCI, refletindo as principais mudanças no portfólio, sua atual composição e análise detalhadas de cada um dos ativos, a fim de trazer maior profundidade e conhecimento das operações.

Durante a primeira metade de 2022, o SNCI realizou duas novas ofertas de cotas, a 2ª emissão anunciada em fevereiro/2022 e a 3ª em maio/2022. Ambas emissões captaram acima do montante indicado e contaram com rateio nos pedidos para liquidação das Sobras e Montante Adicional. Esses eventos de crescimento levam o SNCI ao patrimônio total de aproximadamente R\$ 370 milhões no mês de Junho.

Com o novo capital, o SNCI conseguiu diversificar seu portfólio em novas operações e em novas tranches de operações já liquidadas. No final de dezembro/21, o fundo possuía 19 operações e evoluiu para 26 CRIs ao final de junho/22.

Essas novas operações trouxeram uma melhor diversificação, não apenas em quantidade mas também em perfis de riscos, balanceando o portfólio do fundo e buscando condições favoráveis de alocação, dado o atual cenário macroeconômico.

Na característica **segmento**, o SNCI aumentou de 9 para 12 sua atuação, incrementando segmentos robustos como energia, agronegócio e óleo & gás. No que tange a **indexadores**, o fundo conseguiu dobrar sua exposição em CDI, para potencializar sua rentabilidade, dado a estimativa de SELIC em patamares mais elevados pelos próximos anos.

Dentre outras características do portfólio, ressaltamos a mudança do perfil de **Rating Interno** da carteira, em que as melhores notas, A1 e A2, passam a representar mais da metade do perfil de risco do fundo.

O relatório de risco mostra os detalhes de cada operação do fundo e sua evolução do perfil de risco. Também reflete o trabalho ativo do time de gestão, buscando sempre as melhores opções de diversificação e risco x retorno em todas as características do fundo. As alocações visam fortalecer o portfólio, gerar a melhor performance e constituir uma carteira saudável e robusta aos cotistas.

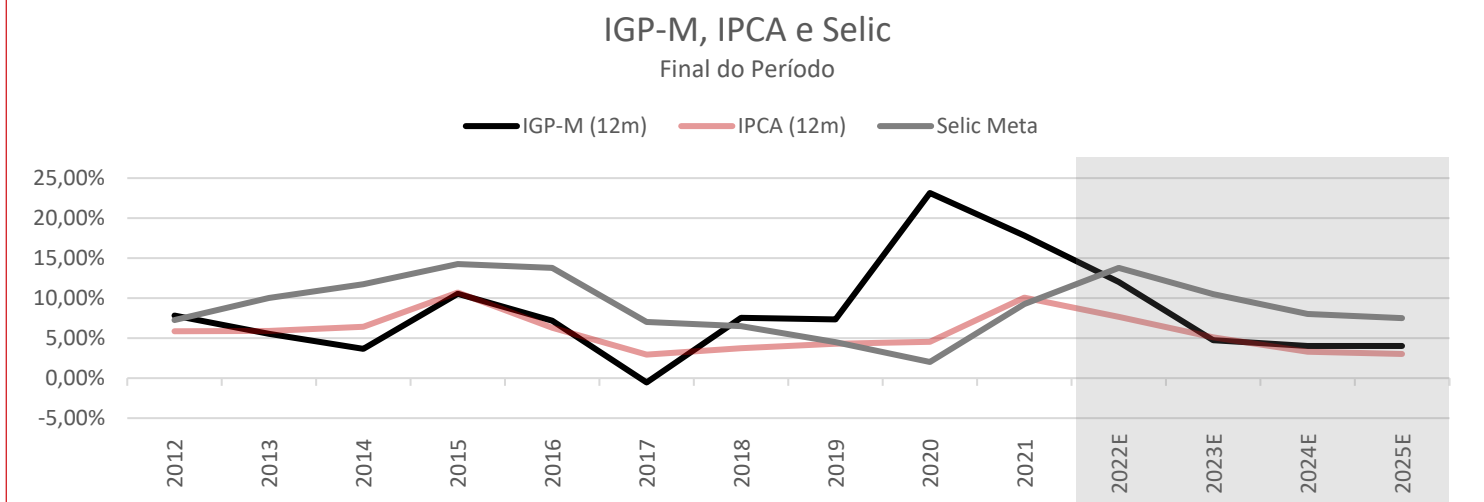
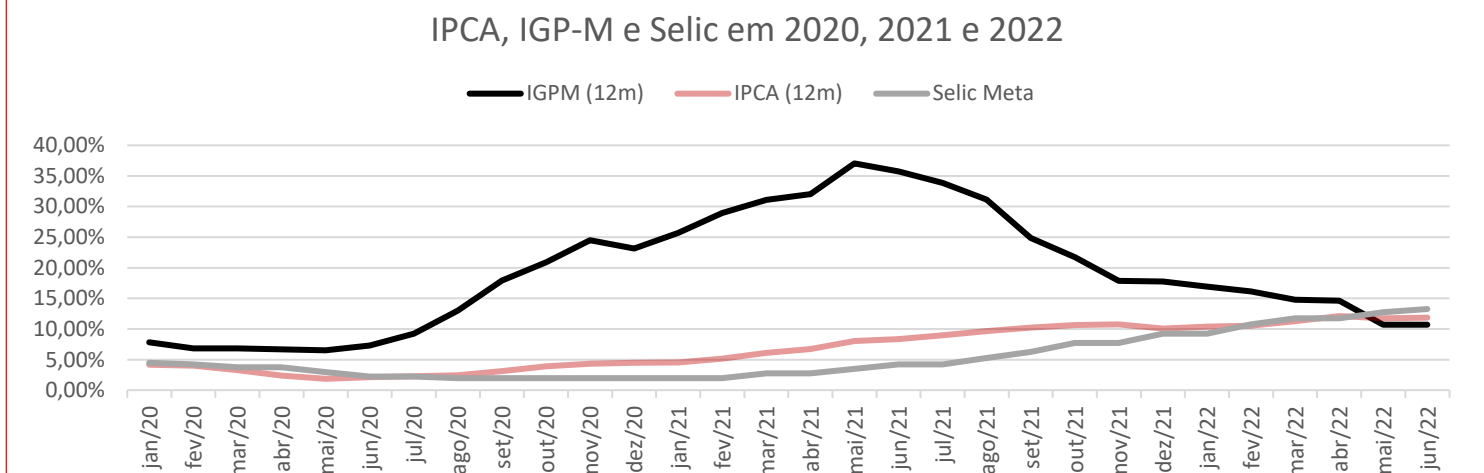
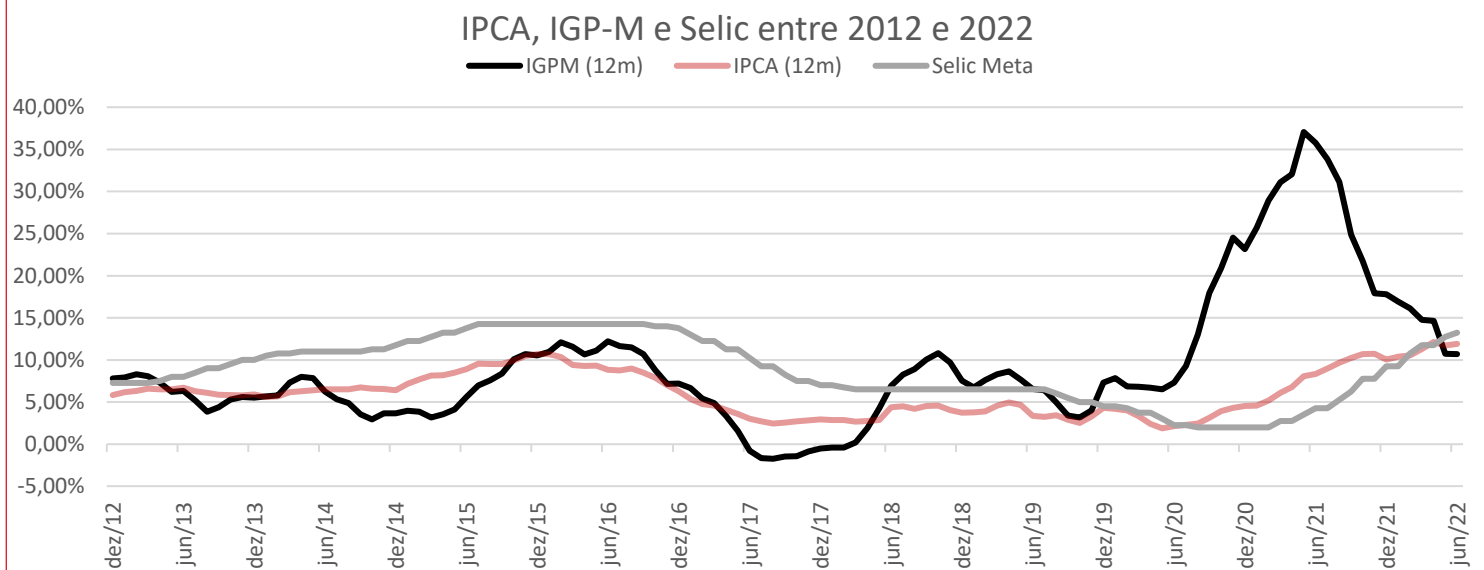
**Boa leitura!**

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

O primeiro semestre de 2022 foi de desafios para a economia brasileira. O fim da pandemia trouxe uma incógnita sobre o comportamento econômico do país, com o fim das restrições. Somando-se a isso, tivemos o conflito Rússia e Ucrânia, impactando ainda mais os mercados e a inflação global, advinda da liquidez das economias mundiais. Essa dúvida sobre a economia brasileira fica clara quando o PIB projetado no início do ano era de 0,4% nas projeções do Focus e, no final de junho, estavam em torno de 1,59%. Essa mudança de expectativas é justificada pelo crescimento dos índices de atividade no comércio varejista ampliado, nos serviços e na indústria. O avanço dos indicadores de atividade está em linha com a evolução positiva do mercado de trabalho, cujos dados mais recentes mostram que o ritmo de recuperação se intensificou ao longo dos últimos três meses, combinando com a forte expansão da população ocupada e a redução significativa da taxa de desocupação, mesmo com o aumento da taxa de participação, isto é, com o retorno de muitas pessoas à atividade econômica e à procura por emprego. Esse conjunto de indicadores sugere boas perspectivas para o PIB no segundo trimestre. Ainda mais com início do pagamento Auxílio Brasil que pode impactar a demanda agregada e o consumo.

O IPCA surpreendeu o mercado, dada as projeções do Focus no início do ano de 9,99% para 2022, com redução para 7,54% ao final do semestre, já tendo acumulado 5,49% no período. A inflação segue menos pressionada com a redução de impostos anunciada, já que os cortes têm efeito direto no curto prazo sobre os preços de combustíveis, energia elétrica e telecomunicações. Além da expectativa de uma acomodação nos preços das commodities agrícolas e da estimativa de melhora na projeção da safra brasileira, que devem contribuir para uma alta menos acentuada dos preços dos alimentos este ano. Lembrando que as maiores pressões sobre a inflação são os transportes e a alimentação. Esse cenário favorável no curto prazo, também conta o impacto do aperto monetário do BACEN que iniciou em março do ano passado e parece chegar ao seu fim nos próximos meses. No semestre, a SELIC saiu de 9,25% para 13,25% com 4 aumentos consecutivos. Esses aumentos são o instrumental do governo para colocar a inflação próxima ao teto inflacionário 5,25%. Porém, o cenário futuro inflacionário não é tão favorável, há dúvidas sobre o impacto fiscal com cortes de arrecadação de impostos e aumento de gastos com os programas de assistências e se essas políticas vão se perpetuar nos próximos anos, o preço do petróleo que segue impactado com a demanda global e o conflito da Rússia/Ucrânia, eleições e juros em alta nos EUA, país em que, aliás, registrou-se elevação da taxa básica de 0,75 ponto percentual (p.p.) na reunião de maio do comitê de política monetária, a maior alta em uma só reunião desde 1994. Essas incertezas mantêm em cheque o controle inflacionário para dentro do teto da meta. A inflação medida pelo IGP-M acumula 8,17% no ano, impactada pelos recuos do minério de ferro, milho, soja, energia elétrica e da gasolina, essa observação de curto prazo é catalisada pelo aumento do temor de uma recessão global e o movimento dos BCs em um aperto monetário.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

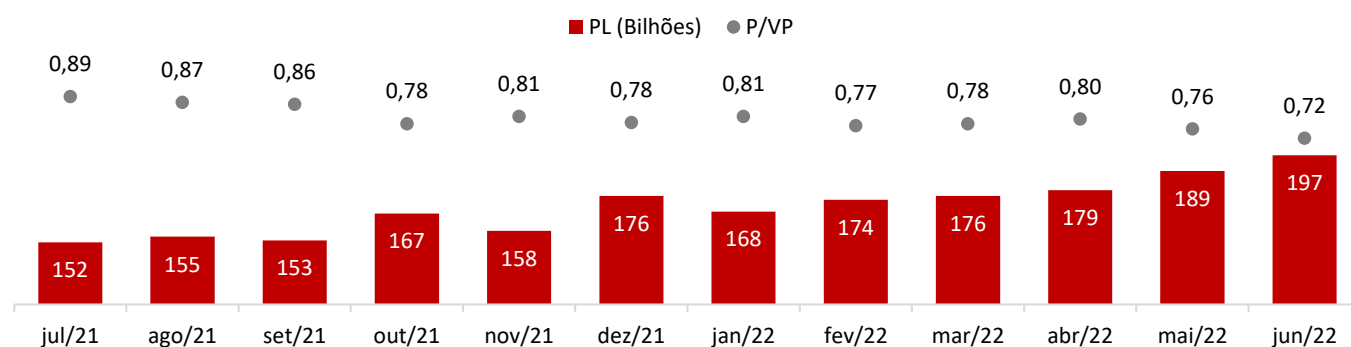


Fonte: Banco Central do Brasil. Expectativa: Boletim Focus (08/07/2022)

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Os movimentos de elevação das taxas básicas de juros que vêm acontecendo ao redor de todo o mundo impactaram os mercados globais. Soma-se a isso, principalmente, as incertezas quanto ao desempenho das economias globais, e as consequências causadas pela guerra entre Rússia e Ucrânia. No Brasil, os quadros político e fiscal somaram ainda mais incerteza. Em linha com esses fatos, os FIIs sofreram com a desvalorização do valor de mercado, e apresentam descontos significativos frente ao valor patrimonial.

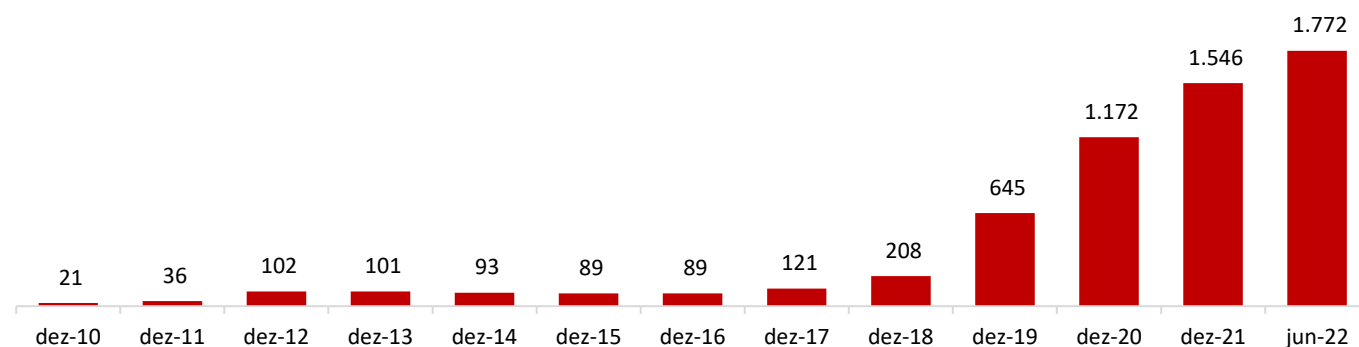
Valor Patrimonial e P/VP dos FIIs Listados na B3



Fonte: B3. Elaboração: Suno Asset

Ainda assim, o mercado de fundos imobiliários seguiu crescendo no 1º semestre de 2022. O Patrimônio Líquido dos FIIs listados na B3 saltou de R\$ 176 bilhões em dez/21 para R\$ 197 bilhões em jun/22 – aumento de 11,9%. De forma similar, também houve o crescimento do número de investidores em 14,6% – em dez/21 eram 1.546 investidores, contra 1.772 em jun/22. Acreditamos que há margem para um crescimento ainda maior conforme a indústria de FIIs amadurece, e os valores de mercado se aproximem dos valores patrimoniais dos ativos listados.

Evolução Número de Investidores FIIs (mil)



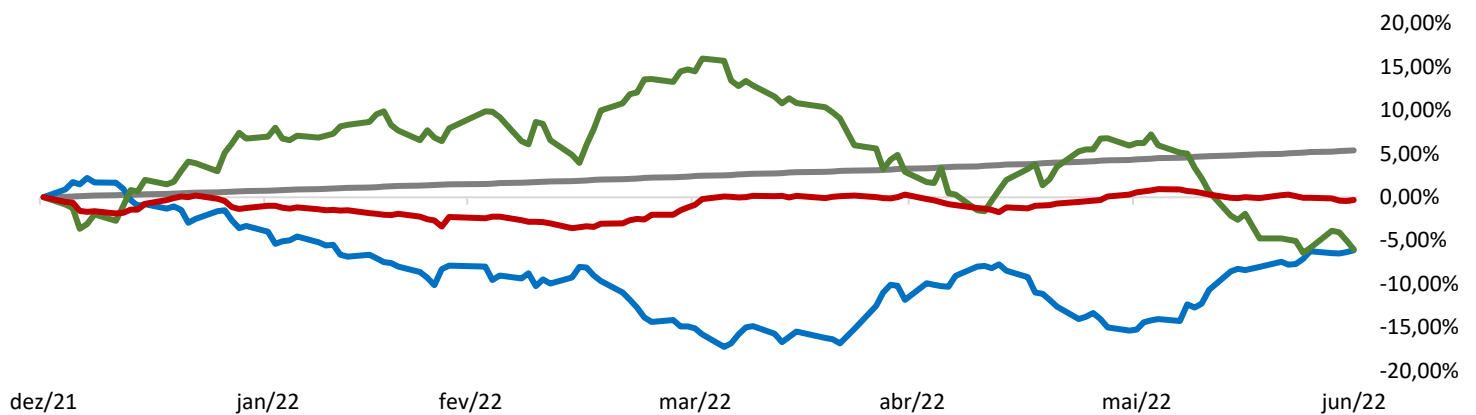
Fonte: B3. Elaboração: Suno Asset

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

No 1º semestre de 2022, o IFIX apresentou desempenho muito próximo à estabilidade (-0,28%) enquanto o Ibovespa retratou desempenho negativo (-5,30%). No quesito volatilidade, enquanto o IFIX apresentou 4,54%, o Ibovespa apresentou 18,84% na base anual de comparação.

Desempenho dos Índices

— CDI — Dólar — Ibovespa — IFIX

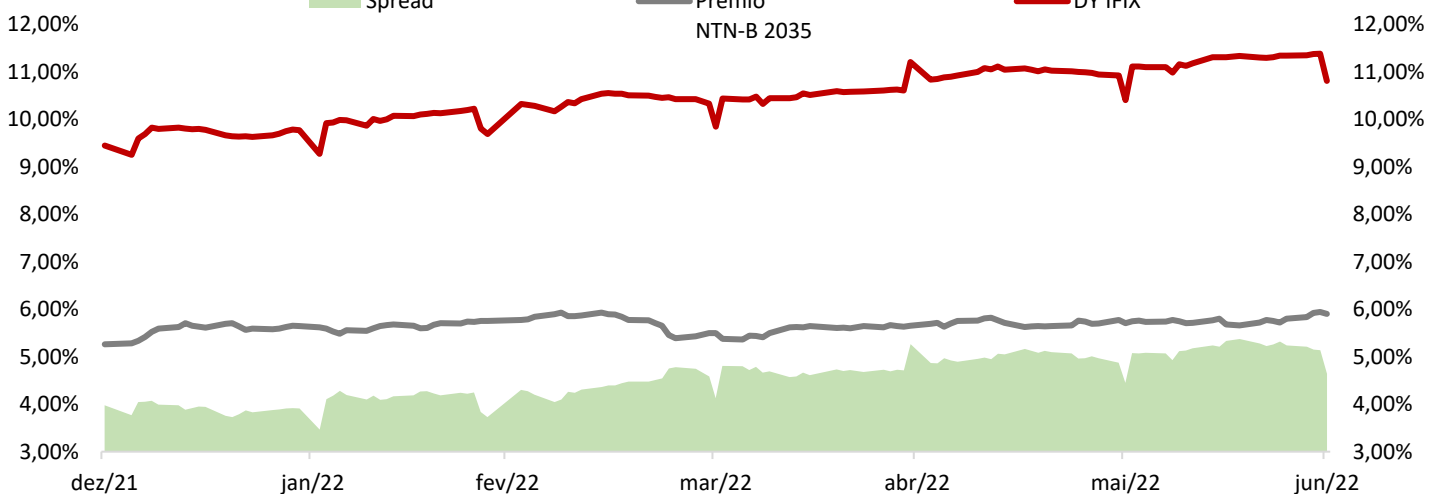


Fonte: Quantum

Ao analisar os rendimentos dos FIIs que compõem o IFIX, percebemos que houve um alta considerável no semestre. Fato este reforçado ao compararmos o DY do IFIX com o prêmio pago pela NTN-B35. O spread, que chegou a ser de 5,37 p.p., é quase o dobro da média entre 2017 e 2021 de 3,00 p.p.

Rendimentos

■ Spread — Prêmio NTN-B 2035 — DY IFIX



Fonte: Quantum

## CARTEIRA SNCI

No último semestre seguimos com novas alocações alinhadas com a tese de investimentos do Fundo, o Suno Recebíveis foi idealizado para ter um perfil *middle risk* que resulta de um portfólio extremamente diversificado e agnóstico quanto perfil de operação. Vale ressaltar que apesar de não possuir taxa de performance, o ativo possui o *benchmark* de IPCA + 7%.

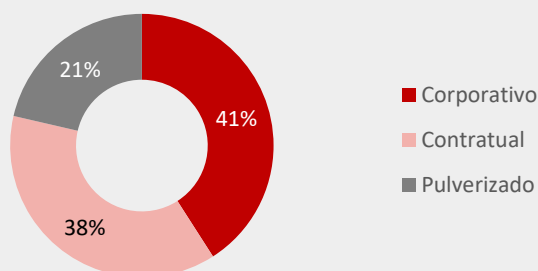
Ressaltamos que com as novas alocações o time de gestão sempre busca equilibrar o portfólio para que o Fundo possa aproveitar da melhor forma possível os ciclos de mercado sem abrir mão de ter uma carteira diversificada. A seguir é apresentado o *breakdown* dos principais critérios de diversificação avaliados pelo time de Gestão.

### 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 **Contratual**, e as operações onde o risco é associado a uma carteira de recebíveis, são denominadas como **Pulverizado**.

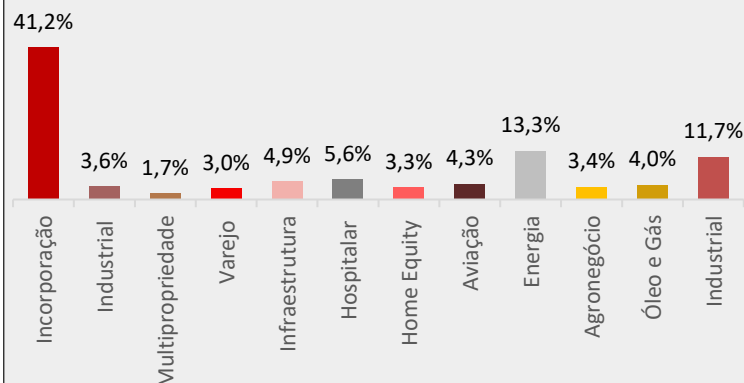
A ideia do time de gestão é sempre buscar por um equilíbrio satisfatório entre os perfis de risco levando em conta que o perfil pulverizado é o mais arriscado, portanto ele sempre tende a ter uma exposição um pouco inferior aos outros dois perfis.



### SEGMENTO

Seguindo a tese de investimento proposta pelo time de Gestão, o portfólio do SNCI segue aumentando a sua diversificação quanto aos segmentos. No último semestre, 2 novos segmentos passaram a compor o portfólio do Fundo, foram eles o setor de energia e o setor do agronegócio. Na visão do time do Suno, ambos os segmentos são considerados como perenes dada a sua importância para a sociedade brasileira.

Vale ressaltar que incorporação segue sendo a principal exposição da carteira do Suno Recebíveis (41,2%), o que na visão dos gestores é uma característica completamente natural dada a natureza do veículo.



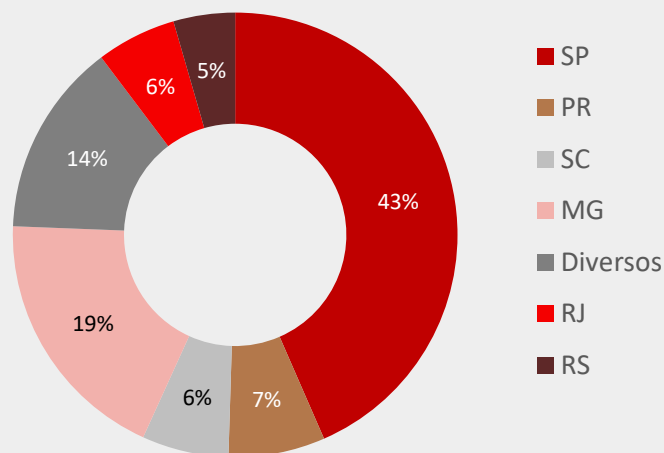
Fonte: Suno Asset

CARTEIRA SNCI

DISPERSÃO REGIONAL

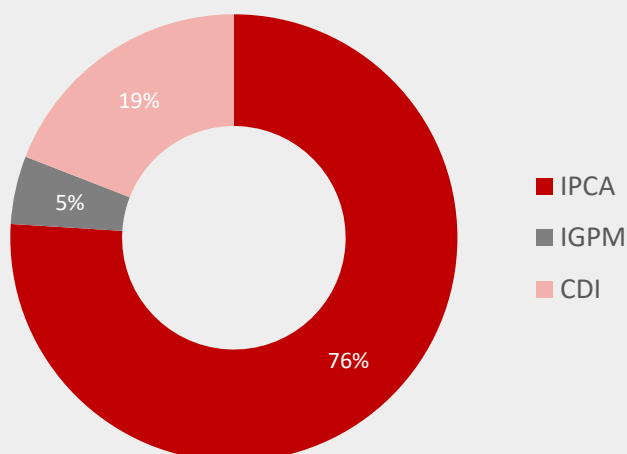
A grande maioria das operações do SNCI estão localizadas no sul (17,8%) e sudeste (68,1%) do país, entendemos que tal movimento é natural na medida que essas regiões são as mais desenvolvidas economicamente no território brasileiro.

Contudo, ressaltamos que o SNCI possui outros ativos extremamente pulverizados que possuem exposição em todos os estados do país e no distrito federal, é o caso do CRI Wimo II e Wimo IV



Fonte: Suno Asset

INDEXADORES



Fonte: Suno Asset

Por conta do lastro imobiliário, o IPCA tende a ter a maior exposição por indexador do veículo, mas o time de gestão sempre irá procurar entender o ciclos de mercado e com base nisso ajustar a distribuição de indexadores visando a melhor colocação com o intuito de gerar resultado aos seus cotistas.

Retificando o paragrafo acima, ressaltamos que devido ao ciclo econômico de alta de juros, o último semestre se mostrou uma excelente janela para intensificar as alocações em CDI, em função disso a exposição em CDI saiu de 11% para 19% do portfólio.

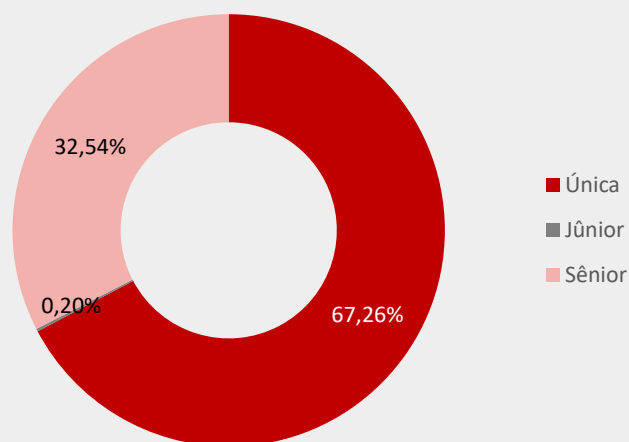


CARTEIRA SNCI

SÉRIES DE ATIVO

Alinhado com o perfil de risco do fundo, a maioria dos CRIs não possuem subordinação, ou são séries sêniores, ou seja, possuem prioridade na cascata de pagamento da operação e assim oferecem um melhor risco de crédito.

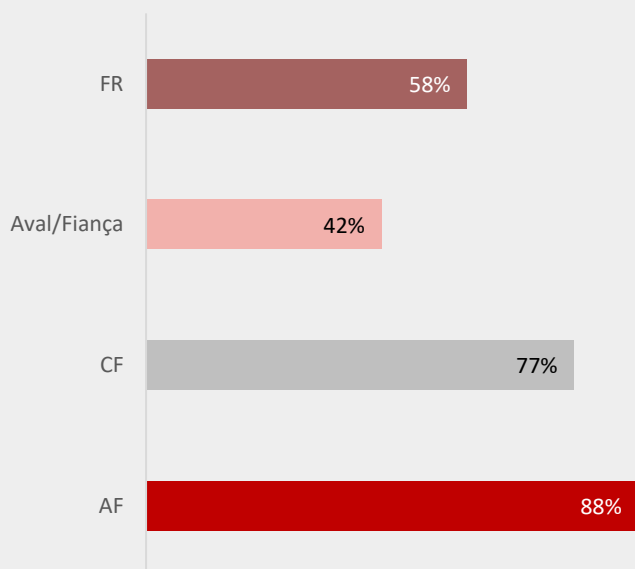
Enfatizamos que o percentual de ativos alocados em séries sêniores saiu de 21% para 32%, configurando assim um portfólio mais seguro.



Fonte: Suno Asset

GARANTIAS

Garantias



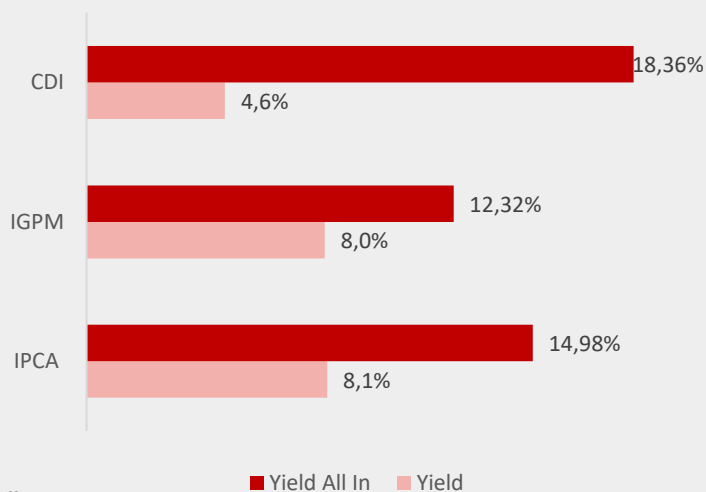
O time de gestão sempre busca avaliar de forma criteriosa a estrutura de garantias da operação antes de deliberar a alocação em comitê de investimentos, tal fato fica explícito quando avaliado o gráfico ao lado que traz o breakdown das garantias presentes nos CRIs do portfólio. Ressaltamos que mais de 90% do fundo possui algum tipo de garantia, o LTV médio ponderado dessas garantias está na casa dos 60%. Os 10% do portfólio que não possuem garantia, tratam-se de dívidas corporativas com a MRV, maior construtora da América Latina que possui um balanço robusto além de rating br AAA pela Standard and Poor's.

Fonte: Suno Asset

CARTEIRA SNCI

YIELD POR INDEXADOR

Após o final do exercício o *portfólio* do SNCI11 finalizou o primeiro semestre com uma taxa *all in* de 15,21%<sup>1</sup>, valor este superior ao apresentado no prospecto do fundo (10,14%). Ressaltamos que desde o seu IPO o fundo rentabilizou cerca de 15% em menos de um ano e bateu o seu *benchmark* (IPCA +7%) além dos índices IFIX, CDI e IMA B.

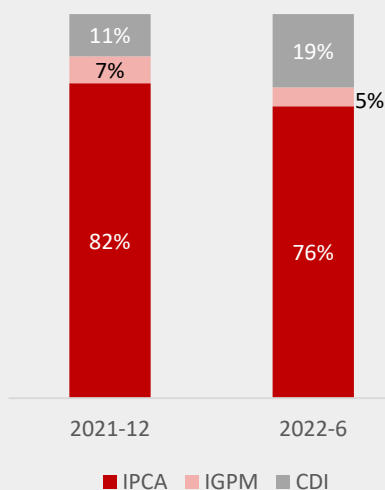


<sup>1</sup> foram considerados IPCA de 6,38%, CDI de 13,10% e IGPM de 4%. Esses valores foram retirados das curvas de referência com base no prazo médio do portfólio do fundo

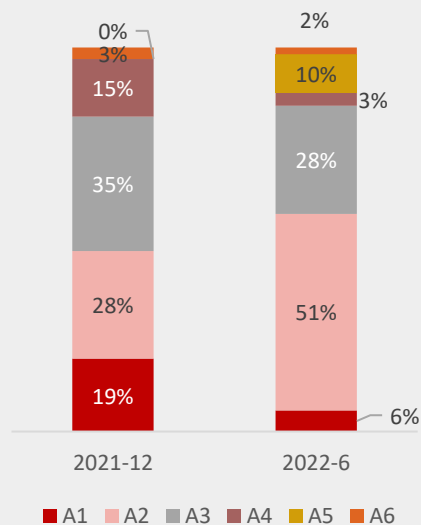
Fonte: Suno Asset

COMPARATIVO

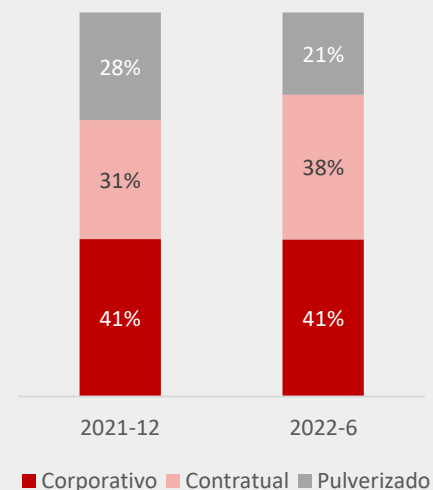
Indexador



Rating



Perfil de Risco



Fonte: Suno Asset

## 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 oportunistas 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

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, rebalanceamento do portfólio**, oportunidades no **secundário** via **ativos ou FIIs**

### 1. ORIGINAÇÃO

O método de originação do SNCI consiste tanto pela originação primária 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

2. ANÁLISE

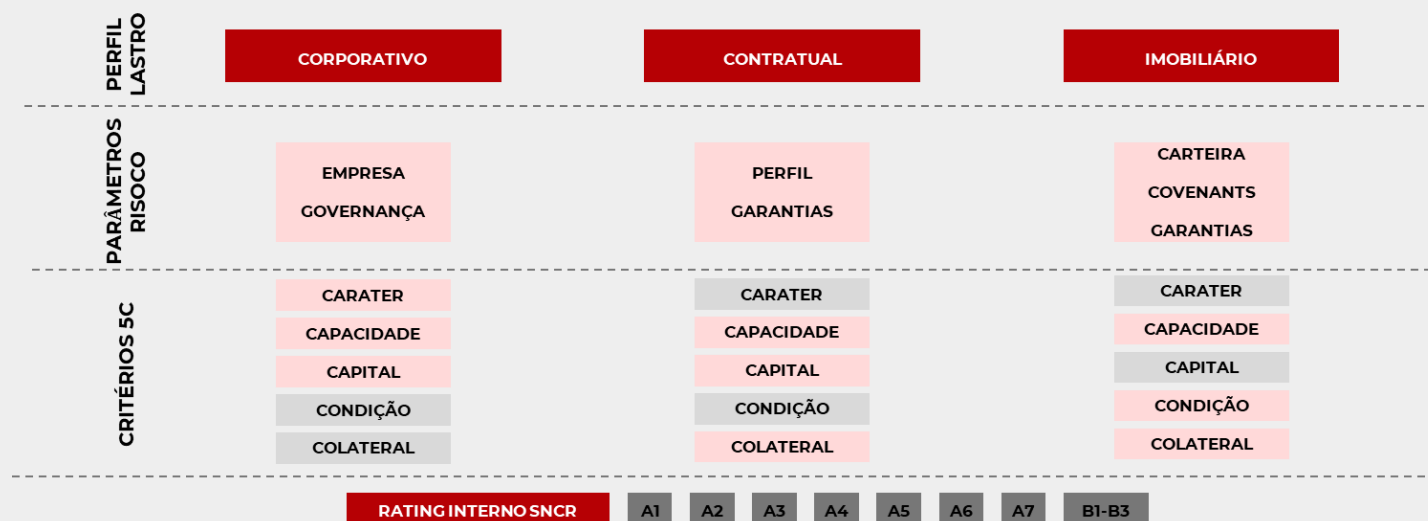
O processo de análise de todas as operações segue uma metodologia interna da Gestora, em que se classifica os ativos em diferentes categorias por uma nota que varia de 1 a 5. Esta nota define a qualidade e perfil de risco do ativo, sendo elencada em forma de Rating interno que classificamos de A1 à B1-B3.

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:



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:

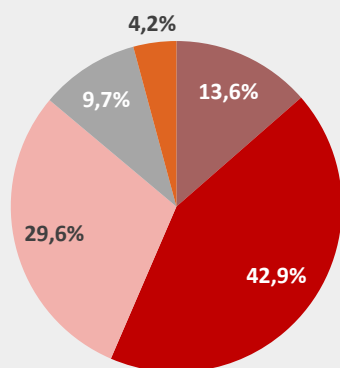
Rating	Nota Corporativo e contratual	Nota Pulverizado	Limite de Exposição
A1	4,2 - 5,0	4,75 - 5,0	10,0%
A2	3,9 - 4,2	4,25 - 4,75	8,5%
A3	3,6 - 3,9	4,0 - 4,25	7,0%
A4	3,3 - 3,6	3,75 - 4,0	5,5%
A5	3,0 - 3,3	3,0 - 3,75	4,0%
A6	2,7 - 3,0	2,7 - 3	2,5%
B1-B3	0,0 - 2,7	0,01 - 2,7	0,0%

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

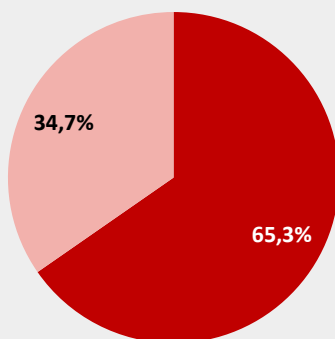
Rating por perfil de risco:

Corporativo



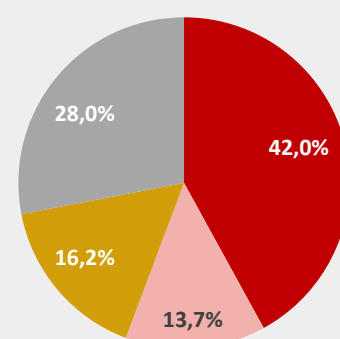
■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

Contratual



■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

Pulverizado



■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

Fonte: Suno Asset

PROCESSO DE INVESTIMENTO

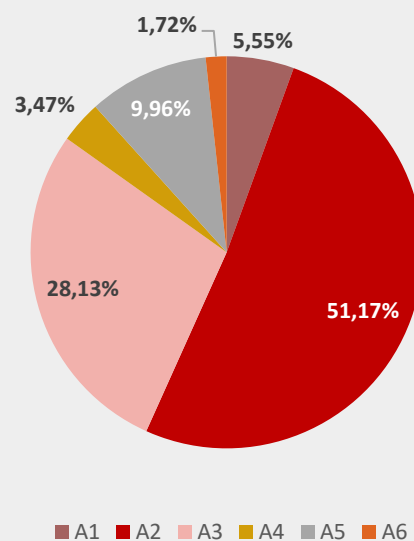
2. ANÁLISE

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 Data Base
CRI TECNISA (IPCA)	A2	3,975	A3	3,819
CRI PESA / AIZ (Longa)	A4	3,594	A3	3,779
CRI Pesa / AIZ (Curta)	A4	3,434	A3	3,619
CRI SOLAR JUNIOR	A3	4,192	A4	3,852
CRI BALAROTI	A3	3,794	A3	3,824
CRI ESATAS	A3	3,877	A2	3,916
CRI OPY	A1	4,225	A1	4,402
CRI WIMO	A2	4,464	A2	4,524
CRI MRV	A2	4,185	A2	3,982
CRI CARVALHO HOSKEN	A6	2,833	A6	2,804
CRI LATAM	A3	3,658	A3	3,658
CRI GRAMADO GVI	A2	4,440	A2	4,358
CRI RDR ITU	A4	3,810	A5	3,729
CRI GS SOUTO	A1	4,231	A2	4,157
CRI ASTIR	A3	4,089	A3	4,208
CRI SUPREME GARDEN	A4	3,950	A4	3,867
CRI PRIMATO	A4	3,314	A3	3,667
CRI AXS	A3	3,853	A3	3,853
REDE DUQUE (Serie 443)	A4	3,328	A5	3,137
REDE DUQUE (Serie 444)	A4	3,328	A5	3,137
CRI CERATTI MAGNA	A3	3,897	A2	4,000
CRI WIMO IV	A2	4,464	A2	4,524
CRI RDR ITU SÉRIE 2	A4	3,810	A5	3,729
CRI MRV II	A2	4,185	A2	3,982
CRI VITACON 2	A2	4,071	A2	4,071
CRI GAFISA SOROCABA	A2	4,448	A2	4,448



Fonte: Suno Asset

CARTEIRA ATUAL SNCI

No fechamento de junho/22, a carteira do SNCI contava com 26 ativos:

Identificação	Código CETIP	Setor	Série	Index	Taxa de Compra	Taxa de Emissão	Duration (anos)	LTV	% PL
CRI CERATTI MAGNA	22E0120555	Industrial	Sênior	IPCA	8,50%	8,50%	2,8465753	60%	9,5%
CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	Única	IPCA	9,00%	9,00%	5,0684932	62%	6,5%
CRI MRV	21D0001232	Incorporação	Única	IPCA	5,43%	5,43%	7,5178082	-	5,9%
CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	Sênior	CDI	4,50%	4,50%	2,890411	72%	5,5%
CRI TECNISA (IPCA)	21B0544455	Incorporação	Única	IPCA	5,69%	5,94%	2,411113	-	4,6%
CRI OPY	21H0888186	Hospitalar	Única	IPCA	8,86%	7,36%	4,5250193	45%	4,5%
CRI AXS	22C0987445	Energia	Única	IPCA	9,00%	9,00%	4,1425359	-	4,2%
CRI ESATAS	21C0572241	Infraestrutura	Sênior	IGPM	8,00%	8,00%	8,2846683	80%	4,0%
CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	12,00%	2,1616438	80%	3,7%
CRI LATAM	21C0818332	Aviação	Sênior	IPCA	5,73%	5,20%	4,2870149	45%	3,5%
CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	Única	CDI	5,00%	5,00%	1,9917808	45%	3,3%
CRI PRIMATO	22C0750182	Agronegócio	Única	CDI	4,50%	4,50%	4,0027397	67%	2,8%
CRI MRV II	22B0006022	Incorporação	Única	IPCA	6,50%	6,59%	5,0383562	-	2,8%
CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	Única	IPCA	10,50%	10,50%	3,169863	65%	2,7%
CRI BALAROTI	19J0133907	Varejo	Única	CDI	2,95%	3,00%	2,6438356	85%	2,5%
CRI PESA / AIZ (Longa)	21F0568504	Industrial	Única	IPCA	7,00%	7,00%	4,1479452	-	2,4%
CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	Única	IPCA	8,75%	8,75%	3,6794521	42%	2,4%
CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	7,00%	7,00%	5,5374248	29%	1,7%
REDE DUQUE (Serie 443)	21I0855537	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	8,20%	4,743615	67%	1,6%
REDE DUQUE (Serie 444)	21I0855623	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	8,20%	4,743615	67%	1,6%
CRI CARVALHO HOSKEN	21G0734354	Incorporação	Única	CDI	7,70%	7,70%	2,7589041	44%	1,4%
CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,50%	9,50%	1,9643836	26%	1,3%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	21K0660445	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	12,00%	2,1479452	80%	1,1%
CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	Sênior	IPCA	8,00%	8,00%	5,7260274	35%	1,1%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	21F0569265	Industrial	Única	IPCA	5,50%	5,50%	1,9890411	-	0,5%
CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	Júnior	IPCA	16,64%	16,64%	1,5452055	68%	0,2%

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 I

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

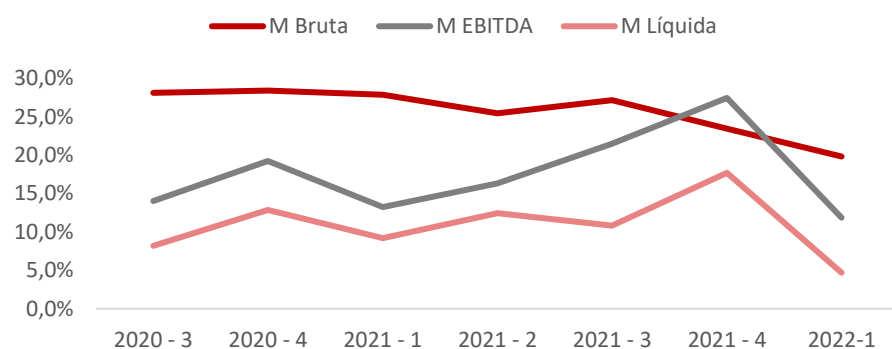
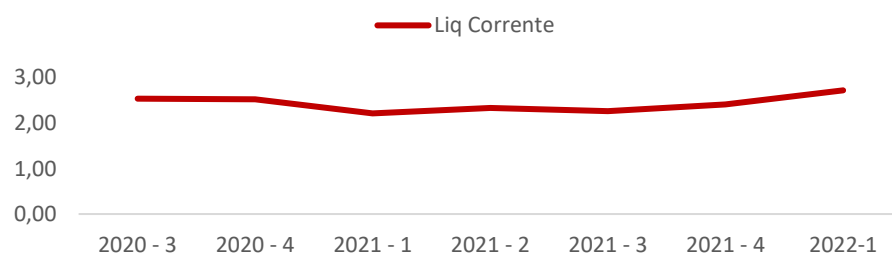
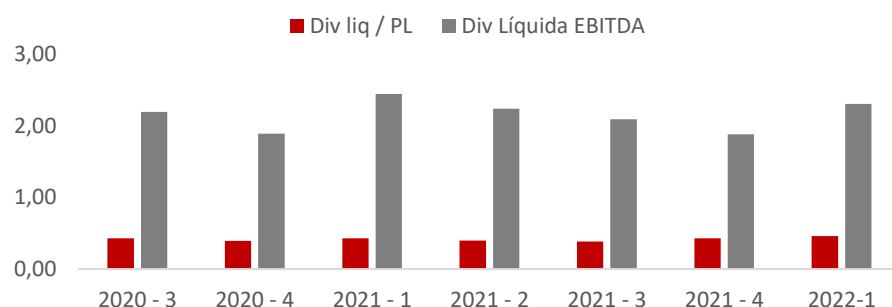
Os Recursos desse CRI são destinados a MRV, a maior incorporadora da América Latina que possui 41 anos de história e está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e seus recursos serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos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

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21D0001232  
**Emissão / Série:** 1º/379  
**Série:** Única  
**Securizadora:** 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:** 7,52 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A2  
**PL (%):** 5,9  
**Volume em MM:** R\$ 21,44  
[Link da página da Securizadora](#)  
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

Clean.



Fonte: MRV





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.

GARANTIAS

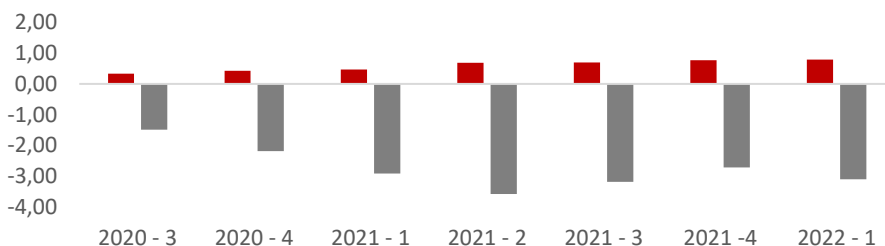
Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% do Saldo Devedor do CRI, composta entre:

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<sup>1</sup> (essa garantia deverá ser composta em até 24 meses).

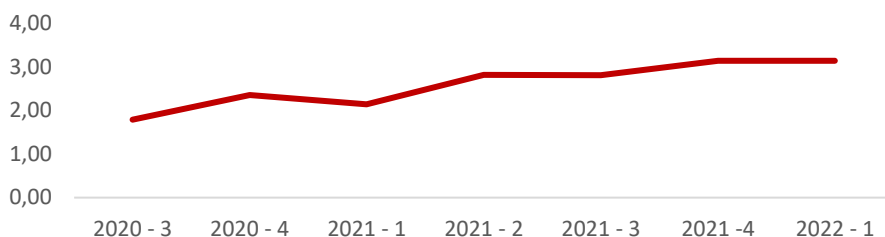
DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21B0544455  
**Emissão / Série:** 4º / 175  
**Série:** Única  
**Securitizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 08/07/2021  
**Data de Vencimento:** 15/02/2026  
**Sector:** Incorporação  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Semestral, iniciando no 36º mês  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 5,69%  
**Duration:** 2,41 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 4,6  
**Volume em MM:** R\$ 16,6  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

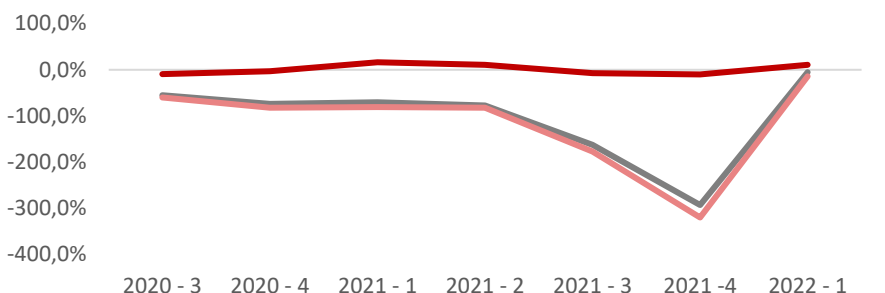
■ Div liq / PL ■ Div Líquida EBITDA



— Liq Corrente



— M Bruta — M EBITDA — M Líquida



Fonte: Tecnisa



NAV<sup>1</sup>: Termo descrito no Glossário

CRI MRV II

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

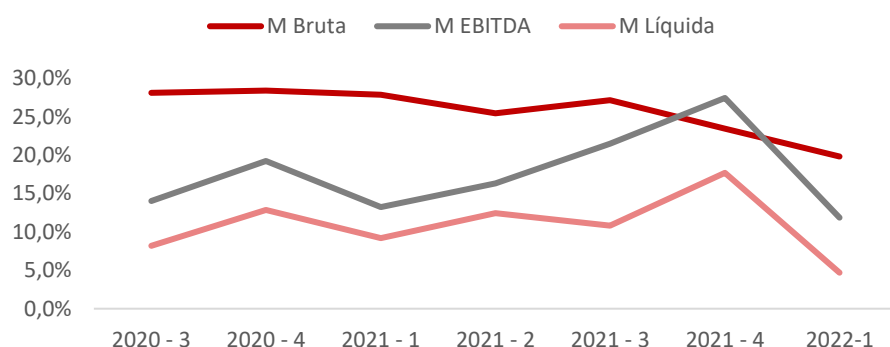
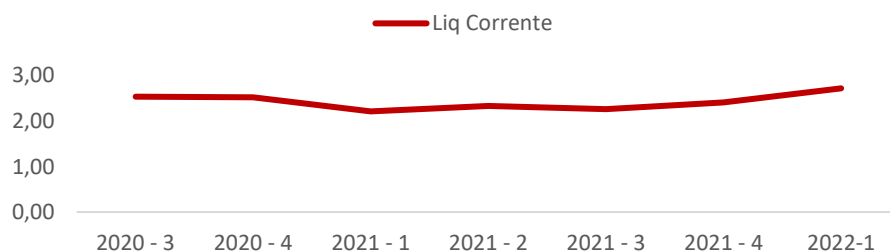
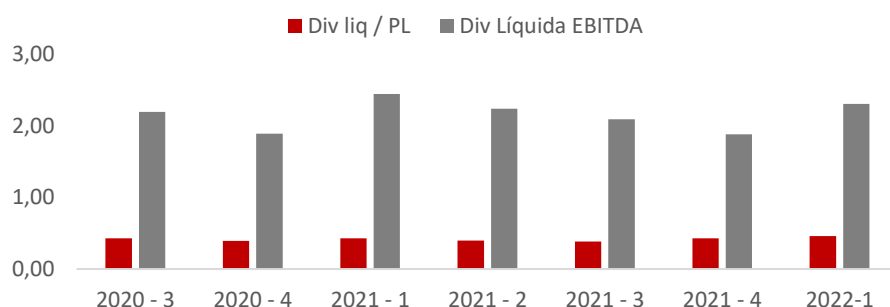
Os Recursos desse CRI são destinados a MRV, a maior incorporadora da América Latina que possui 41 anos de história e está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e seus recursos serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos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

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22B0006022  
**Emissão / Série:** 4º/442ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 15/06/2022  
**Data de Vencimento:** 15/02/2029  
**Setor:** Incorporação.  
**Juros:** Semestral.  
**Amortização:** Duas Parcelas (2028-2029).  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 6,5%  
**Duration:** 5,04 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A2  
**PL (%):** 2,8  
**Volume em MM:** R\$ 10,10  
[Link da página da Securizadora](#)  
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

Clean.



Fonte: MRV

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 86,92% 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  
**Securizadora:** 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:** 1,96 anos  
**LTV:** 25%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 1,3  
**Volume em MM:** R\$ 4,55  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[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

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 178.056.666,98
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 17.459.728,08
Saldo Devedor Líquido	R\$ 160.596.938,90
VP dos Créditos	R\$ 349.226.099,88
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 15.461.057,80
PMT a ser Paga em jul/2022	R\$ 1.416.492,11
Créditos Recebidos em jun/2022	R\$ 8.468.499,48

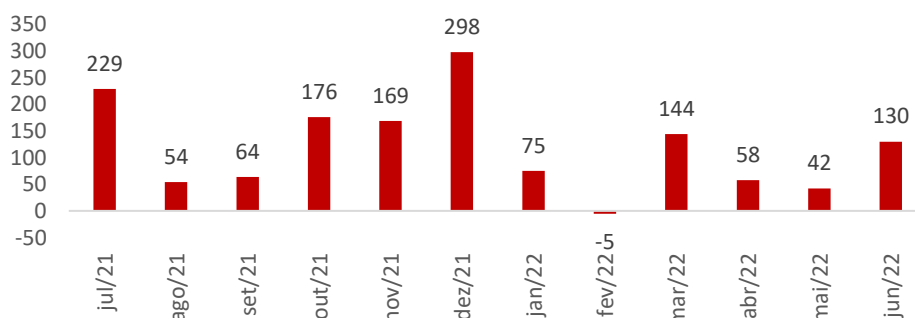
Status do Empreendimento

% Vendido	86,92%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	74,74%
Valor estimado do estoque	R\$ 120.752.956,16

FOTO DA OBRA



Saldo de Vendas



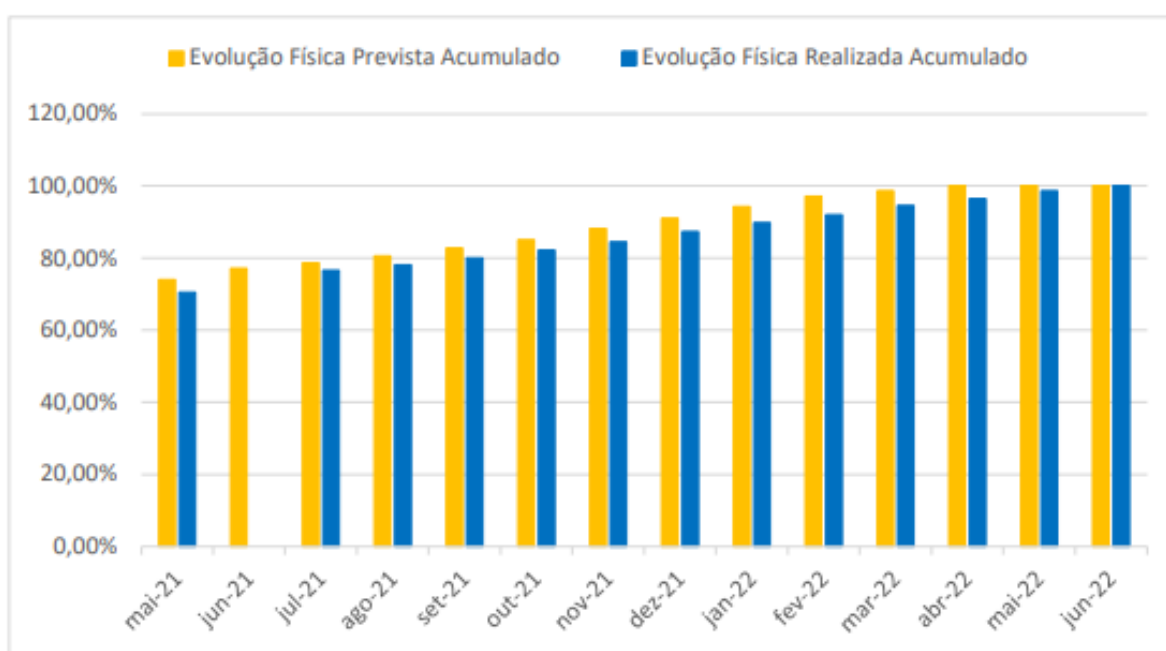
Fonte: Conveste. Elaboração Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

CRONOGRAMA DE OBRAS

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%
jun-22	0,00%	100,00%	13ª	1,36%	100,00%



Fonte: Harca Engenharia

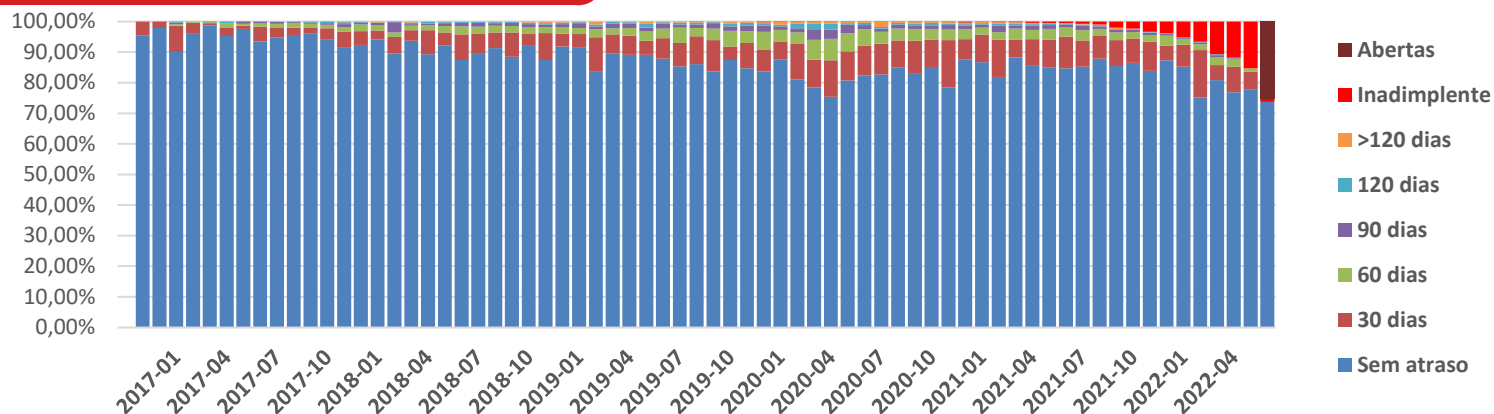
COMENTÁRIOS

As obras foram finalizadas no mês de junho, com 2 meses de atraso, que na análise do time de gestão não prejudicaram o risco de crédito do ativo. Ressaltamos que o fim das obras é um marco importante para a operação uma vez que as vendas e a adimplência da carteira tendem a ter resultados positivos após o *completion* físico - financeiro da obra.

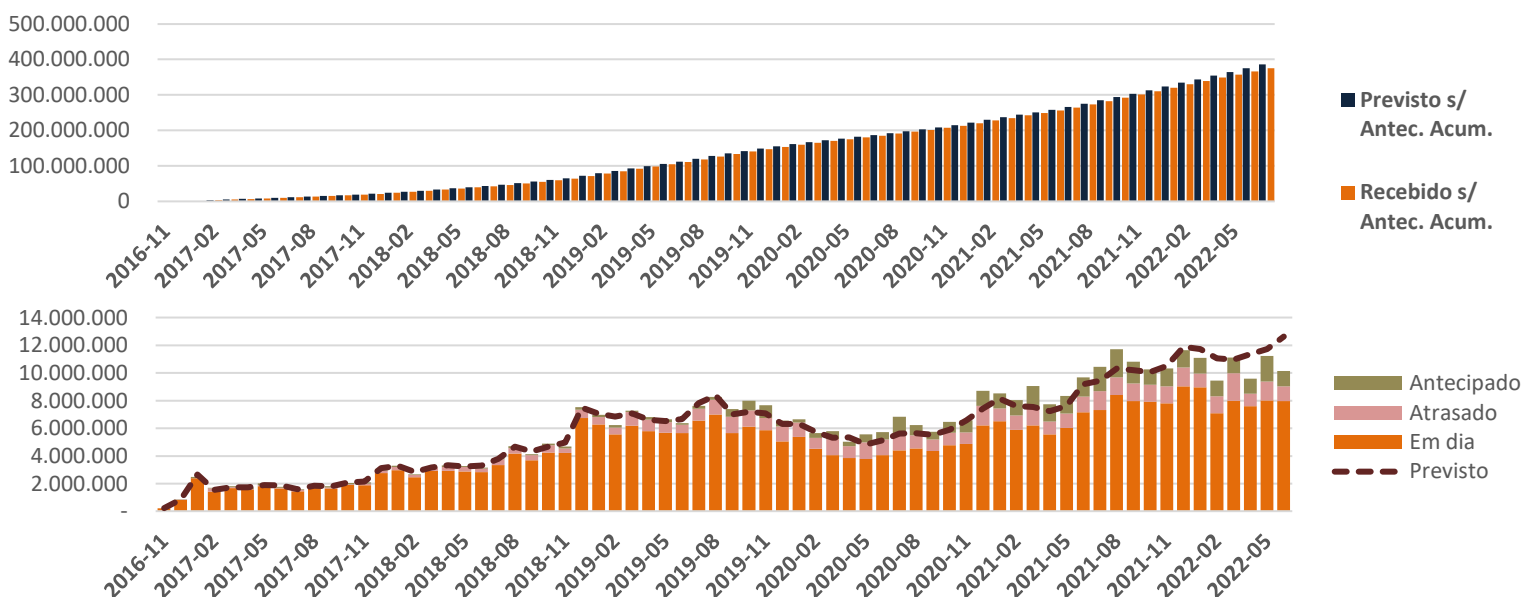
CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

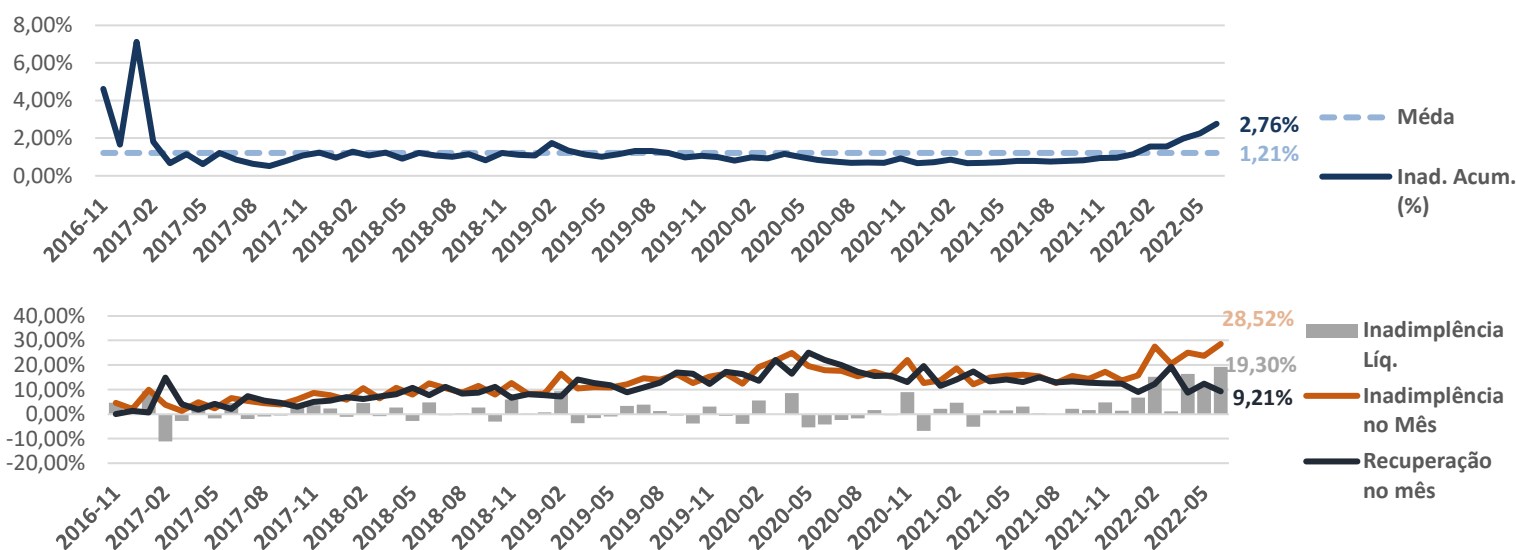
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

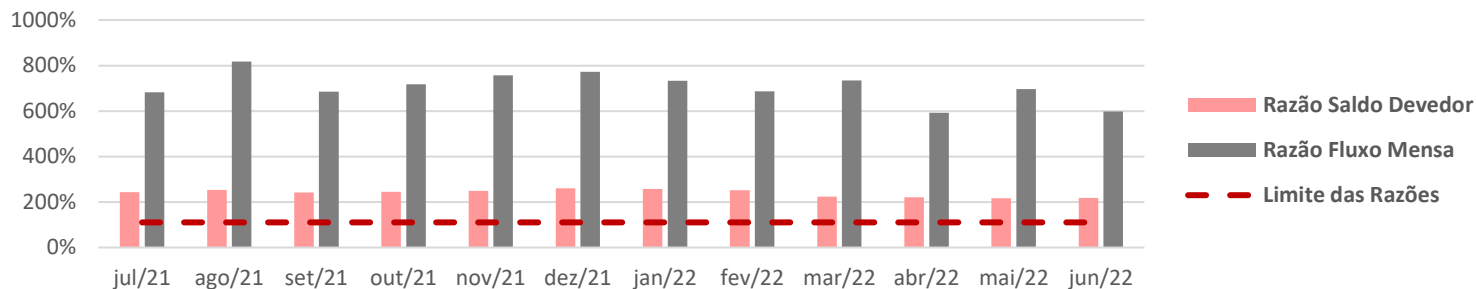


Fonte: Conveste. Elaboração Suno Asset.

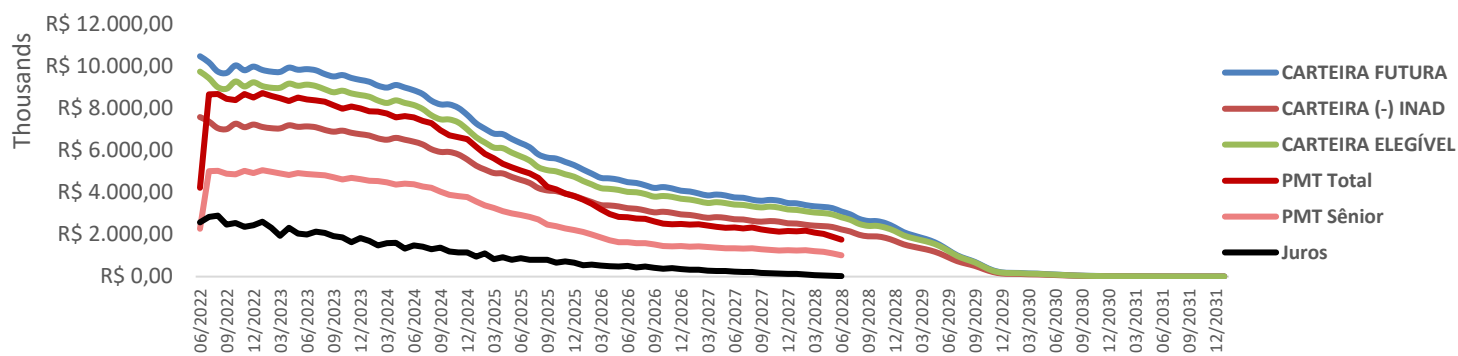
CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset.

FÓRMULAS

$$VP(CIT_i) = RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

- $VP$  = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência
- $CIT_i$  = Créditos Imobiliários 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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de junho o empreendimento continuou com o histórico positivo de vendas (130 frações no mês) chegando a aproximadamente 87% do empreendimento vendido, esse número deve continuar aumentando uma vez que as obras agora foram 100% concluídas e tal fato influencia de forma positiva a comercialização de unidades.

Nos últimos 3 meses a inadimplência acumulada da carteira saiu de 1,55% para 2,76%, apesar de tal fato o time de gestão segue confortável com o crédito do ativo uma vez que (i) a operação possui *overcollateral* relevante (informação presente no gráfico acima de fluxo futuro), (ii) a carteira possui um bom histórico de inadimplência (visualização possível nos gráficos da página anterior) e (iii) boa parte dessa inadimplência trata-se de parcelas que ainda estão em aberto e devem ser pagas com menos de 30 dias de atraso não configurando inadimplência.

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 22 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 / 21K0660445

Emissão / Série: 4º/384ª | 4º/407ª

Série: Única

Securitizadora: Virgo

Data de Integralização: 24/11/2021

Data de Vencimento: 20/12/2024

Sector: Incorporação

Juros: Mensal

Amortização: Cash Sweep

Indexador: IPCA

Taxa: 12%

Duration: 2,15 anos

LTV: 80%

Rating Interno: A5

PL (%): 4,9

Volume em MM: R\$ 17,59

[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.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

<b>Empreendimento</b>	Absolutt
<b>Vendas Totais</b>	8.372.100,00
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	6.377.452,34
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	5.419.231,76
<b>Taxa dos Contratos</b>	Personalizado (INCC)
<b>Número de contratos</b>	22
<b>Concentração máxima</b>	7,45%
<b>Prazo da carteira</b>	-
<b>Data base</b>	30/06/2022

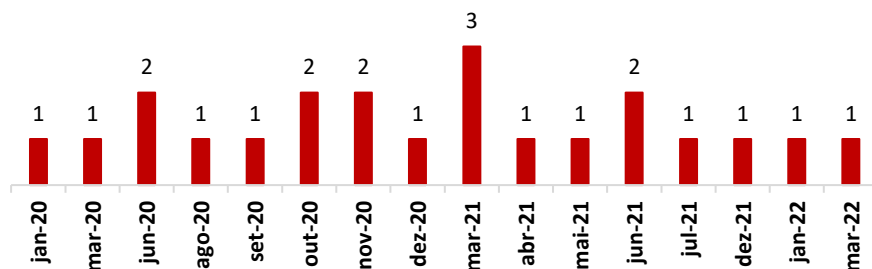
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

<b>Comercializáveis</b>	72
<b>Vendidas</b>	22
<b>Estoque</b>	50
<b>Quitado</b>	0
<b>Indisponíveis</b>	0
<b>Total de Unidades</b>	72

FOTO DA OBRA



Vendas Mensais



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

CRONOGRAMA DE OBRAS

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	n°	% 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
Mai	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	7	7	6,00%	54,73%	1.080.402,45	9.850.753,79
Julho	2022	13,84%	58,41%	1.091.806,43	11.605.663,57	8	8	6,52%	61,24%	1.172.715,20	11.023.468,99
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						
Mai	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	DESPEAS INICIAIS	100,00%	119.900,00	100,00%	119.900,00
2	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	36,00%	450.000,00	36,00%	450.000,00
3	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E FUNDAÇÕES	100,00%	262.227,60	100,00%	262.227,60
4	ESTRUTURA	96,65%	9.665.000,00	95,12%	9.512.117,65
5	ALVENARIA	34,15%	380.714,29	14,35%	160.000,00
6	COBERTURA	0,00%	-	0,00%	-
7	TRATAMENTOS	5,57%	11.000,00	0,00%	-
8	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	16,11%	102.804,29	10,47%	66.855,00
9	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	20,77%	212.317,40	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	20,19%	90.000,00	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	35,75%	222.000,00	33,87%	210.351,34
	<b>TOTAL</b>	<b>64,48%</b>	<b>11.605.663,57</b>	<b>61,24%</b>	<b>11.023.468,99</b>

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

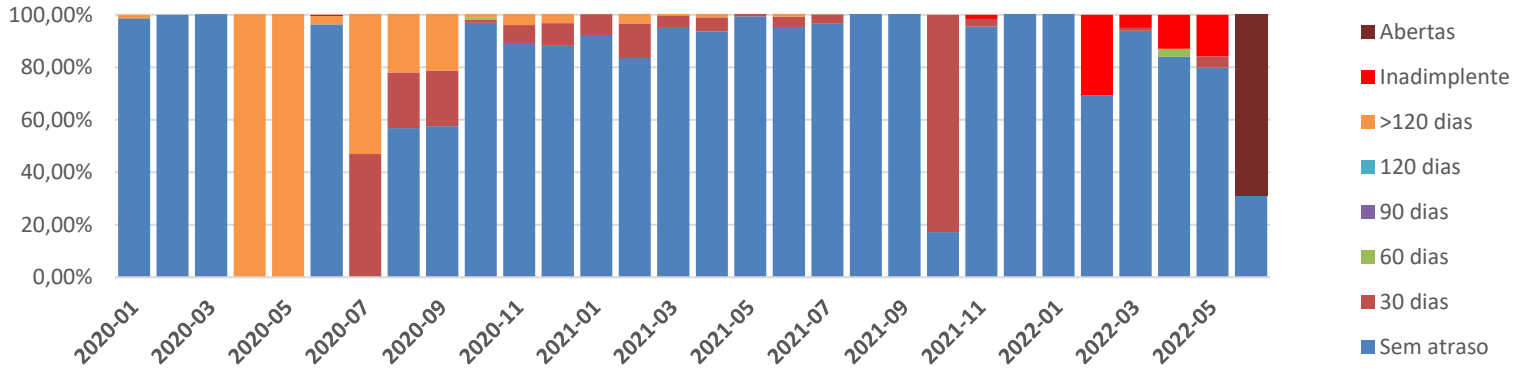
As obras do empreendimento Absolutti seguem avançando de forma satisfatória. Ressaltamos que o cronograma físico – financeiro está sendo cumprido pelo construtor e além disso está 2,83% adiantado. Conforme já mencionado em relatórios passados, por se tratar de um projeto de estrutura metálica, a parte estrutural da obra avança de forma elevada.



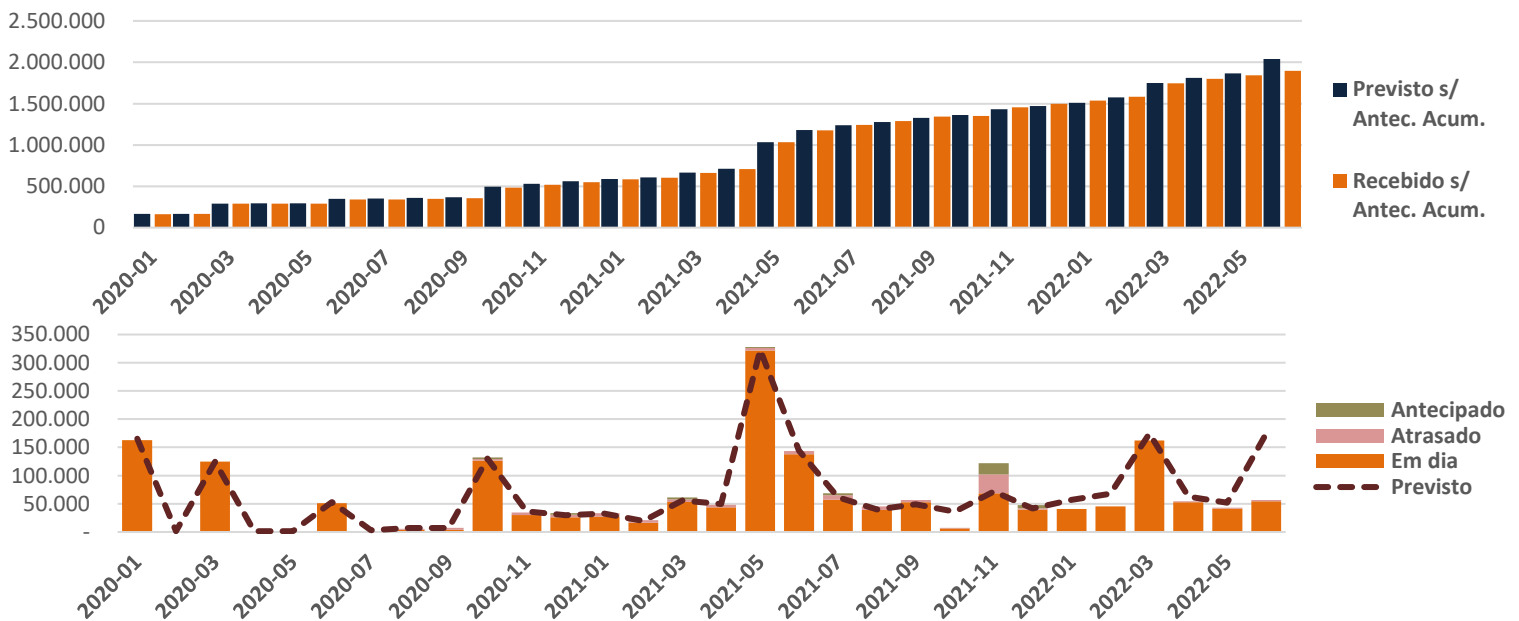
CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

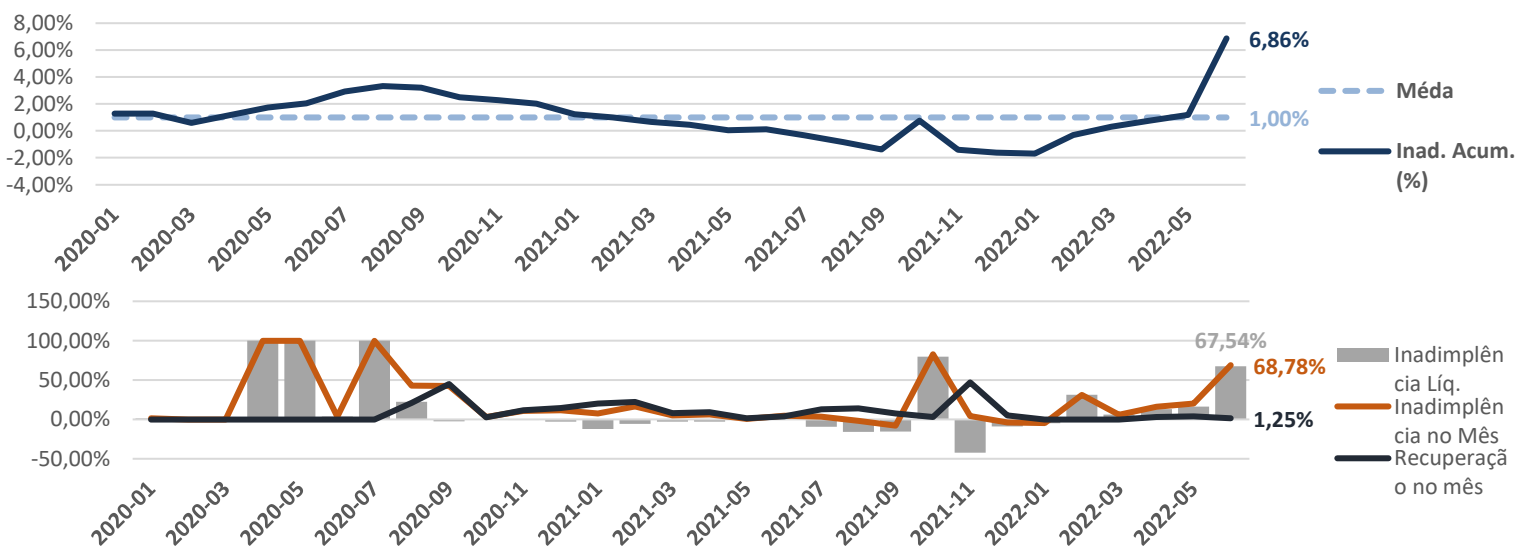
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

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	5.417.264,77	20.150.000,00	17.583.696,21	545.680,53	150,06%	ENQUADRADO
jun/22	5.419.232,00	20.150.000,00	17.712.835,38	550.554,69	148,99%	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**

No mês de junho o empreendimento não registrou nenhuma nova unidade comercializada, como já mencionado no último relatório, o time de Gestão está monitorando de perto essa situação e discutindo com o incorporador novas estratégias de comercialização. Por conta dessa aproximação foi levantado que 3 unidades estão com pré-contrato assinado e devem ter suas vendas oficializadas no próximo mês.

Ainda no exercício de junho foi registrada uma elevação na inadimplência da carteira de recebíveis do empreendimento, mas quando avaliada de forma mais específica foi possível mapear que tal elevação se deve ao não pagamento de uma única parcela de valor expressivo no mês, sendo assim um caso pontual. A parcela tende a ser paga nos próximos meses pois o cliente tem situação elegível.

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 empreendimento foram concluídas em fevereiro de 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:** 1,55 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A4  
**PL%:** 0,16%  
**Volume em MM:** R\$ 0,57  
[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)

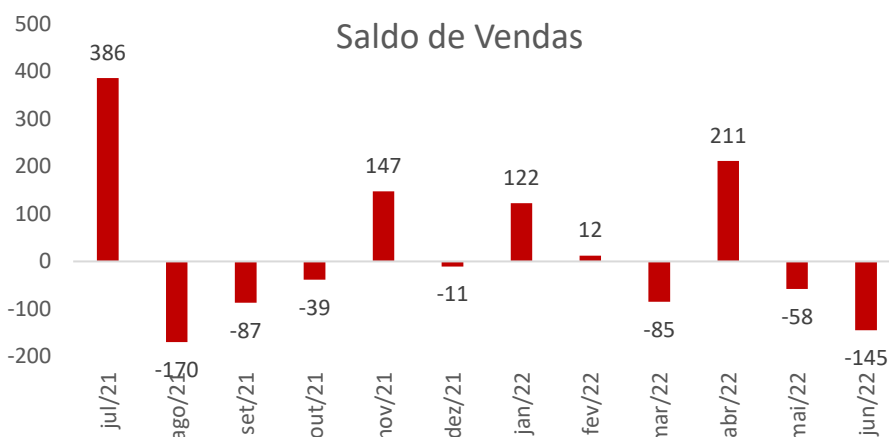
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 168.251.951,12
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 5.955.330,30
Saldo Devedor Líquido	R\$ 162.296.620,82
VP dos Créditos	R\$ 113.169.504,79
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 67.316.829,59
PMT a ser Paga em Mai/2022	R\$ 4.476.543,54
Créditos Recebidos em Abr/202	R\$ 2.438.956,86

Status do Empreendimento

% Vendido	81,52%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	71,57%
Valor estimado do estoque	R\$ 165.827.242,20

FOTO DA OBRA CONCLUÍDA

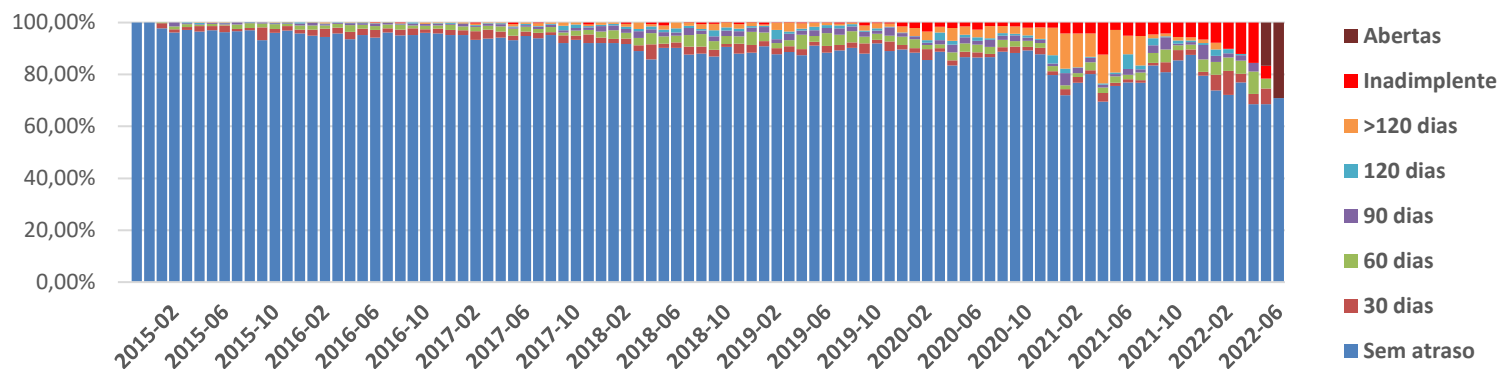


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

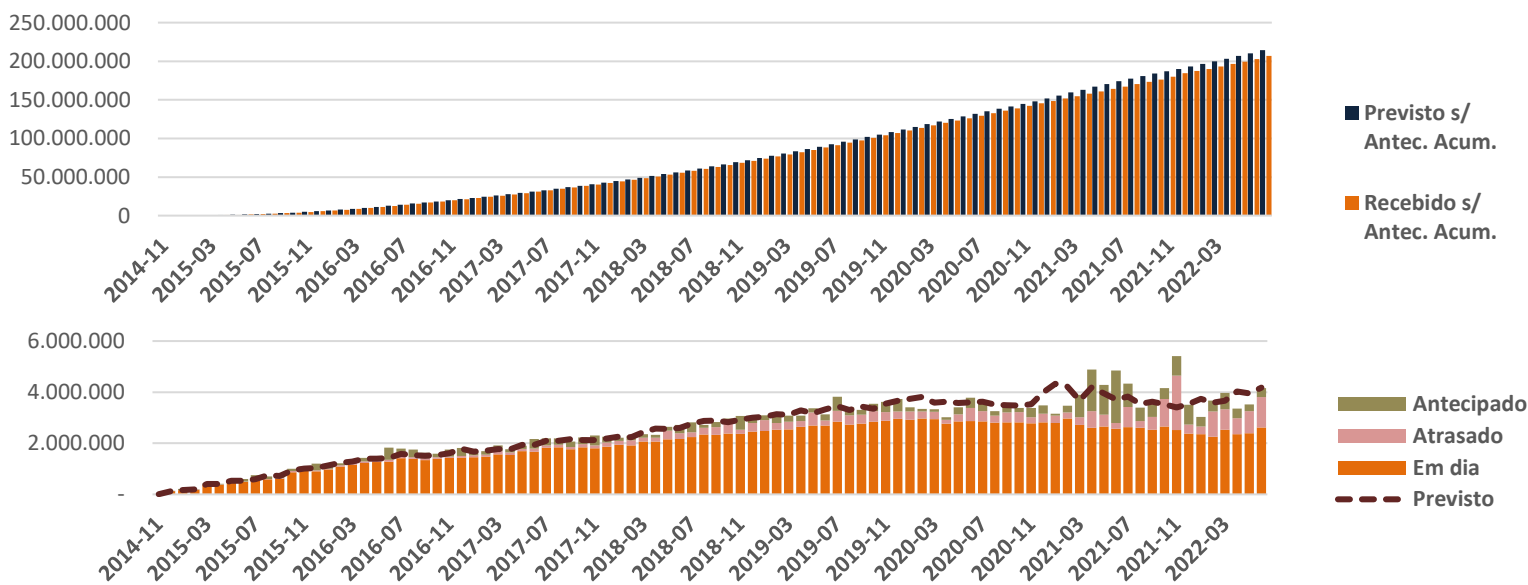
CRI SOLAR JR

RISCO PULVERIZADO

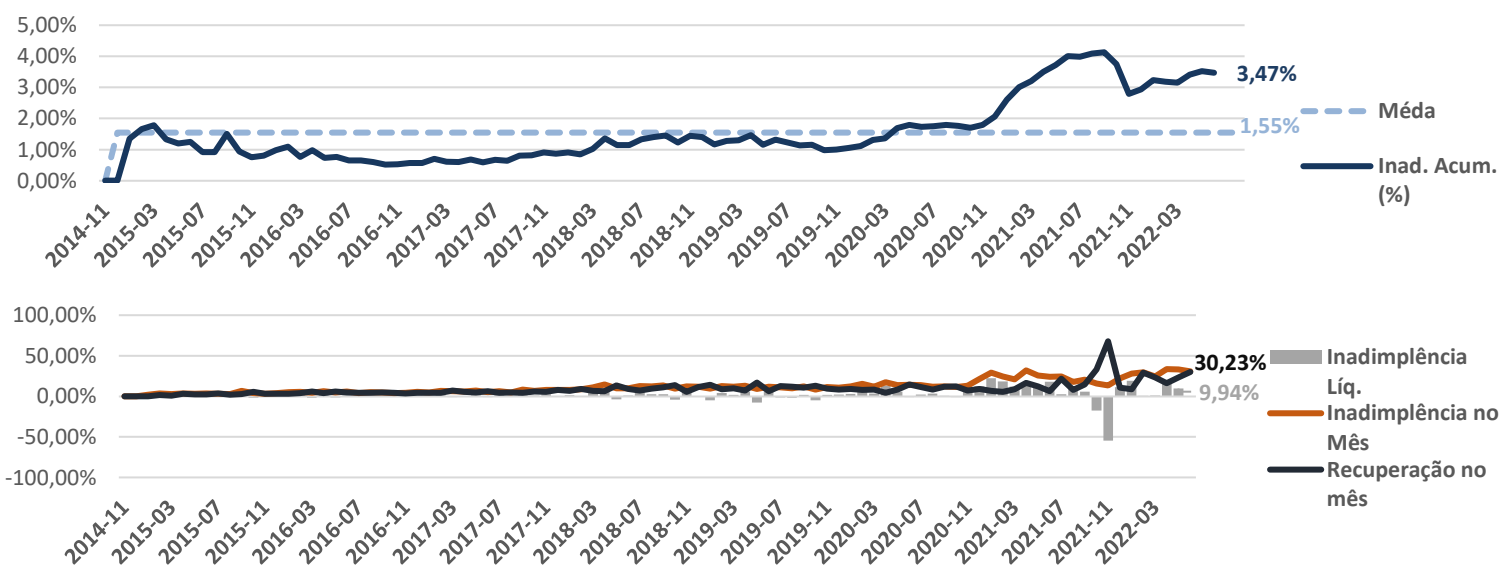
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

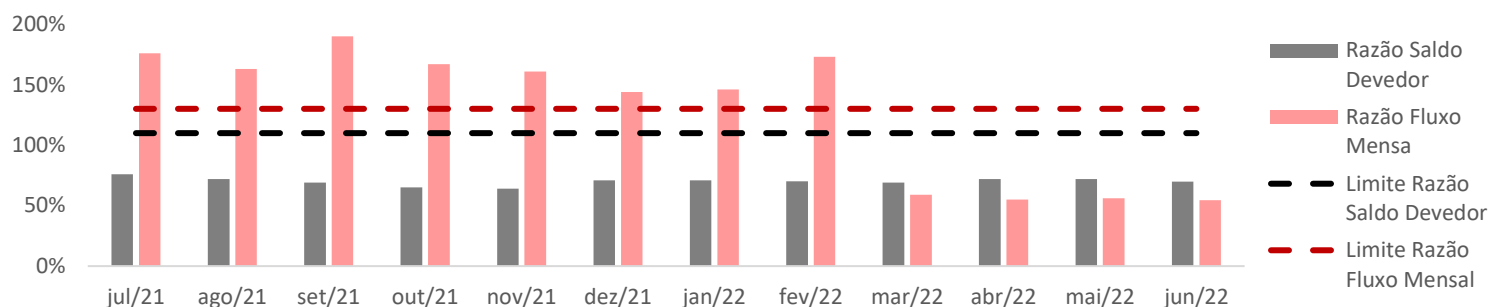


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

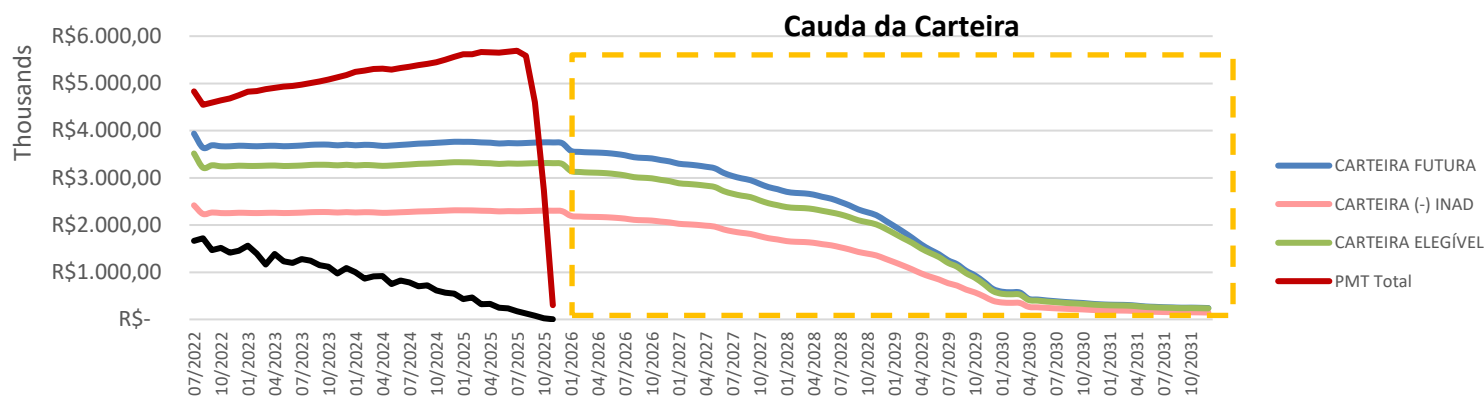
CRI SOLAR JR

RISCO PULVERIZADO

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

$$VP(CIT_i) = RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

- $VP$  = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência
- $CIT_i$  = Créditos Imobiliários 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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: ATENÇÃO

No desenho atual da dívida, a carteira de recebíveis não consegue honrar as obrigações mensais da série subordinada. Apesar de no primeiro momento tal fato soar preocupante, quando avaliado a cauda da carteira é possível perceber que o empreendimento apresenta um lastro robusto após o término do prazo da dívida.

Em função desse desalinhamento no desenho da dívida existem conversas com o devedor com o intuito de redesenhar a dívida ou emitir um novo CRI com o objetivo de garantir a adimplência total da obrigação.

Ressaltamos que o fundo de juros ainda conta com 5 milhões para ajudar a honrar as obrigações do CRI a durante esse período de reorganização do ativo.

VITACON II

RISCO CORPORATIVO



DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22F0236430  
**Emissão / Série:** 23ª/1ª  
**Série:** Sênior  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 24/06/2022  
**Data de Vencimento:** 25/05/2026  
**Setor:** Incorporação  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Bullet, com full cash sweep  
**Indexador:** CDI  
**Taxa:** 4,5%  
**Duration:** 2,89 anos  
**LTV:** 72%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 5,5  
**Volume em MM:** R\$ 20,00  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

FOTO DOS PROJETOS

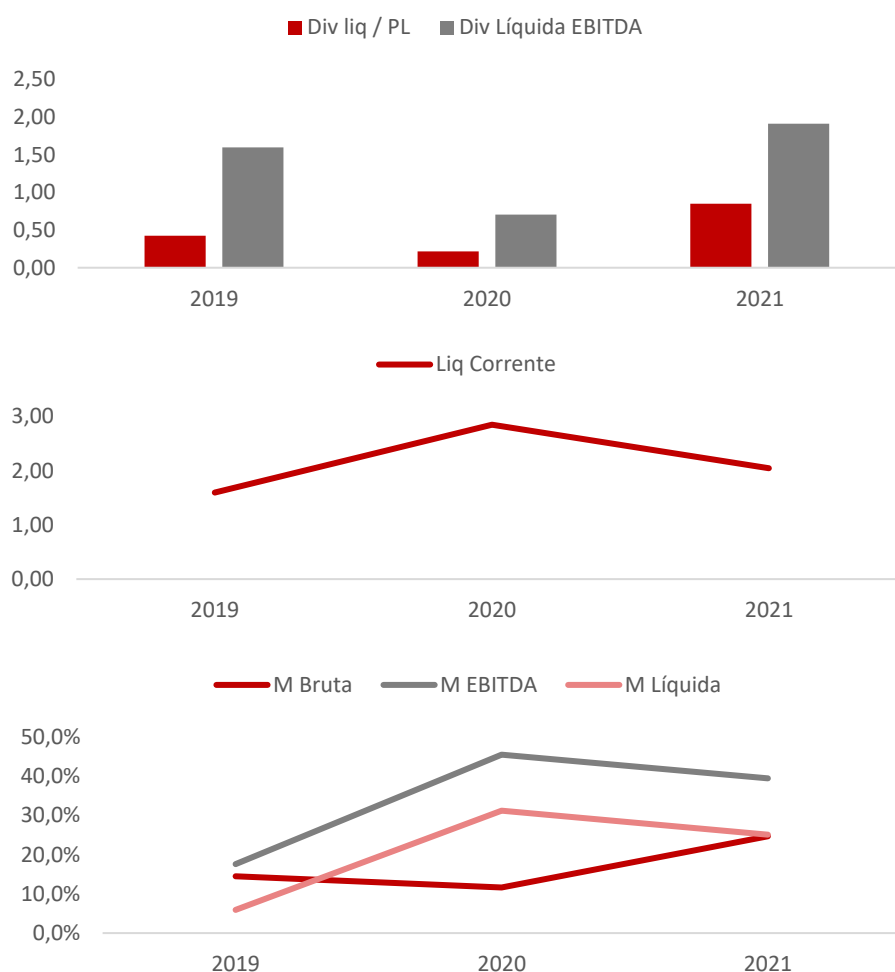


DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a Vitacon, uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo que atualmente possui mais de 2 bilhões de landbank na capital paulista. O CRI é lastreado em uma debênture emitida pela Vitacon S.A e conta com garantia real de dois projetos em São Paulo que corroboram para que a série sênior da operação possua um LTV de 72%.

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária do estoque e Cessão Fiduciária dos recebíveis dos 2 projetos (ON Maracatins e ON Vila Olimpia), com cash sweep, sendo que a soma da AF do estoque com o valor presente da CF deverá ser maior que 125% do saldo devedor;
2. Alienação Fiduciária de quotas das SPEs;
3. Fiança do sócio ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e
4. Constituição de fundo de obras (105% do saldo de obra) podendo o rendimento ser utilizado para pagamento de juros.



Fonte: Vitacon

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2022

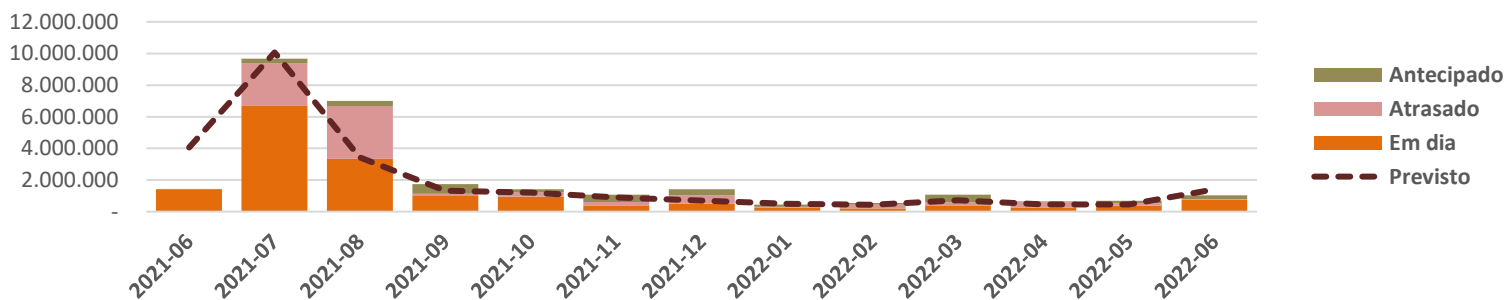
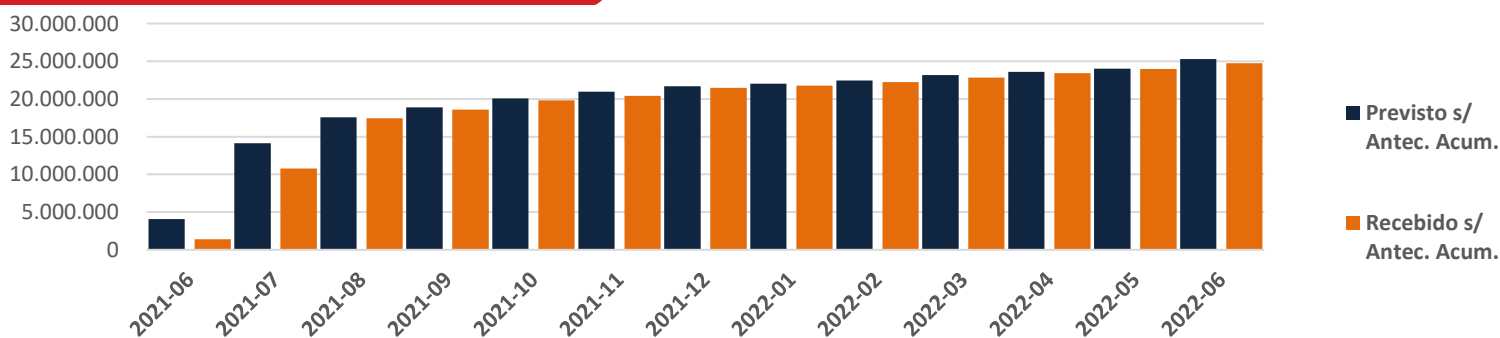
VITACON II

RISCO CORPORATIVO

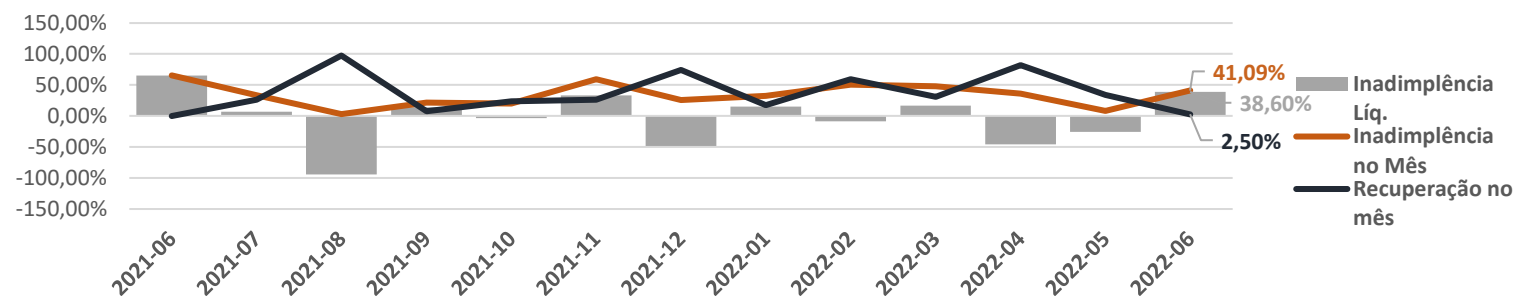
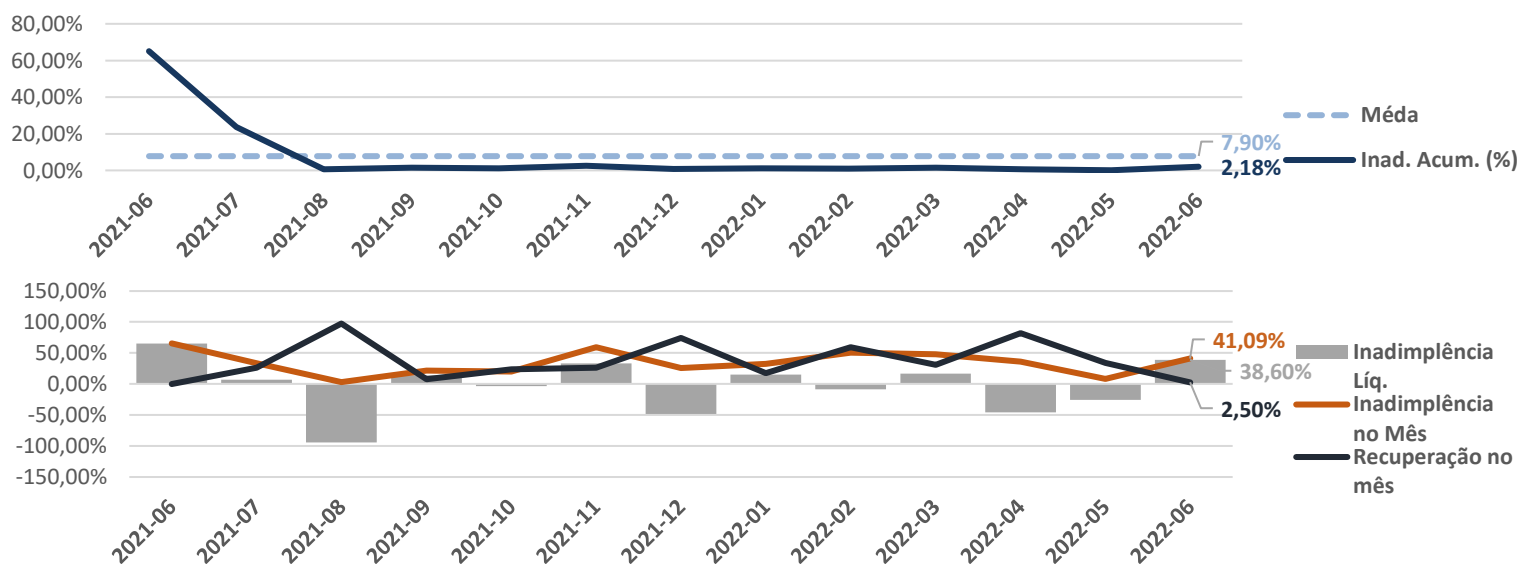
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA

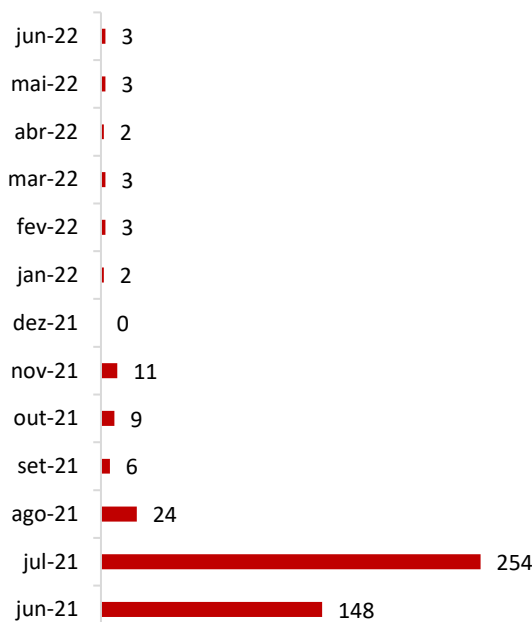


Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset.

VITACON II

RISCO CORPORATIVO

Vendas Mensais



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jun/22
<b>Empreendimento</b>	On Maracatins & On Vila Olimpia
<b>Vendas Totais</b>	127.968.868,47
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	108.717.699,06
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	99.845.412,71
<b>Taxa dos Contratos</b>	INCC Mensal
<b>Número de contratos (elegíveis)</b>	408
<b>Concentração máxima</b>	1,12%
<b>Prazo da carteira</b>	36 meses
<b>Data base</b>	30/06/2022

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	jun/22
<b>Comercializáveis</b>	528
<i>Vendidas</i>	410
<i>Estoque</i>	60
<i>Quitado</i>	58
<b>Indisponíveis</b>	69
<b>Total de Unidades</b>	<b>597</b>

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Recebíveis a VP	Estoque	SD do CRI Sênior	Razão de Garantia	Status
jun/22	99.845.412,71	29.247.889,19	101.204.000,00	128%	ENQUADRADO

Fonte: Virgo

FÓRMULA

razão entre (i) o somatório do Valor Médio de Venda do Estoque e do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série Sênior, acrescido da Remuneração da Série Sênior, subtraindo os Recursos Pagos Créditos Cedidos Fiduciariamente e que tenham sido depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Saldo Devedor RG"), seja, a todo tempo, igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) ("Razão de Garantia").

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

O CRI Vitacon foi liquidado no mês de junho, sendo assim, este é o seu primeiro monitoramento. A operação conta com dois empreendimentos lastro na cidade de São Paulo, quando avaliados os números da operação sempre iremos abordar a visão consolidada de ambos os projetos.

No mês de junho os empreendimentos registraram 3 novas vendas, alcançando 90% das unidades vendidas. A carteira de recebíveis apresentam bons indicadores que resultam em uma baixa inadimplência ( vale ressaltar que no cálculo da "inadimplência acumulada" as parcelas em aberto são consideradas como inadimplentes, tal fato deteriorou sensivelmente o indicador neste exercício)

Ressaltamos que as obras dos empreendimentos devem ser iniciadas nos próximos meses.



GAFISA - WE LOVE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento de alto padrão "We Love Sorocaba" no bairro de Botafogo, Rio de Janeiro. A operação conta com uma estrutura bem amarrada de liberação de recursos vinculada ao andamento do projeto. Vale ressaltar que o CRI conta com o aval da Gafisa S.A, Incorporadora de porte nacional.

GARANTIAS

1. Aval da Gafisa S.A
2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
3. Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. Alienação Fiduciária de Participações;
5. Fundo de Reserva no valor de 430.000,00
6. Fundo de despesas no valor de 57.853,93

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22F1035343  
**Emissão / Série:** 44ª/1ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Opea  
**Data de Integralização:**  
**Data de Vencimento:** 30/06/2025  
**Setor:** Incorporação  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Customizada, com carência de 24 meses  
**Indexador:** CDI  
**Taxa:** 5%  
**Duration:** 1,99 anos  
**LTV:** 45%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 3,3  
**Volume em MM:** R\$ 12,00  
[Link da página da Securizadora](#)  
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jun/22
<b>Empreendimento</b>	We Love Sorocaba
<b>Vendas Totais</b>	12.174.587,03
<b>Saldo Devedor Total</b>	10.953.662,03
<b>Saldo Devedor (Adimplente)</b>	9.043.141,35
<b>Taxa dos Contratos</b>	12%
<b>Número de contratos</b>	5
<b>Concentração máxima</b>	31,87%
<b>Prazo da carteira</b>	-
<b>Data base</b>	30/06/2022

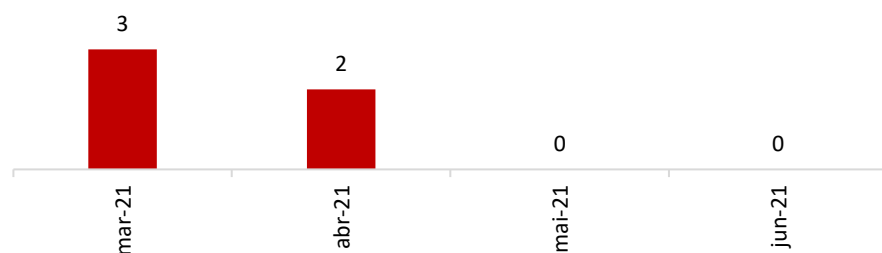
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	jun/22
<b>Comercializáveis</b>	25
<i>Vendidas</i>	5
<i>Estoque</i>	20
<i>Quitado</i>	0
<b>Indisponíveis</b>	0
<b>Total de Unidades</b>	25

FOTOS DO PROJETO



Vendas Mensais

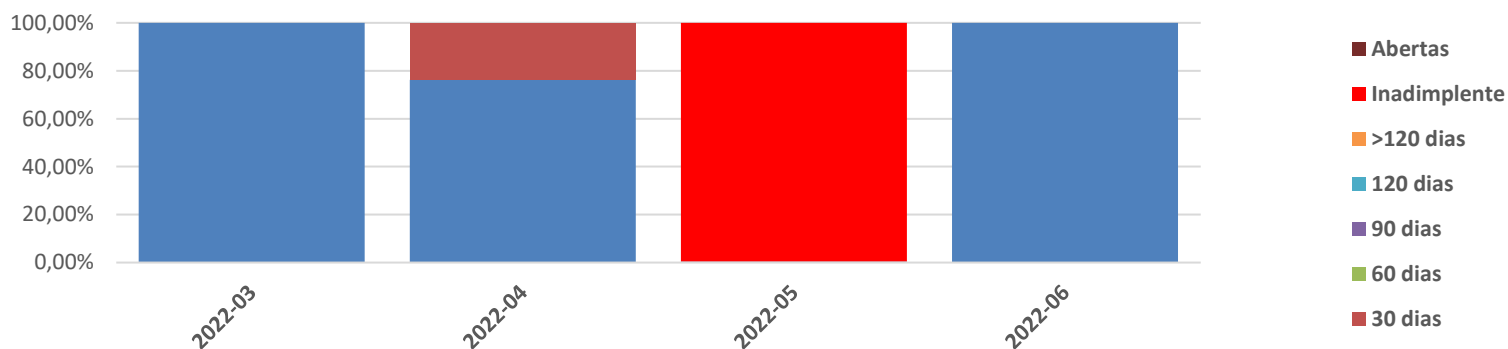


Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

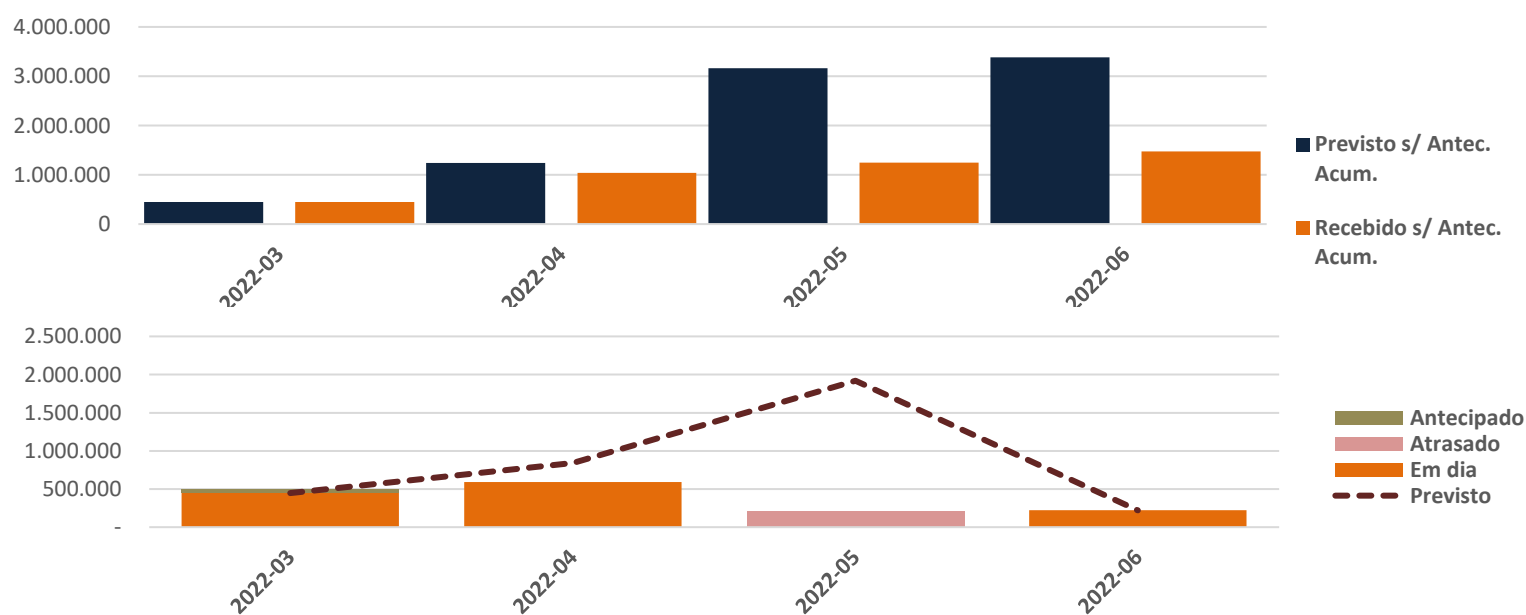
GAFISA - WE LOVE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO

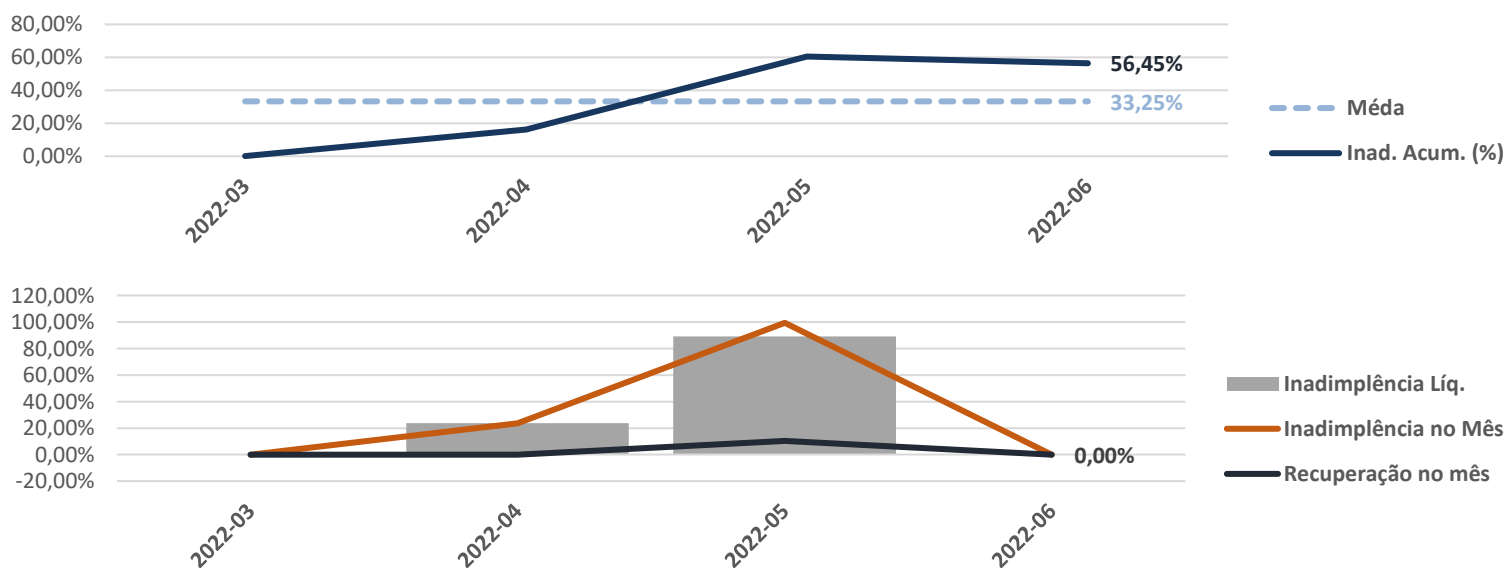
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

GAFISA - WE LOVE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Terreno	Custo de Obra Incorrido	% VGV Em Estoque	Recebíveis	Caixa do Patrimônio Separado	SD do CRI	Razão de Garantia	STATUS
jun/22	13.029.215,95	-	78%	9.043.141,35	-	12.000.000,00	160,05%	ENQUADRADO

Fonte: Opea

FORMULA

$$\frac{(\text{Terreno} + \text{Custo de Obra Incorrido}) * (\% \text{ VGV em Estoque}) + \text{Recebíveis} + \text{Caixa do Patrimônio Separado}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 140\%$$

- Terreno: Todos os valores dispendidos pela Devedora para a aquisição do terreno onde será erigido o Empreendimento Imobiliário até a Data de Verificação;
- Custo de Obra Incorrido: Todos os valores dispendidos pela Devedora para as obras do Empreendimento Imobiliário até a Data de Verificação, conforme validados pelo Agente de Medição em cada Relatório de Medição; % VGV em Estoque: O Valor Geral de Vendas que não foi comercializado até a Data de Verificação, dividido pelo Valor Geral de Vendas de todas as unidades do Empreendimento. Os valores considerados serão os valores apurados no momento da emissão da dívida.
- Recebíveis: Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários, (i) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento; e (ii) cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza
- Caixa do Patrimônio Separado: montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação
- Saldo Devedor dos CRI: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**OBS:**  
Até o início das obras do Empreendimento a Razão de Garantia deverá corresponder a, no mínimo, **140%** (cento e quarenta por cento) do Saldo devedor dos CRI.  
Após o início das obras do Empreendimento, a Razão de Garantia deverá corresponder a, no mínimo, **130%** (cento e trinta por cento) do Saldo devedor dos CRI

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

Assim como o CRI Vitacon, o CRI Gafisa Sorocaba também foi liquidado no mês de junho, sendo assim, este também é o primeiro monitoramento do ativo.

Por se tratar de um empreendimento de alto padrão, o lastro possui um perfil diferente dos outros CRIs na carteira do Fundo, sendo mais concentrado por ter menos unidades, por conta disso, qualquer movimentação não comum na carteira de recebíveis terá um efeito mais representativo na análise dos indicadores. Pode-se observar tal fato no mês passado, onde uma parcela no valor de aproximadamente R\$ 2 milhões não foi paga e comprometeu o indicador "inadimplência acumulada".

Apesar do não pagamento dessa parcela o time de Gestão avalia a operação como saudável uma vez que a operação possui um grande sobre colateral e suas últimas vendas foram a um preço de metro quadrado que satisfazem as projeções da dívida de forma satisfatória.

Vale ressaltar que o primeiro contrato de venda foi firmado em março e por conta disso a carteira ainda não possui um histórico como as outras operações do Fundo

CRI BALAROTI

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

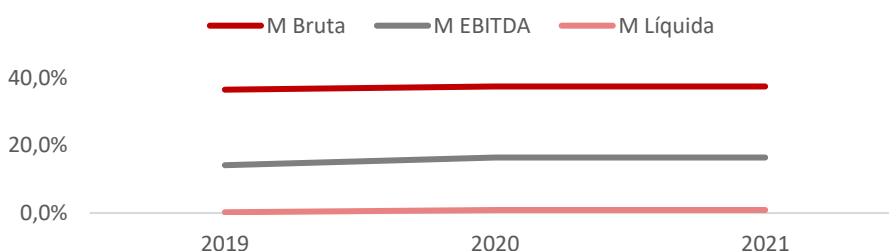
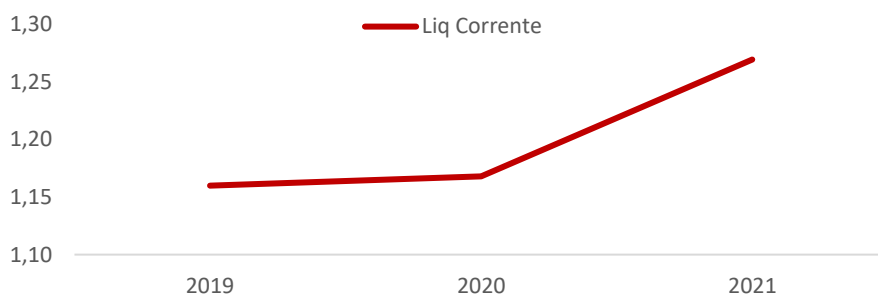
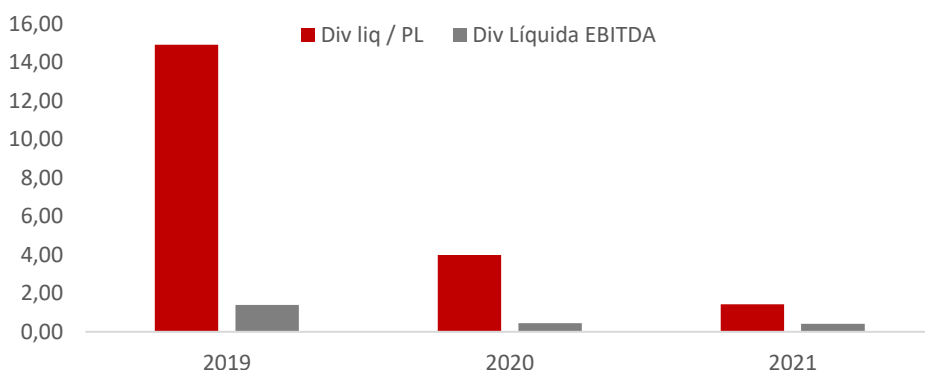
Os recursos desse CRI são destinados a Balaroti, uma empresa de varejo focada na comercialização de materiais de construção civil, a companhia possui 45 anos de mercado, diversas lojas na região sul, site para vendas online e um balanço sólido, características essas que dão certo conforto para a aquisição 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:** Opea  
**Data de Integralização:** 02/08/2021  
**Data de Vencimento:** 24/10/2029  
**Setor:** Varejo.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** CDI.  
**Taxa:** 2,95%  
**Duration:** 2,64 anos  
**LTV:** 85%  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 2,5  
**Volume em MM:** R\$ 8,89  
[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, dividido pelo saldo devedor do CRI;
4. Fundo de Reserva



Fonte: Balaroti



CRI PRIMATO

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

A Primato é uma sociedade formada por cooperados, constituída sob bases empresarias e voltada para a produção, industrialização, comercialização e fornecimento de produtos agropecuários e industriais. Possui 17,1 mm de cooperados, 455 mil colaboradores, sua sede fica no Paraná e possui operações no Mato Grosso do Sul.

Os recursos desse CRI serão destinados para aquisição, construção e desenvolvimento dos imóveis Super Mercado Parigot e Pioneira em Toledo-PR e da Granja Heve em Ouro Verde do Oeste-PR.

DADOS DA OPERAÇÃO

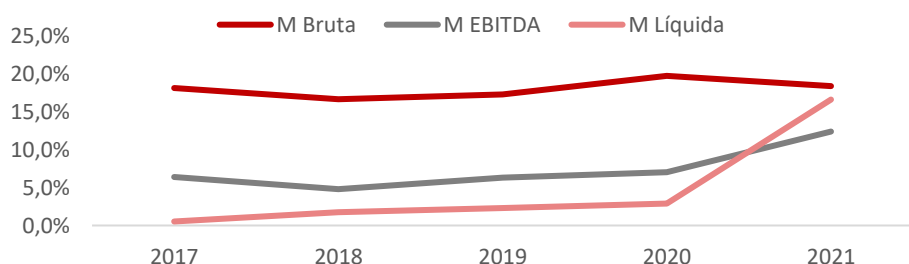
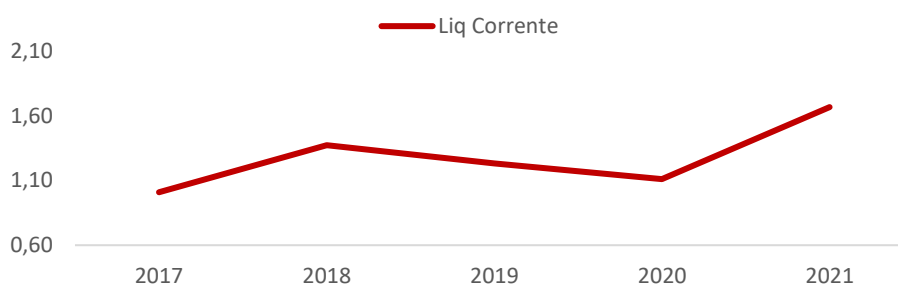
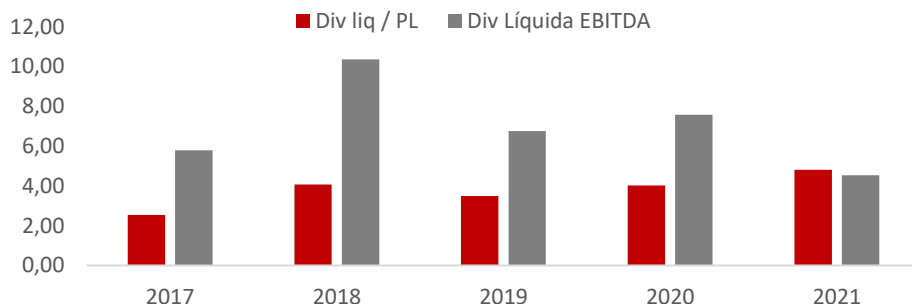
**Código CETIP:** 22C0750182  
**Emissão / Série:** 1º/99º  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Bari Sec  
**Data de Integralização:** 30/03/2022  
**Data de Vencimento:** 06/04/2032  
**Sector:** Agronegócio  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** CDI.  
**Taxa:** 4,50%  
**Duration:** 4,00 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 2,8  
**Volume em MM:** R\$ 10,11

[Link da página da Securizadora](#)

[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. AF no valor de R\$10 mm provenientes de recebíveis performados;
2. CF dos direitos econômicos das Quotas representativas do capital social da Controladora da Cedente/Devedora representando 11,8%;
3. 3 imóveis (supermercados no município de Toledo/PR), avaliados de forma conjunta em valor igual ou superior à R\$ 74.000.000,00;
4. Fiança/Aval dos diretores da Cedente/Devedora e dos diretores da Controladora da Cedente/Devedora.



Fonte: Primato

CRI PESA / AIZ (Longa)

RISCO CONTRATUAL

**PESA**

**CAT**

**GRUPO AIZ**

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. 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

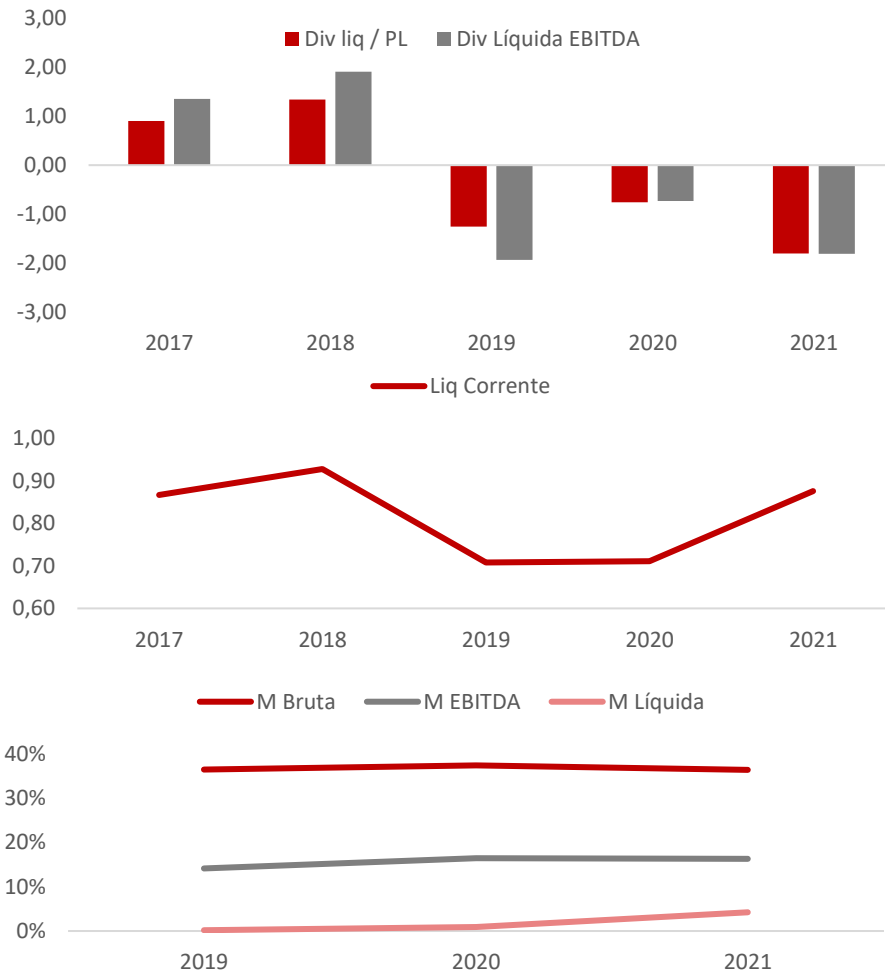
**Código CETIP:** 21F0568504  
**Emissão / Série:** 1º/301  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 06/07/2021  
**Data de Vencimento:** 22/09/2031  
**Setor:** Industrial.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 7,00%  
**Duration:** 4,15 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 2,4  
**Volume em MM:** R\$ 8,63

[Link da pagina da Securizadora](#)

[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.



Fonte: Pesa



CRI PESA / AIZ (Curta)

RISCO CONTRATUAL



GRUPO AIZ

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. 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

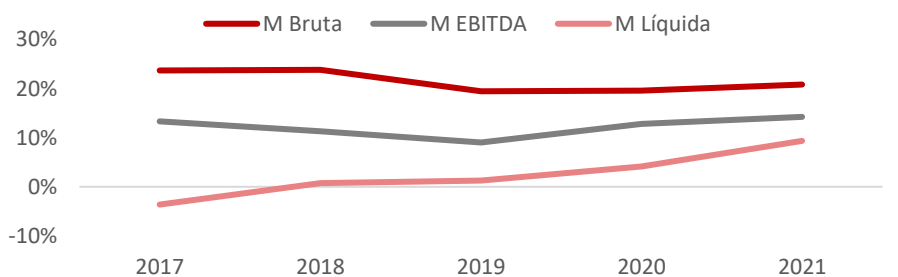
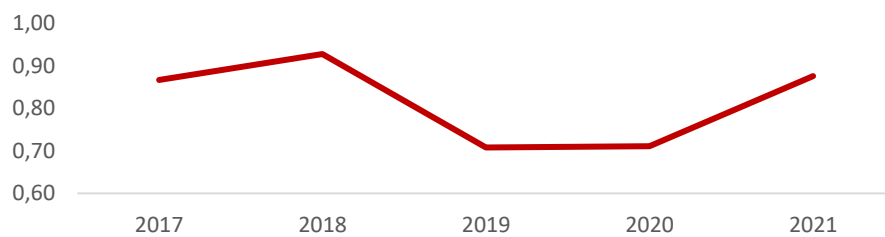
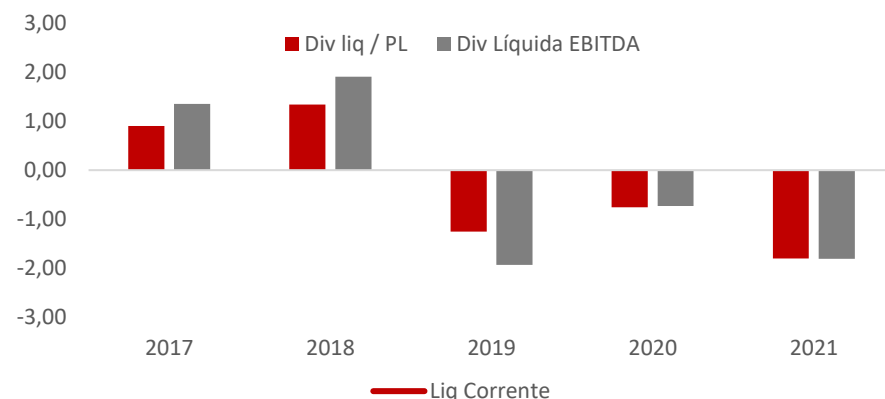
**Código CETIP:** 21F0569265  
**Emissão / Série:** 1º/302  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 06/07/2021  
**Data de Vencimento:** 20/08/2026  
**Sector:** Industrial.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 5,50%  
**Duration:** 1,99 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 0,5  
**Volume em MM:** R\$ 1,89

[Link da pagina da Securizadora](#)

[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.



Fonte: Pesa



CRI OPY

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

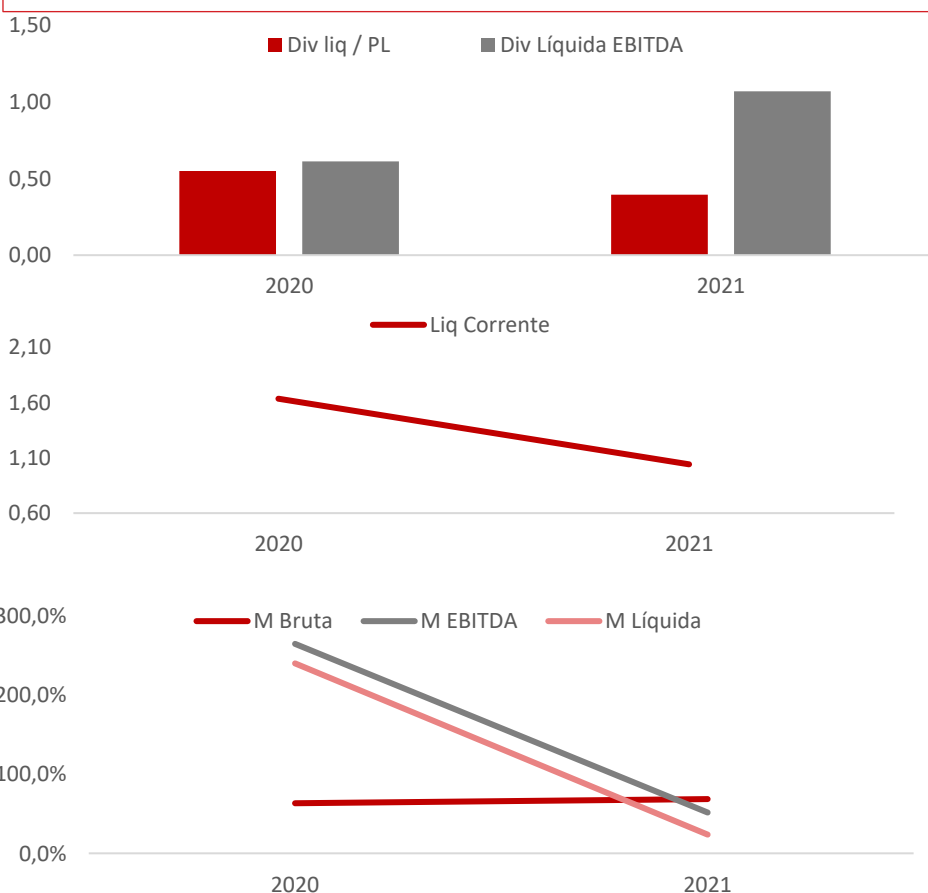
Os recursos desse CRI são destinados a ONM Health, empresa do grupo *Opy Health*, presta serviços não clínicos para hospitais através de PPPs (parceria público privada). Atualmente a OPY tem duas frentes, a ONM (que presta serviços para o hospital metropolitano de Belo Horizonte) e a OZN (que presta 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  
**Sector:** Hospitalar.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal, com 12 meses de carência.  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 8,86%  
**Duration:** 4,53 anos  
**LTV:** 45%  
**Rating Interno:** A1  
**PL (%):** 4,5  
**Volume em MM:** R\$ 16,30  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. CF direitos creditórios da COPASA e alienação 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. AF das ações da ONM Health;
4. CF dos direitos emergentes das concessões; 3 PMTs reservados do CRI (R\$2,6mm)



Fonte: OPY Health





CRI CARVALHO HOSKEN

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

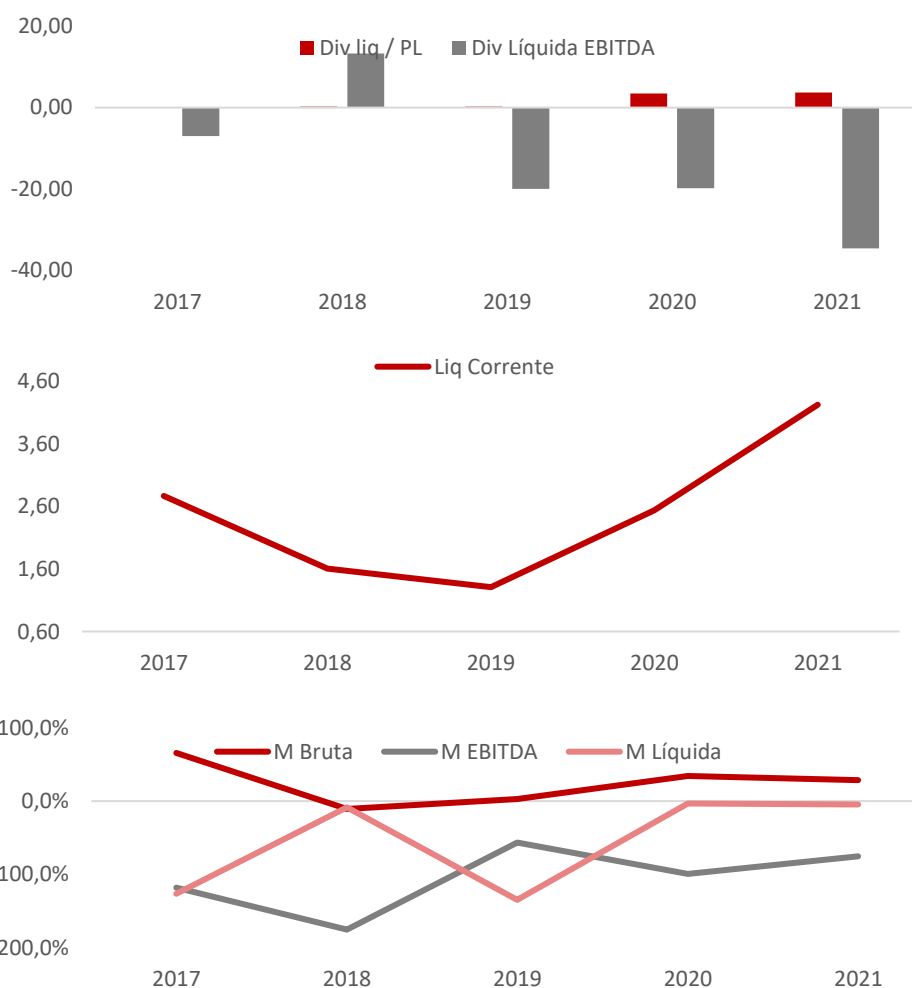
Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A Carvalho já atua na cidade carioca a mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não 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  
**Securizadora:** 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 Securizadora](#)  
[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.



Fonte: Carvalho Hosken



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/160ª  
**Série:** Sênior  
**Securizadora:** Opea  
**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:** A2  
**PL%:** 7,88%  
**Volume em MM:** R\$ 12,68  
[Link da página da Securizadora](#)  
[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 NTN-B 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 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.

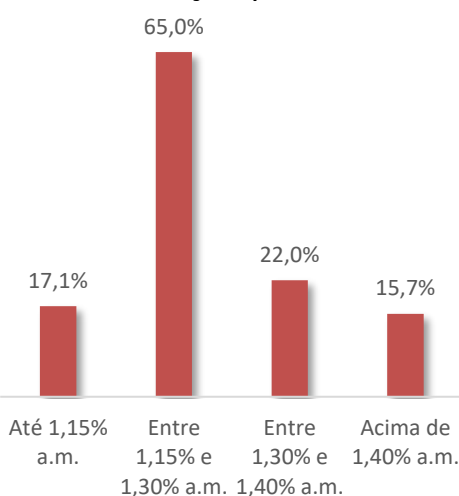
DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21H0001650  
**Emissão / Série:** 4º/320º  
**Série:** Sênior  
**Securizadora:** 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:** 5,54 anos  
**LTV:** 29%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 1,7  
**Volume em MM:** R\$ 6,00  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

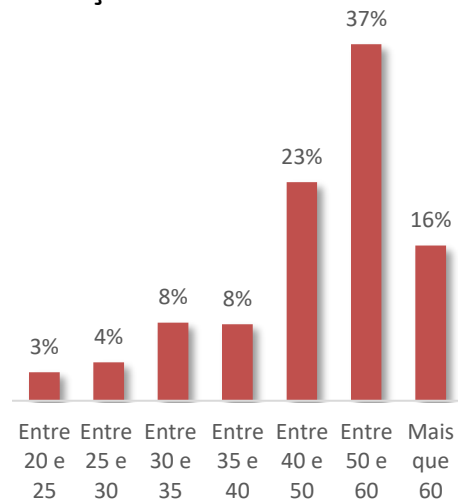
GARANTIAS

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

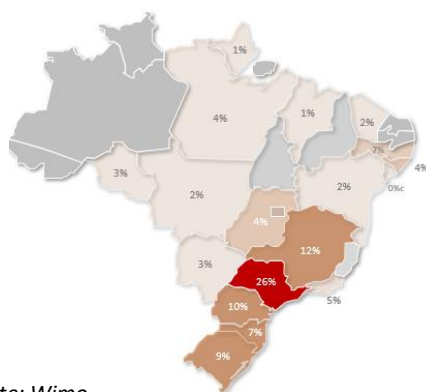
Concentração por Taxa



Concentração Idade dos Devedores

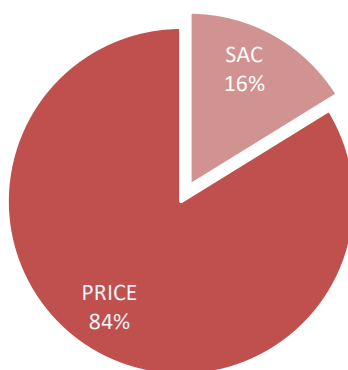


Concentração Geográfica

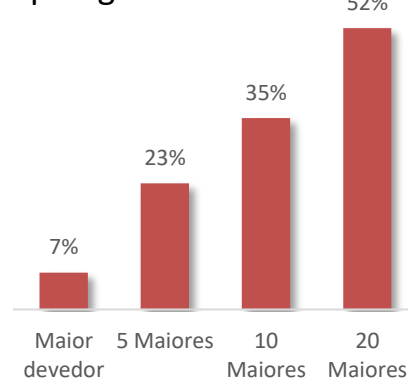


Fonte: Wimo

Forma de Amortização



Tipologia dos Imóveis



CRI WIMO IV

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.

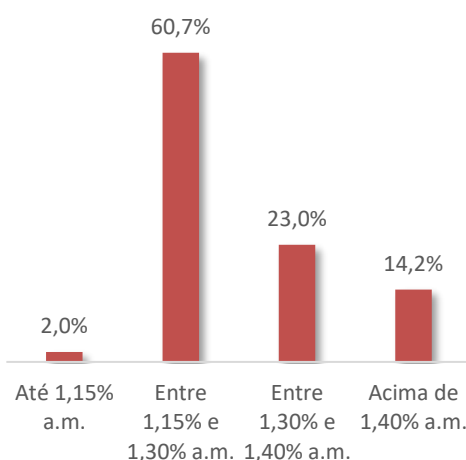
DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22B0914263  
**Emissão / Série:** 463º/4ª  
**Série:** Sênior  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 24/05/2022  
**Data de Vencimento:** 26/01/2037  
**Sector:** Home Equity  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 8,0%  
**Duration:** 5,73 anos  
**LTV:** 35%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 1,1  
**Volume em MM:** R\$ 3,82  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

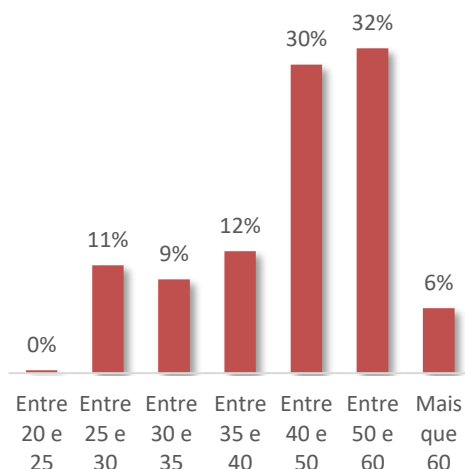
GARANTIAS

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

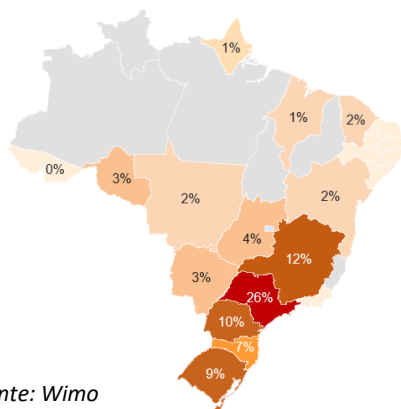
Concentração por Taxa



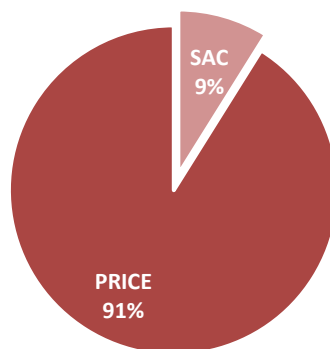
Concentração Idade dos Devedores



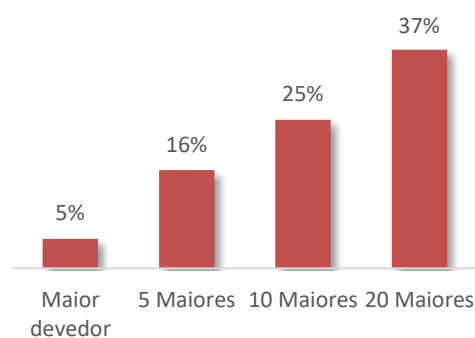
Concentração Geográfica



Forma de Amortização



Tipologia dos Imóveis



Fonte: Wimo

CRI GS SOUTO

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

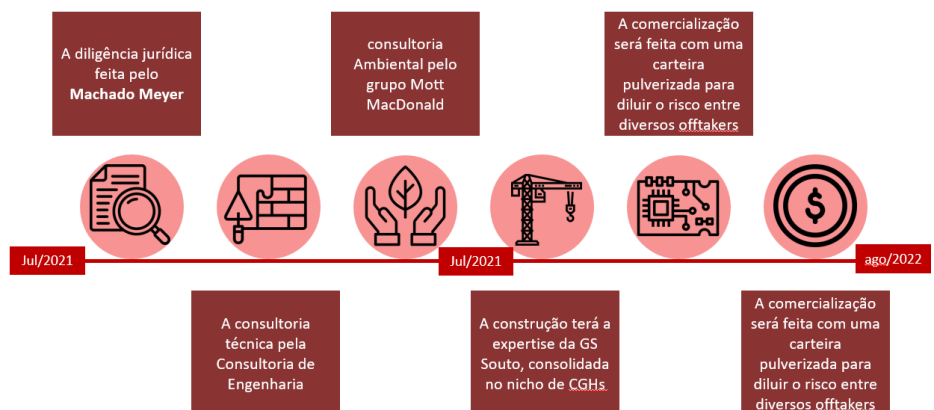
Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que totalizados irão produzir 4MW, essa energia será comercializada com uma base diversificada de clientes que irão obter 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.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21K0732283  
**Emissão / Série:** 1ª/441ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** 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:** 5,07 anos  
**LTV:** 62%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 6,5  
**Volume em MM:** R\$ 23,63  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[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 EMPREENDIMENTO

**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 GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

Em junho as evoluções físicas são de 35,45% para a CGH Raul Soares e 51,80% para a CGH São Félix.

Destques de CGH Raul Soares: as obras tiveram sua concentração nas regiões da Casa de Força, barramento e canal adutor. A escavação em rocha da Casa de Força finalizou, sendo iniciado os trabalhos de regularização da fundação. No barramento foi concretada a primeira etapa da barragem, e iniciou-se a concretagem do canal adutor. O avanço está em conformidade com o planejado.

Destques de CGH São Félix: as obras realizadas no período foram a terraplanagem do conduto, concretagem da Tomada d'água, concretagem de regularização, montagem da armadura da laje, embutidos e das rampas de sucção. O avanço físico está em conformidade com o planejamento.

FOTOS DA OBRA

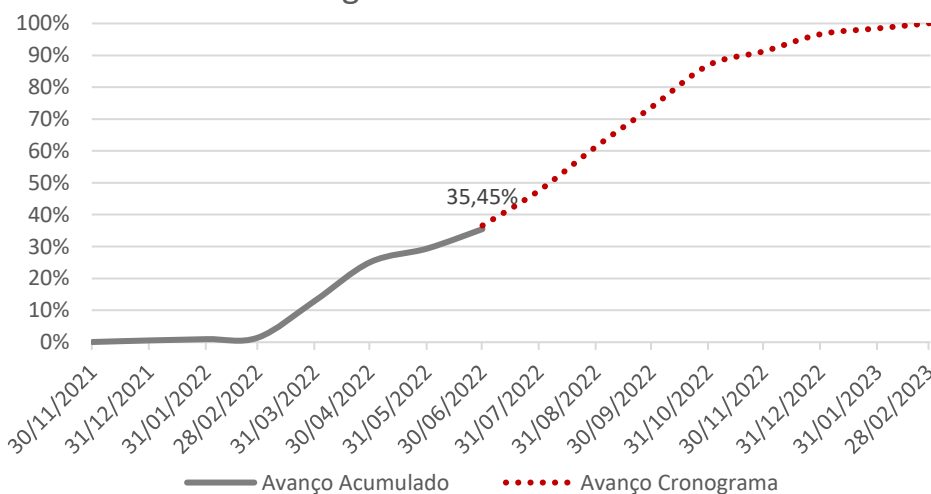


18.285759178982753S -42.41338248008306W  
José Raydan - MG, 39775-000, Brasil  
Tomada D'água

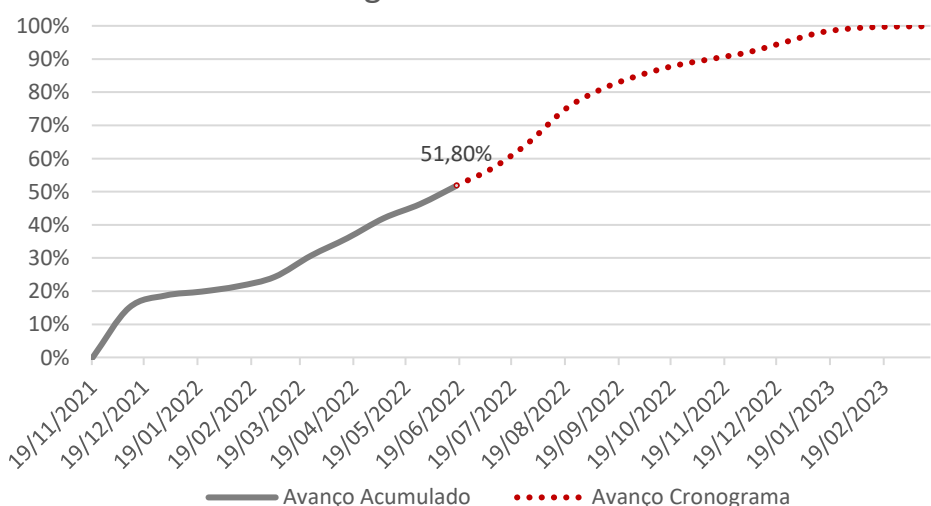
Fonte: Grupo Energia Consult

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma - CGH Raúl Soares



Cronograma - CGH São Félix



CRI AXS

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

AXS Energia é uma EnergyTech que descomplica o acesso à energia renovável. Reaproveitando a rede de distribuição das concessionárias de energia locais, a empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

Destaques: O cronograma de obras alcançou 55% do realizado, acima do previsto. Nesse período tivemos a emissão das apólices de seguros garantia no valor de R\$6,7 mm para adiantamento e R\$8,2mm para performance. Para as obras o planejamento de conclusão é para início de janeiro, destaca-se o início da instalação dos módulos e da estrutura metálica

DADOS DA OPERAÇÃO

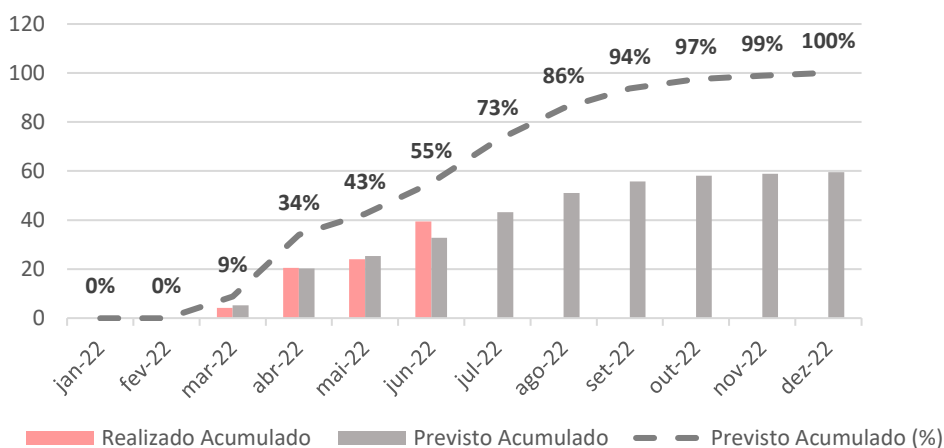
**Código CETIP:** 22C0987445  
**Emissão / Série:** 1ª/484ª  
**Série:** Única  
**Securitizadora:** Opea  
**Data de Integralização:** 30/04/2022  
**Data de Vencimento:** 03/03/2032  
**Sector:** Infraestrutura  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Customizada com 12m de carência.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 9,0%  
**Duration:** 4,14 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 4,2  
**Volume em MM:** R\$ 15,35  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. CF dos recebíveis advinda da geração das UFVs da Operação;
2. AF das cotas das Cedentes;
3. AF dos ativos das UFVs;
4. AF do Direito de Superfícies das UFVs;
5. Fiança Corporativa: fiança solidária prestada por Roca Part., Araxá Energia e AXS Energia.

	Realizado Total	Realizado Acc	Previsto	Previsto Acc	Prev. Acc (%)	Real. Acc (%)
jan-22	0	0	0	0	0,00%	0,00%
fev-22	0	0	0	0	0,00%	0,00%
mar-22	4.214.514	4.214.514	5.214.514	5.214.514	8,76%	7,08%
abr-22	16.284.790	20.499.304	15.000.000	20.214.514	33,94%	34,42%
mai-22	3.461.586	23.960.890	5.119.242	25.333.756	42,54%	40,24%
jun-22	15.457.217	39.418.107	7.469.608	32.803.364	55,08%	66,19%
jul-22			10.444.020	43.247.384	72,62%	0,00%
ago-22			7.800.173	51.047.557	85,72%	0,00%
set-22			4.699.011	55.746.568	93,61%	0,00%
out-22			2.310.969	58.057.537	97,49%	0,00%
nov-22			855.080	58.912.617	98,93%	0,00%
dez-22			638.932	59.551.549	100,00%	0,00%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

FOTOS DA OBRA



CRI ESATAS

RISCO CONTRATUAL

# ESATAS Viracopos

## 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, além de ser a principal e maior entrada de produtos por via aérea do país 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:** 8,28 anos  
**LTV:** 80%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 4,0%  
**Volume em MM:** R\$ 14,45  
[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 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 padrão do empreendimento é vertical com 5 pavimentos, 4 blocos e 60 unidades. O empreendimento já teve suas obras iniciadas e está com 62,35% realizadas e 4 vendas. A construtora do empreendimento possui um *track record* de mais de 12 empreendimentos 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 página da Securitizadora](#)  
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jun/22
<b>Vendas Totais</b>	6.125.000
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	5.518.548
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	5.648.414
<b>Taxa dos Contratos</b>	Personalizado (INCC)
<b>Número de contratos</b>	4
<b>Concentração máxima</b>	25,26%
<b>Prazo da carteira</b>	13 meses

FOTOS DA OBRA



TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	jun/22
<b>Comercializáveis</b>	60
<i>Vendidas</i>	4
<i>Estoque</i>	56
<i>Quitado</i>	0
<b>Indisponíveis</b>	0
<b>Total de Unidades</b>	60

Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA

PROGRESSO FÍSICO DA OBRA

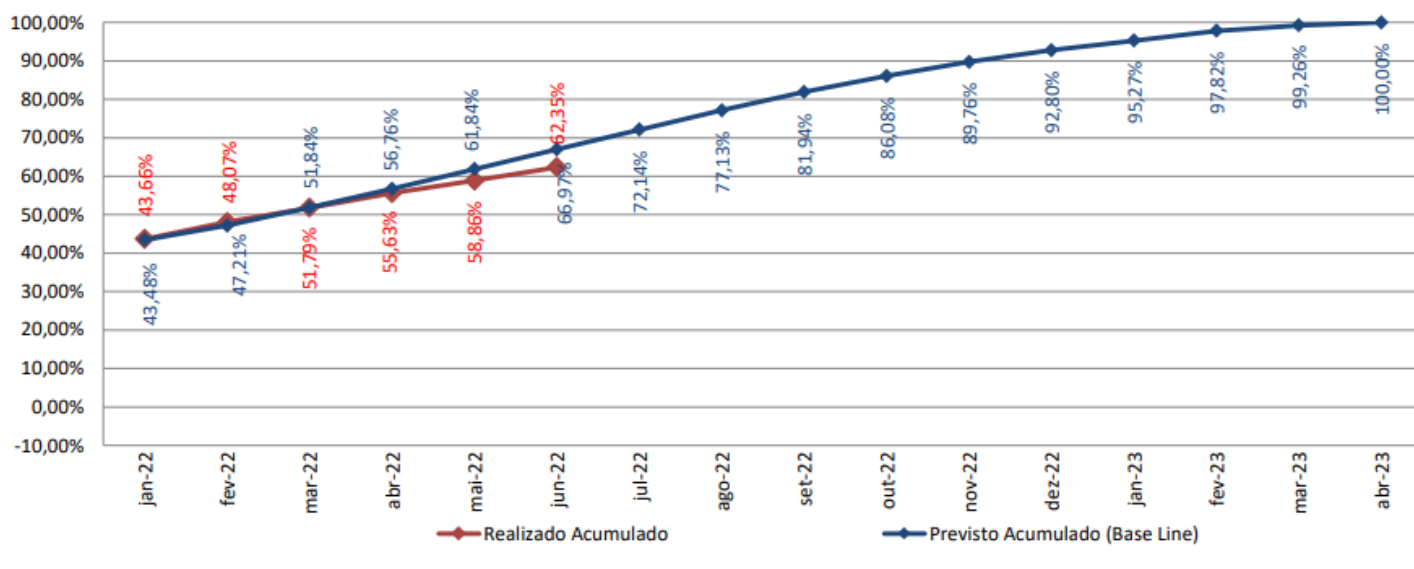


TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO

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%	6ª Medição	62,35%	3,49%
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

A obra está atrasada 4,62% em relação ao previsto no cronograma. Conforme informado pela obra, o atraso foi ocasionado pelas constantes chuvas ocorridas no mês de junho/2022. Consideramos que esse atraso não ocasionará um prejuízo no cronograma.

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
jun-22	30.850.000	62,35%	29.580.441	73.541	12.757.559	150,0%	474,26%	ENQUADRADO

Fonte: True

FÓRMULA

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

- 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**

A operação apresenta bons números em relação às obras, mais de 65% já concluídas. Após passar por uma AGT no mês passado, alterando as condições precedentes para liberação das tranches, que antes eram vinculadas a venda de novas unidades e agora serão com o avanço das obras. Essa mudança auxilia o empreendedor a manter sua estratégia sem que ocorram atrasos na liberação do fundos de obras e prejudique as vendas.

Não houve novas vendas, ainda nos mantemos alertas e acompanhando de perto a evolução das vendas. Essas novas vendas, ainda não atrapalham o fluxo da dívida.

## CRI SUPREME GARDEN

## RISCO PULVERIZADO



### DESCRIÇÃO

Supreme Garden é uma incorporação vertical, com finalidade residencial. Conta também com 5 unidades comerciais no térreo do edifício. Os recursos captados pelo CRI tem por objetivo reembolsar parte das obras já executadas e financiar a conclusão do restante. O empreendimento é de médio/alto padrão, possui infraestrutura completa e fica localizado na cidade de Itajaí/SC.

### DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21L0285556  
**Emissão / Série:** 4º/443ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 04/03/2022  
**Data de Vencimento:** 20/04/2026  
**Setor:** Incorporação  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Cash Sweep  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 10,5%  
**Duration:** 3,17 anos  
**LTV:** 65%  
**Rating Interno:** A4  
**PL%:** 2,7  
**Volume em MM:** R\$ 9,62  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

### GARANTIAS

1. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento;
2. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento decorrentes das vendas futuras;
3. AF 100% das quotas da Cedente;
4. Aval dos Sócios da Cedente e da Controladora.

### INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

<b>Vendas Totais</b>	37.140.698,98
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	31.183.208,72
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	24.976.935,36
<b>Taxa dos Contratos</b>	INCC + 0,50% a.m.
<b>Número de contratos</b>	79
<b>Concentração máxima</b>	1,80%
<b>Prazo da carteira</b>	106 meses

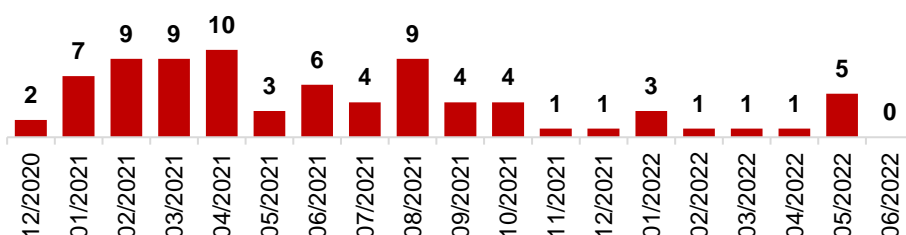
### TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

<b>Comercializáveis</b>	123
<i>Vendas</i>	79
<i>Estoque</i>	39
<i>Quitado</i>	5
<b>Indisponíveis</b>	2
<b>Total de Unidades</b>	125

### FOTOS DA OBRA



### Vendas Mensais



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%	2,69%	17,10%
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

No mês de junho, a evolução física das obras realizadas no período superou o previsto (2,69% versus 2,30%). Com isso, a curva acumulada realizada se aproximou da curva acumulada prevista, reduzindo o gap que antes era de 2,91% para 2,82%.

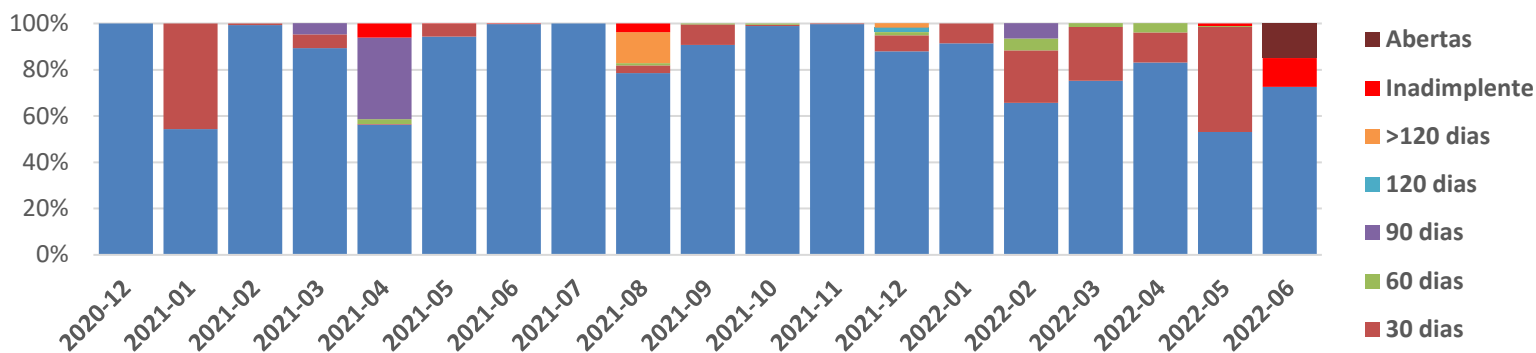
A equipe responsável pela construção do empreendimento segue trabalhando para zerar o atraso nas obras. Dito isso, a nossa perspectiva é positiva e, por hora, não enxergamos pontos de atenção nas obras.

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2022

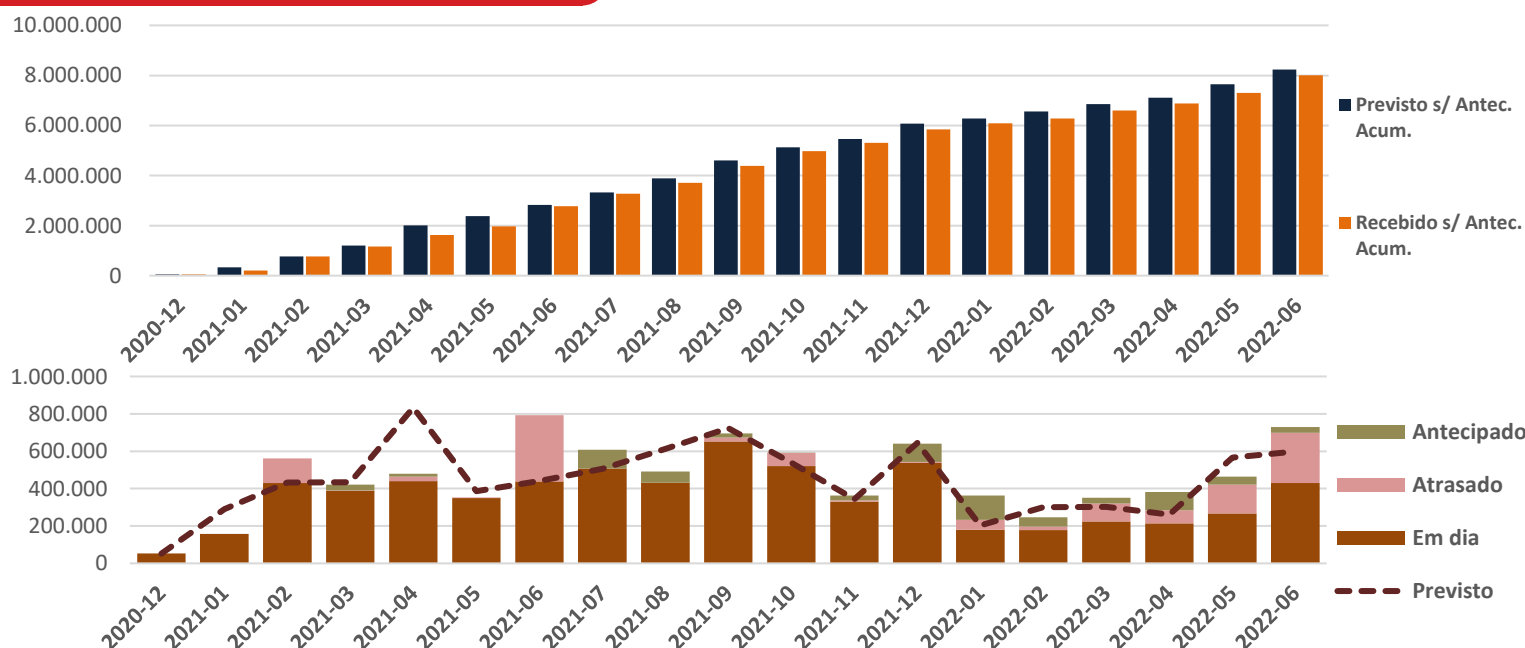
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

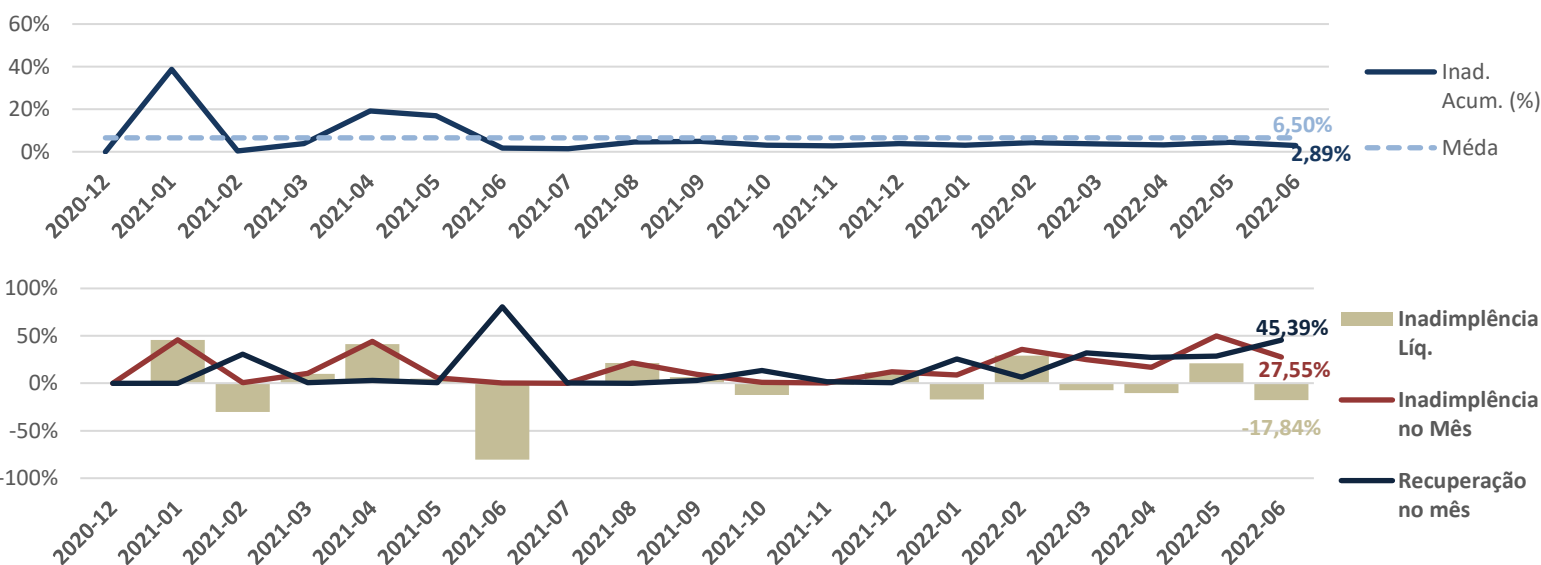
PERFIL DE PAGAMENTO



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
jun/22	8.750.902,05	19.715.607,59	225,30%	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI

$CIT_{TI}$  = Direitos Creditórios Elegíveis

Est = avaliação das unidades disponíveis em estoque multiplicado por 70%

$SD_{CRI}$  = calculado da seguinte forma:

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

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

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

Supreme Garden é uma operação que apresenta números muito saudáveis. Vendas evoluem em boa velocidade e preço. As obras apresentam um pequeno atraso, mas nada fora do usual.

A carteira de recebíveis é saudável e apresenta poucas anomalias. Embora, percentualmente, haja alguns valores que chamam a atenção, ao abrir e analisar os dados, percebemos que são pagamentos pontuais com volumes financeiros elevados. E que, normalmente, são sanados no mês subsequente ao mês de vencimento.

Por fim, a operação apresentou em todos os momentos, folga na razão de garantia. Tampouco, houve necessidade de acionar os fundos de reserva.

Não visualizamos nenhum ponto de atenção no momento e, portanto, classificamos o parecer como saudável.

CRI REDE DUQUE (443)

RISCO CORPORATIVO



Rede Duque  
60 anos.

DESCRIÇÃO

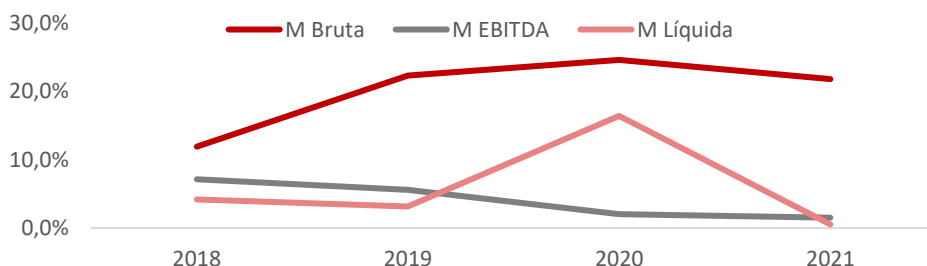
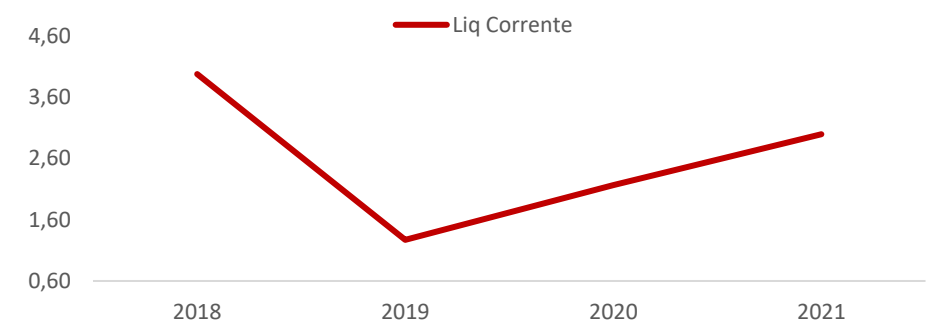
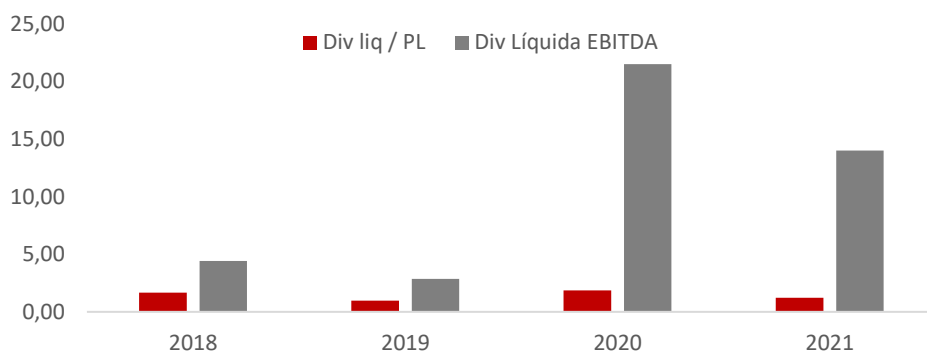
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação *Intercompany*, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 2110855537  
**Emissão / Série:** 1º/443º  
**Série:** Única  
**Securitizadora:** True  
**Data de Integralização:** 19/04/2022  
**Data de Vencimento:** 19/09/2033  
**Setor:** Óleo e Gás.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 7,25%  
**Duration:** 4,74 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A5  
**PL (%):** 1,6  
**Volume em MM:** R\$ 5,82  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de Imóveis;
2. Fiança bancária de instituições financeiras com rating AAA.br;
3. Cessão Fiduciária de recursos financeiros que eventualmente vierem a sobejar em razão da excussão da garantia prestada em favor da Securitizadora por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. *Cash Collateral* (5.6% da emissão);
5. Fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00.



Fonte: Rede Duque





CRI REDE DUQUE (444)

RISCO CORPORATIVO



Rede Duque  
60 anos.

DESCRIÇÃO

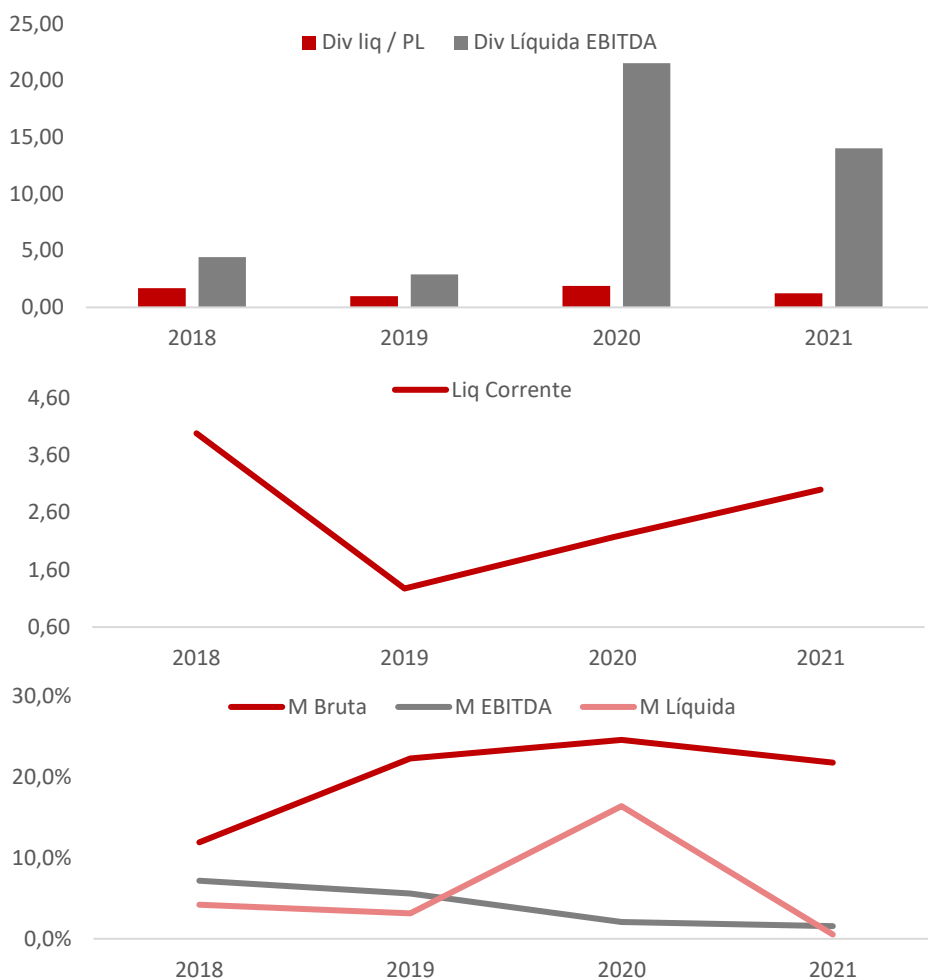
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação *Intercompany*, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 2110855623  
**Emissão / Série:** 1º/444º  
**Série:** Única  
**Securitizadora:** True  
**Data de Integralização:** 19/04/2022  
**Data de Vencimento:** 19/09/2033  
**Sector:** Óleo e Gás.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 7,25%  
**Duration:** 4,74 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A5  
**PL (%):** 1,6  
**Volume em MM:** R\$ 5,82  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de Imóveis;
2. Fiança bancária de instituições financeiras com rating AAA.br;
3. Cessão Fiduciária de recursos financeiros que eventualmente vierem a sobejar em razão da excussão da garantia prestada em favor da Securitizadora por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. *Cash Collateral* (5.6% da emissão);
5. Fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00.



Fonte: Rede Duque



CRI CERATTI MAGNA

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

A operação é lastrada em dois contratos de locação para galpões industriais localizados na cidade de Vinhedo-SP. Os contratos foram firmados com as empresas Magna e Ceratti, a primeira trata-se de uma empresa que fabrica componentes automotivos com atuação global e a outra é uma das maiores produtoras de frios e embutidos que atua desde 1932 no mercado. A operação conta com a alienação fiduciária dos galpões lastro dos contratos que baseados nos laudos de avaliação garantem um LTV de 70% e 60% quando consideramos a subordinação.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22E0120555  
**Emissão / Série:** 14º/1º  
**Série:** Sênior  
**Securitizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 13/05/2022  
**Data de Vencimento:** 21/05/2027  
**Setor:** Industrial  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Personalizada  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 8,50%  
**Duration:** 2,85 anos  
**LTV:** 60%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 9,5  
**Volume em MM:** R\$ 34,20  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária dos Imóveis;
2. Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;
3. Fundo de Reserva;
4. Fundo de Despesas; e
5. Subordinação.



## 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 semestre de 2022, o time de gestão passou a disponibilizar o relatório de monitoramento, onde são detalhadas as operações que possuem obras, vendas, carteira de recebíveis e covenants/garantias. O relatório de risco, de agora em diante, passa a contemplar essas informações para o mês de fechamento do semestre. E, conforme comentamos no relatório do segundo semestre de 2021, focamos na evolução e comparação dos indicadores analisados, a fim de acompanhar a saúde do fundo no semestre.

Por mais que a periodicidade deste relatório seja semestral, mensalmente divulgamos os relatórios gerencial e de monitoramento do fundo, que abordam as alocações de forma detalhada, permitindo que os investidores façam 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.  $NAV = \text{Ativos} - \text{Passivos}$ .

**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.  $(\text{Dívida}/\text{Garantias}) \times 100$ .

**Overcollateral:** Termo utilizado quando existe um volume excedente de garantia apresentado por uma carteira de recebíveis quando comparado as PMTs 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.*

