

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE RISCO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
1º SEMESTRE 2023



NOTA TIME DE GESTÃO

Prezados investidores, apresentamos o relatório de risco do primeiro semestre de 2023 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 2023, o SNCI não realizou nova oferta de cotas. Com isso, o Fundo segue com patrimônio total de aproximadamente R\$ 420 milhões no mês de junho.

Ainda assim, entendemos que o SNCI segue com uma boa diversificação em seu portfólio, com 35 CRIs, um a menos que o mapeado em dezembro/23. Além disso, o time de Gestão segue alocando capital do fundo em novas tranches de operações aprovadas e sempre buscando uma boa relação de “risco x retorno” nos investimentos que realiza a partir de amortizações dos CRIs já presentes em carteira.

Vamos lembrar que o fundo conta com uma concentração média de 2,8% por CRI, um patamar considerado bastante diversificado em termos de riscos individuais. Além disso, seguimos com mais de 99% das operações com ratings A4 ou superior, significando um risco de moderado a baixo para quase todo o portfólio do fundo. Ainda assim, o SNCI foi capaz de entregar, nos últimos 6 meses, rentabilidade acumulada de 8,4%, frente a 6,4% do CDI e 6,3% do IPCA+7%, benchmark do fundo. Vale dizer que o veículo ainda superou de maneira relevante o índice IFIX do segmento de fundos de papel, que obteve rentabilidade de 4,1% no período.

Pensando na composição da carteira, na característica **segmento**, o SNCI manteve sua atuação nos 12 segmentos anteriores. No que tange a **indexadores**, o fundo manteve sua exposição relativa ao CDI e IPCA, de forma a potencializar sua rentabilidade, dado a estimativa de SELIC em patamares mais elevados pela expectativa do Banco Central, pelo menos até o fim do semestre. Além disso, devemos lembrar que as curvas de juros futuros, ainda no patamar de 2 dígitos, salienta a necessidade de se seguir buscando um portfólio equilibrado.

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

No primeiro semestre de 2023, a economia brasileira observou o início do novo governo eleito, bem como algumas de suas medidas, citadas mais abaixo. Durante esse período, houve a reabertura econômica na China, um menor risco de recessão na Zona do Euro e um ritmo mais baixo no núcleo do CPI nos EUA, indicando desaceleração contínua.

Em relação à inflação global, apesar dos dados resilientes de inflação, mercado de trabalho e atividade econômica nos EUA, o Fed optou por manter as taxas de juros estáveis entre 5,00% e 5,25% a.a. O comunicado pós-reunião foi duro, indicando possíveis aumentos futuros. Essa pausa visa avaliar o impacto do aperto monetário na atividade e nos preços, com expectativa de crescimento do PIB e pressão no núcleo do PCE. Acredita-se que a inflação levará mais tempo para atingir a meta, e é provável que o aperto monetário seja mantido com uma taxa ligeiramente acima da atual, o que difere das expectativas anteriores do mercado.

Ademais, conforme esperado, o BCE elevou a taxa de juros para 3,50% a.a., indicando a possibilidade de um novo aumento no próximo semestre devido às expectativas de inflação. No entanto, na Área do Euro, a pausa na escalada dos juros está se aproximando. Na China, também ocorreram mudanças na política monetária, com o Banco Popular da China (PBoC) anunciando um corte de 0,1 ponto percentual em uma das taxas básicas de juros. A probabilidade de estímulos adicionais, incluindo medidas fiscais, aumentou devido à desaceleração da economia chinesa após um robusto primeiro trimestre.

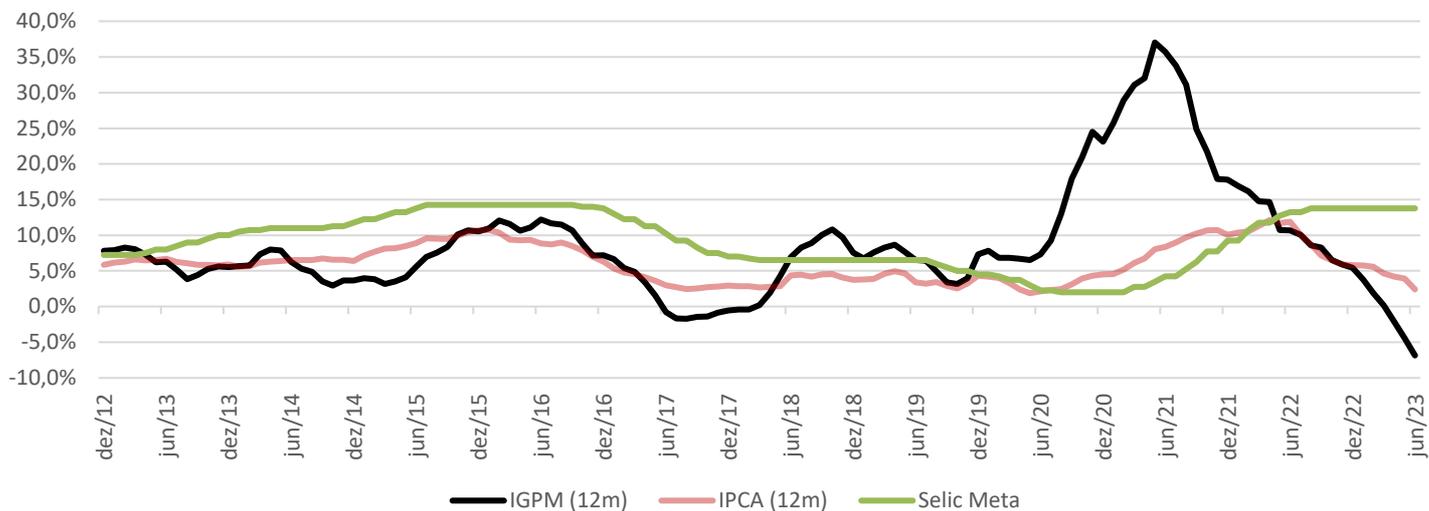
No final do período, o Brasil registrou uma taxa básica de juros (Selic) de 13,75% a.a., um Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) em 12 meses de 3,16% e um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,9% no primeiro trimestre em relação ao ano anterior. Houve uma desaceleração da inflação, com o mês de junho apresentando deflação em torno de -0,08%, demonstrando que a política de aperto monetário do Banco Central está surtindo efeito e indicando que a manutenção das taxas está chegando ao fim, podendo haver cortes até o final do ano.

Além disso, nesse período, foi criado pelo novo governo um novo arcabouço fiscal: um conjunto de regras para equilibrar as finanças do governo, que inclui limites de gastos. No entanto, o desafio agora será complementá-lo com recomposição de receitas, algo essencial para que o arcabouço tenha o efeito pretendido. No caminho das reformas, o Ministério da Fazenda enviou uma proposta de reforma tributária para a Câmara dos Deputados, visando corrigir distorções tributárias e beneficiar o setor industrial e novos investimentos. Esses pontos são importantes para compreender a direção econômica do novo governo, que deve tentar promover um projeto de reindustrialização nacional. Além disso, o lançamento do PAC, que aumentará os investimentos em infraestrutura nos próximos anos, pode ter um impacto direto no dinamismo econômico de diversos setores da economia, sobretudo aqueles aos quais o SNCI detém parte de seu patrimônio investido.

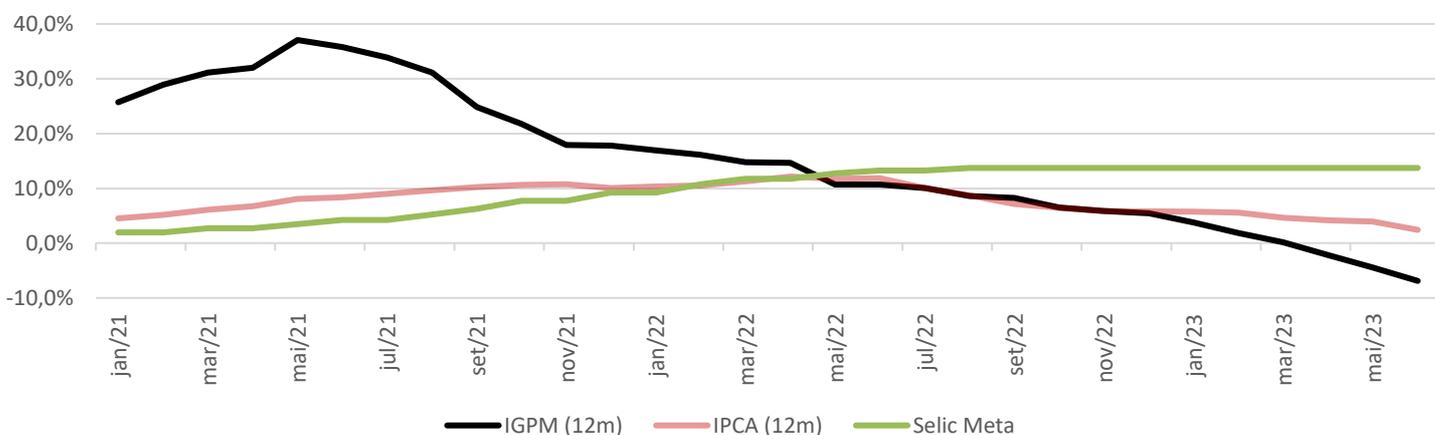
Lembramos aos leitores que essas expectativas são referentes ao fechamento do semestre em 30 de junho de 2023, sendo que o realizado pode se alterar a partir do desenvolvimento do cenário macroeconômico dos próximos meses.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

IPCA, IGP-M e Selic entre 2012 e 1º Semestre de 2023

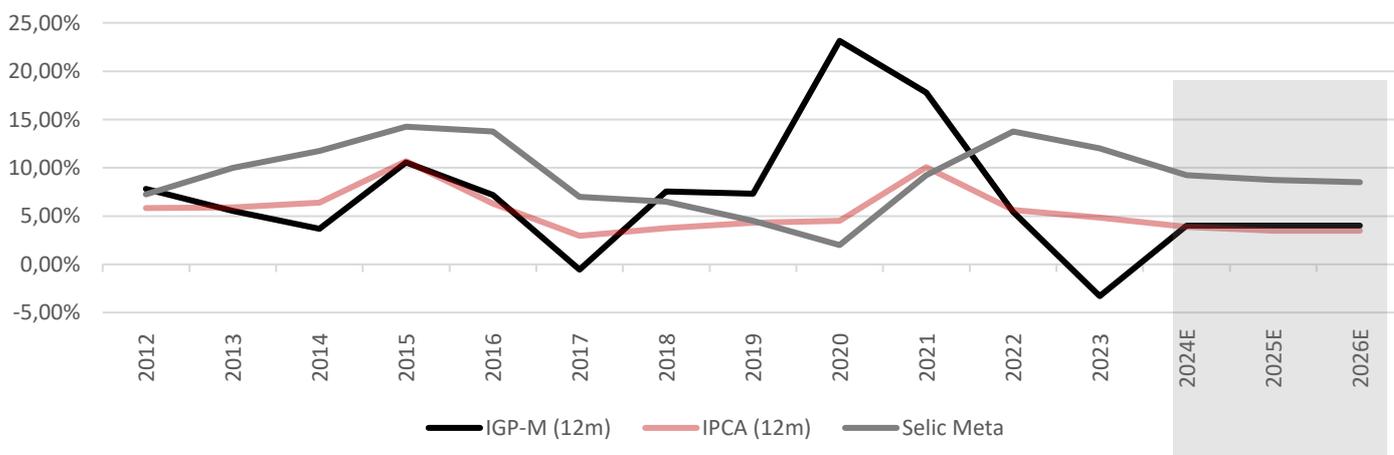


IPCA, IGP-M e Selic em 2021, 2022 e 1º Semestre de 2023



IGP-M, IPCA e Selic

Final do Período

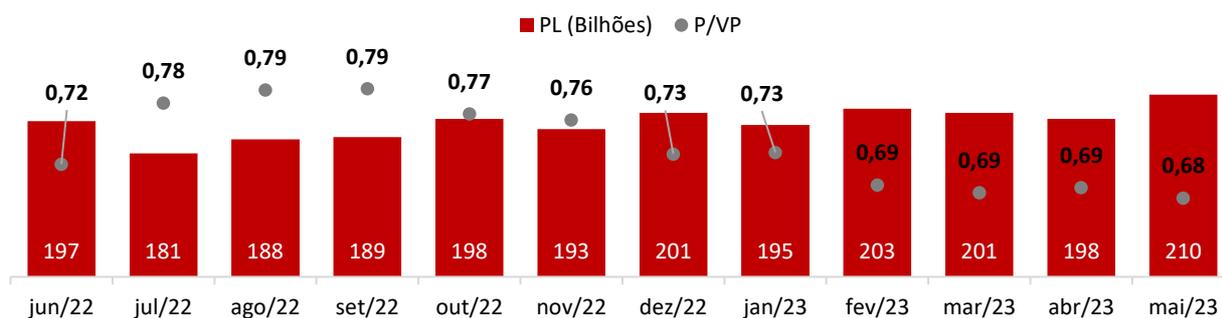


Fonte: Banco Central do Brasil. Expectativa: Boletim Focus (06/01/2023)

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

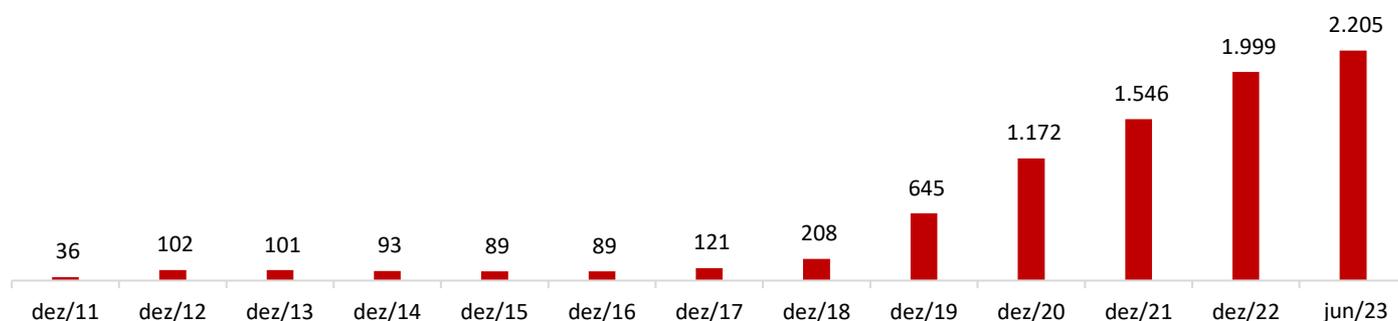
No primeiro semestre de 2023, foi possível observar uma recuperação do mercado de FIIs em relação a outros ativos, principalmente internacionais. Nos primeiros seis meses do ano, o índice subiu 10,28%, contra 11,01% do Ibov, -7,3% do índice referente aos REITs mundiais (MSCI World REITs) e 5,3% do índice de ações mundiais. Olhando o preço de mercado e comparando com o valor patrimonial dos FIIs, vemos uma relevante assimetria: de janeiro a maio, o P/VP passou de 0,73 para 0,68, sendo o mais baixo dos últimos 12 meses. Com isso, podemos afirmar que com a queda dos juros no Brasil, os Fundos Imobiliários tendem a ser uma das classes de ativos mais beneficiadas, por conta da atual subvalorização dos preços das cotas em relação ao seu VP.

Valor Patrimonial e P/VP dos FIIs Listados



Diante do contexto apresentado, o Patrimônio Líquido dos fundos chegou a R\$ 210 Bilhões, maior valor desde maio de 2022, e o número de investidores cresceu 10,31% em relação ao valor total apresentado em dezembro, chegando a 2,205 milhões de pessoas, apresentando um crescimento anual médio de 58,18% ao ano desde 2016.

Evolução Número de Investidores FIIs (mil)

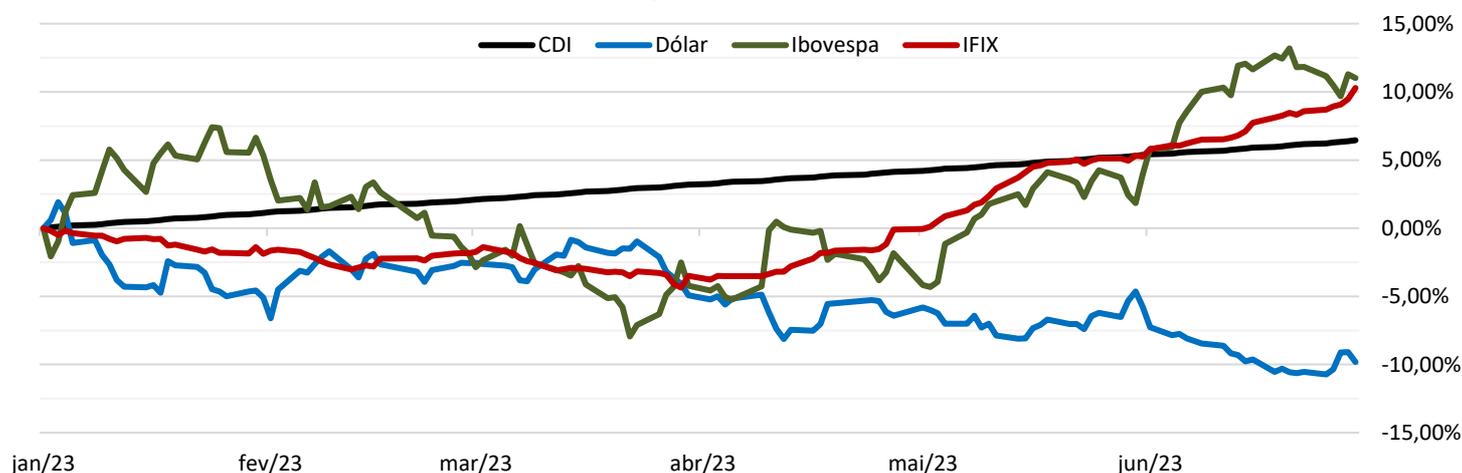


Fonte: B3. Elaboração: Suno Asset

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

No 1º semestre de 2023, o retorno de 10,28% do IFIX representou mais de 159% do CDI no período e o dólar obteve um retorno negativo de 9,81% contra o real, o que serviu para intensificar o bom retorno do IFIX. Na base anual de comparação, quando olhamos para a volatilidade, como esperado, o IFIX apresentou número menor, de 4,73% contra 18,50% do Ibovespa.

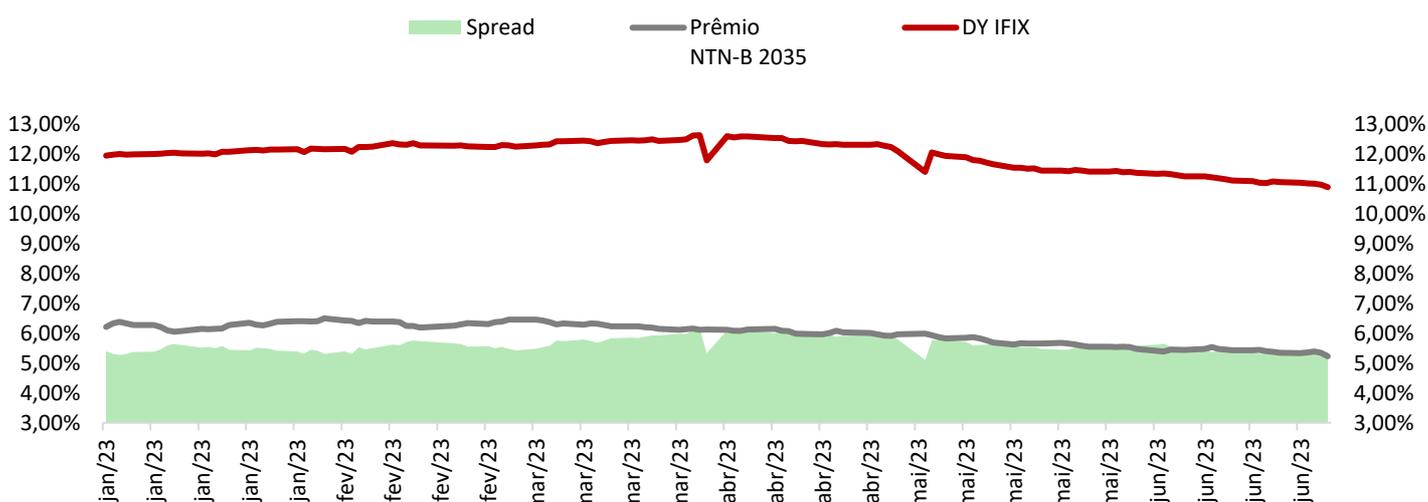
Desempenho dos Índices



Fonte: Quantum

Os rendimentos dos FIIs tiveram uma diminuição de pouco mais de 9%, chegando a 10,88% no final de junho. Mesmo com essa queda no DY, quando é analisando o prêmio em relação à NTN-B 2035, o spread se manteve na casa dos 5%, sendo o mínimo 5,23% e o máximo 6,5%.

Rendimentos



Fonte: Quantum

CARTEIRA SNCI

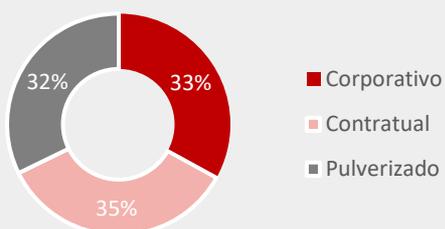
No último semestre, o fundo procedeu com algumas novas alocações (1 nova operação e 4 novas tranches), além de 2 desinvestimentos momentâneos, que devem retornar a carteira do fundo em um momento oportuno. Todos esses movimentos foram alinhados com a tese de investimentos do Fundo e pensados para, além de cumprir a agenda de integralizações, trazer uma rentabilidade adicional aos cotistas. Lembrando que o Suno Recebíveis foi idealizado para contar com um perfil *middle risk* que resulta de um portfólio extremamente diversificado e agnóstico quanto ao perfil de operação. Ressalta-se que mesmo sem cobrar taxa de performance, o veículo possui o *benchmark* de IPCA + 7%, referência que tem sido atingida. Em um semestre no qual não se realizaram novas ofertas, o time de gestão focou se aproximar ainda mais das operações em carteira e materializar movimentos que pudessem, sem aumento de capital, seguirem sendo capazes de aproveitar os ciclos de mercado sem abrir mão de sua carteira diversificada. A seguir, tem-se o *breakdown* dos principais critérios de diversificação avaliados pelo time de Gestão. Boa leitura!

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**.

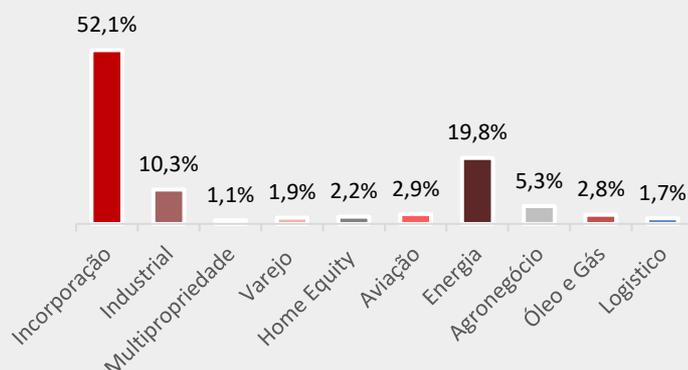
A ideia do time de gestão é sempre buscar por um equilíbrio satisfatório entre os perfis de risco levando em conta que o perfil pulverizado é o mais arriscado, portanto ele sempre tende a ter uma exposição um pouco inferior aos outros dois perfis.



SEGMENTO

Seguindo a tese de investimento proposta pelo time de Gestão, o portfólio do SNCI procura trabalhar a sua diversificação quanto aos segmentos. Pela dinâmica de alocação e pelo fato de o fundo não ter realizado novas ofertas no semestre, a concentração por segmento da carteira pouco se alterou desde a nossa última publicação. Não houve entrada e nem saída de setores da carteira do fundo.

De todo modo, a incorporação segue sendo a principal exposição da carteira do Suno Recebíveis (52,1%), o que, na visão dos gestores, é uma característica completamente natural dada a natureza do veículo.



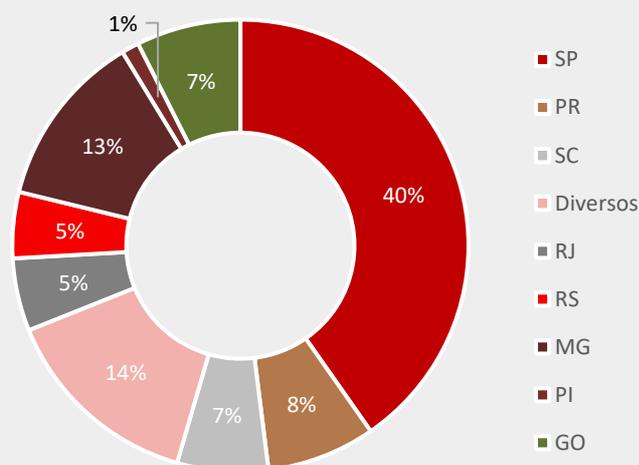
Fonte: Suno Asset

CARTEIRA SNCI

DISPERSÃO REGIONAL

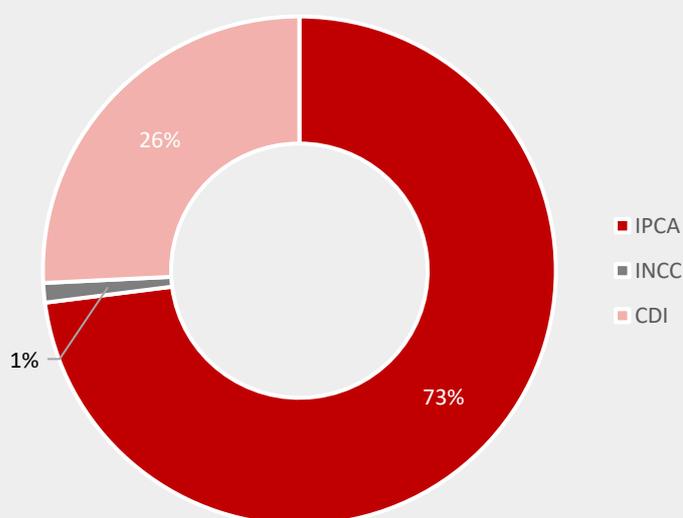
A grande maioria das operações do SNCI estão localizadas no sul (18,9%) e sudeste (58,0%) do país, sendo que não houve grande modificação dessa estrutura ao longo do último semestre. Entendemos que essa concentração seja natural, uma vez que o Centro-Sul são as regiões mais desenvolvidas economicamente no território brasileiro.

Apesar disso, ressaltamos que o SNCI possui ativos extremamente pulverizados que possuem exposição em todos os estados do país e no distrito federal, é o caso dos CRIs Wimo 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. Contudo, o time de gestão sempre irá procurar entender os ciclos de mercado e, com base nisso, ajustar a distribuição de indexadores visando a melhor alocação com o intuito de gerar resultado aos seus cotistas, como viemos fazendo nos últimos meses.

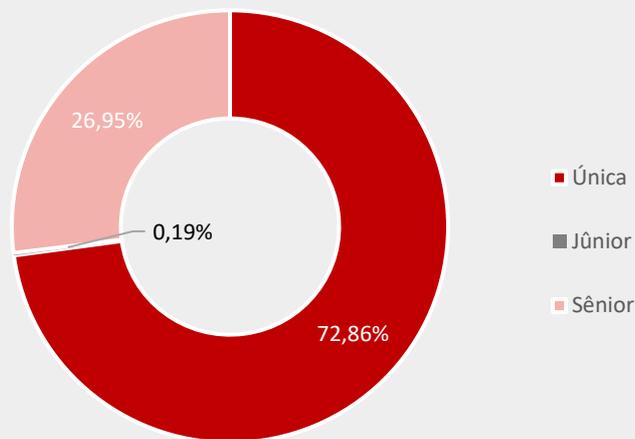
Devido ao não acontecimento de novas ofertas, essa estrutura também se alterou pouco, fazendo com que a alocação em IPCA aumentasse em 1%, diminuindo a alocação em CDI nos mesmos 1%.

CARTEIRA SNCI

SÉRIES DE ATIVO

Alinhado com o perfil de risco do fundo, a maioria dos CRIs não possuem subordinação (série única), ou são séries sêniores. Com isso, possuem prioridade na cascata de pagamento da operação e conseqüentemente oferecem um melhor risco de crédito.

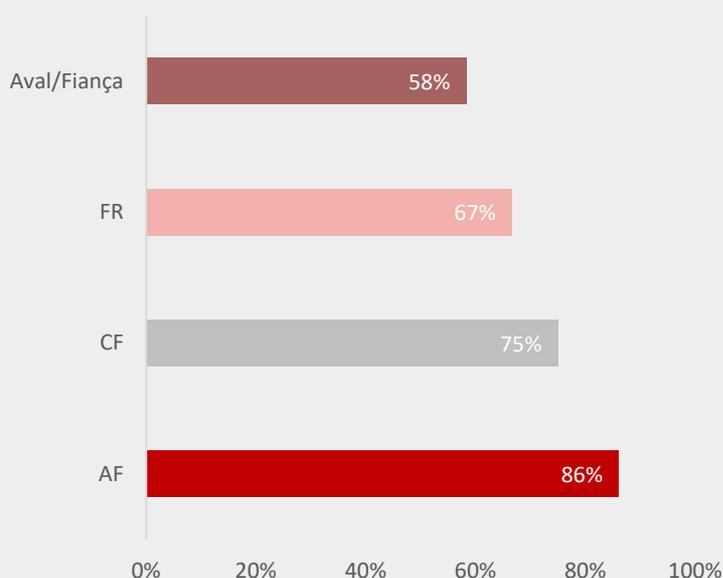
Enfatizamos que o percentual de ativos alocados em cada série variou pouco – abaixo de 1% – no semestre analisado.



Fonte: Suno Asset

GARANTIAS

Garantias



Fonte: Suno Asset

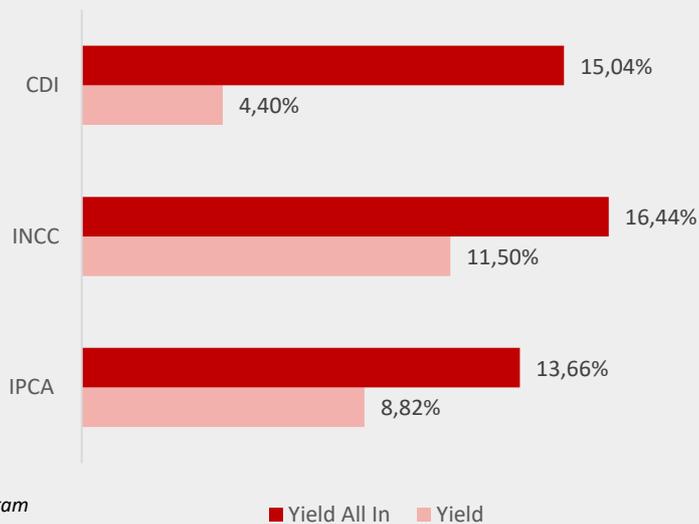
O time de gestão sempre busca avaliar de forma criteriosa a estrutura de garantias da operação antes de deliberar a alocação em comitê de investimentos. Tal fato fica explícito quando observado o gráfico ao lado, que traz o *breakdown* das garantias presentes nos CRIs do portfólio.

É importante deixar claro que mais de 93% do fundo possui algum tipo de garantia sendo que o LTV médio ponderado dessas garantias está na casa dos 61%. Os pouco menos de 7% 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 brAA- pela Standard and Poor's (S&P).

CARTEIRA SNCI

YIELD POR INDEXADOR

Após o final do semestre o *portfólio* do SNCI11 finalizou a metade de 2023 com uma taxa *all in* de 14,10%¹, valor este superior ao apresentado no prospecto do fundo (10,14%). Ressaltamos que, desde o seu IPO, o fundo rentabilizou cerca de 26% em pouco mais de 18 meses e bateu o seu *benchmark* (IPCA +7%) além dos índices IFIX, CDI e IMA B.

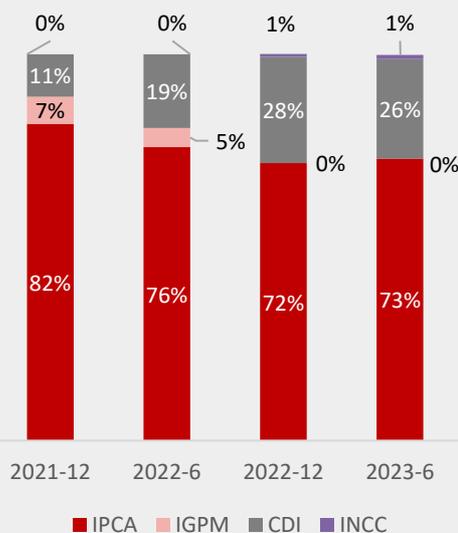


¹ foram considerados IPCA de 4,43%, CDI de 10,20% e INCC de 4,43%. Esses valores foram retirados das curvas de referência com base no prazo médio do portfólio do fundo

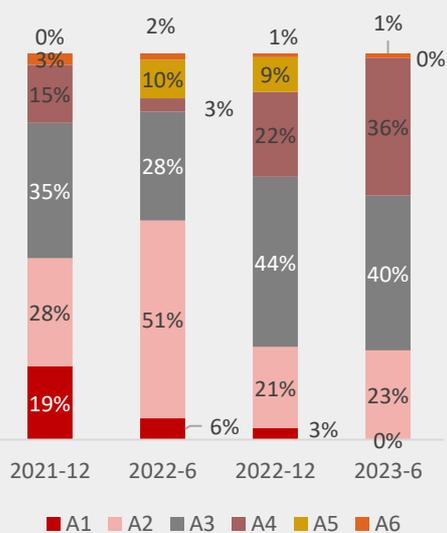
Fonte: Suno Asset

COMPARATIVO

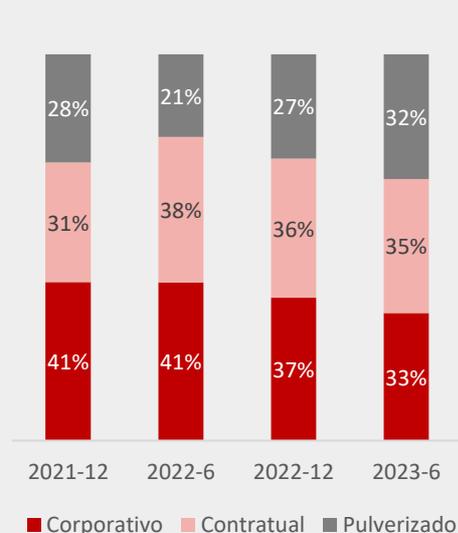
Indexador



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 primeiro semestre de 2023, foram analisadas um total de 39 operações, somando ao redor de R\$ 2 bilhões de volume, das quais apenas 1 (3%) foi aprovada em comitê, embora não tenha sido investida.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

2. ANÁLISE

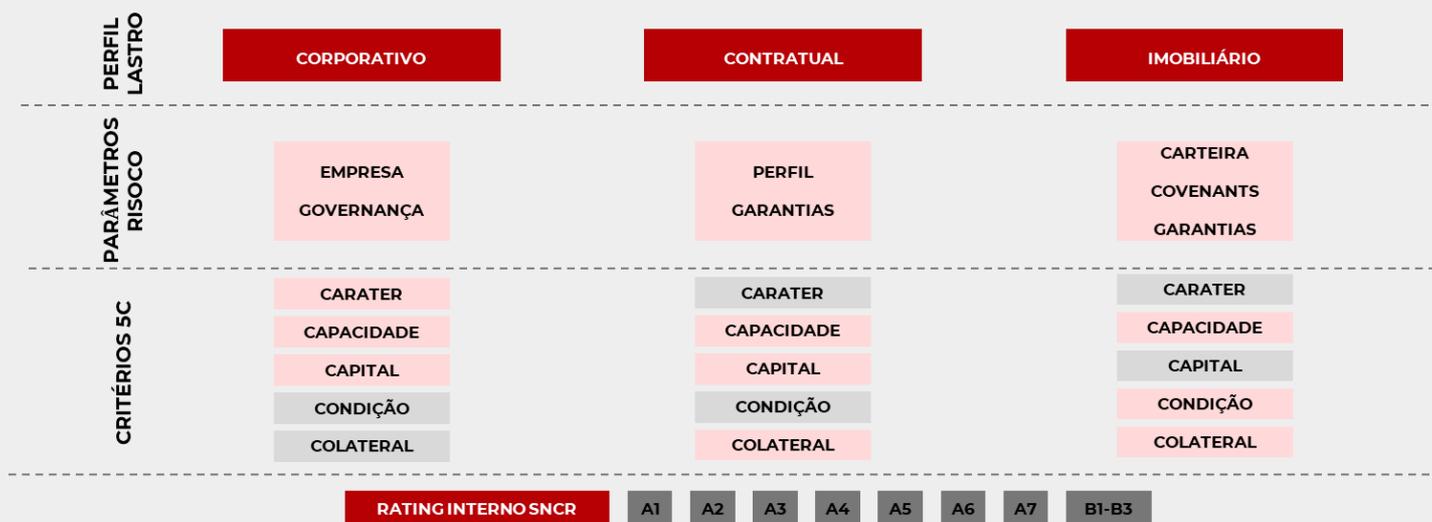
O processo de análise de todas as operações segue uma metodologia interna da Gestora, em que se classifica os ativos em diferentes categorias por uma nota que varia de 1 a 5. Esta nota define a qualidade e perfil de risco do ativo, sendo elencada em forma de Rating interno que classificamos de A1 à B1-B3.

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.

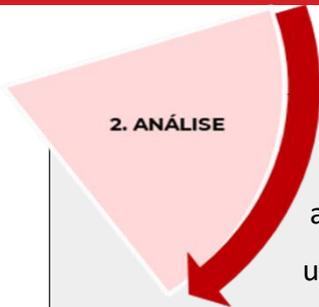
Conforme figura abaixo, os ativos alvos são divididos em 3 principais perfis de risco: Corporativo, Contratual e Imobiliário. O parâmetro de risco ressaltado em cada perfil define quais riscos são mais importantes de serem analisados na operação.

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



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:

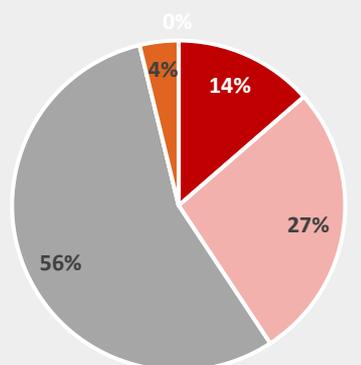
Rating	Nota Corporativo e contratual	Nota Pulverizado	Limite de Exposição
A1	4,2 - 5,0	4,75 - 5,0	10,0%
A2	3,9 - 4,2	4,25 - 4,75	8,5%
A3	3,6 - 3,9	4,0 - 4,25	7,0%
A4	3,3 - 3,6	3,75 - 4,0	5,5%
A5	3,0 - 3,3	3,0 - 3,75	4,0%
A6	2,7 - 3,0	2,7 - 3	2,5%
B1-B3	0,0 - 2,7	0,01 - 2,7	0,0%

Qualidade e Perfil de Risco de acordo com notas:

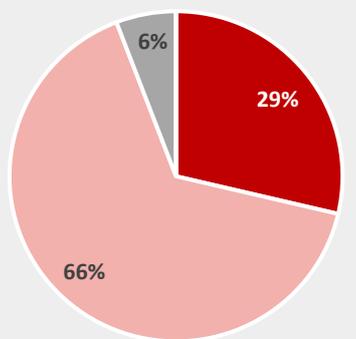
Nota	Qualidade	Perfil do Risco
1 - 2,5	Vulnerável	Risco Extremo
2,5 - 3	Fraco	Risco Elevado
3 - 3,5	Regular	Risco Intermediário
3,5 - 4	Suficiente	Risco Moderado
4 - 4,5	Bom	Risco Baixo
4,5 - 5	Ótimo	Risco Muito Baixo

Rating por perfil de risco:

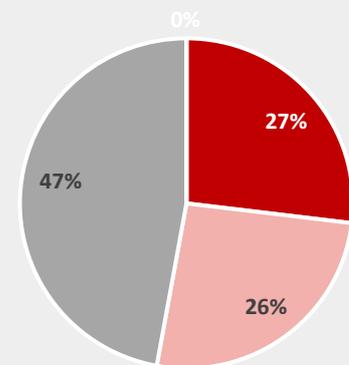
Corporativo



Contratual



Pulverizado



■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

Fonte: Suno Asset

PROCESSO DE INVESTIMENTO

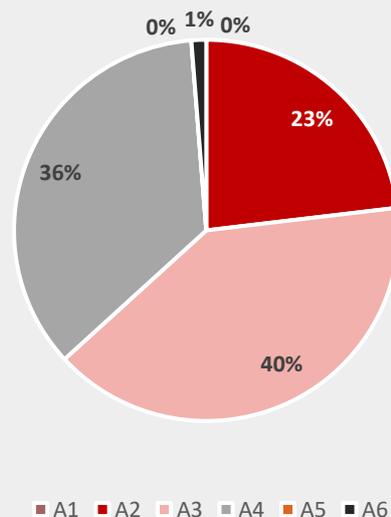
2. ANÁLISE

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

CRI	Rating Inicial	Nota Inicial	Atualização	Nota Data Base
CRI TECNISA (IPCA)	A3	3,819	A3	3,789
CRI PESA / AIZ (Longa)	A3	3,647	A4	3,529
CRI Pesa / AIZ (Curta)	A3	3,605	A3	3,605
CRI SOLAR JUNIOR	A4	3,852	A4	3,852
CRI BALAROTI	A3	3,824	A3	3,824
CRI WIMO	A3	4,030	A4	3,839
CRI MRV	A2	3,982	A4	3,530
CRI CARVALHO HOSKEN	A6	2,804	A6	2,804
CRI LATAM	A3	3,658	A3	3,742
CRI GRAMADO GVI	A2	4,358	A2	4,358
CRI RDR ITU	A5	3,729	A4	3,891
CRI GS SOUTO	A2	4,157	A2	4,154
CRI ASTIR	A3	4,208	A2	4,394
CRI SUPREME GARDEN	A3	4,015	A4	4,185
CRI PRIMATO	A4	3,343	A4	3,333
CRI AXS	A3	3,853	A2	4,048
REDE DUQUE (Serie 443)	A4	3,373	A4	3,373
REDE DUQUE (Serie 444)	A4	3,373	A4	3,373
CRI CERATTI MAGNA	A3	3,889	A3	3,889
CRI WIMO IV	A3	4,157	A4	3,943
CRI RDR ITU SÉRIE 2	A5	3,729	A4	3,891
CRI RDR ITU SÉRIE 3	A5	3,729	A4	3,891
CRI MRV II	A2	3,982	A4	3,530
CRI VITACON 2	A4	3,868	A4	3,931
CRI GAFISA SOROCABA	A3	4,115	A2	4,293
CRI COPAGRIL	A4	3,353	A3	3,706
CRI VANGUARDA	A4	3,976	A3	4,089
CRI CAPARÓ	A3	4,103	A3	4,103
CRI WELT	A4	3,431	A3	3,627
CRI ESTOQUE HELBOR	A2	4,049	A2	4,049
CRI MZM	A3	4,097	A3	4,097
CRI MZM II	-	-	A3	4,097
CRI NEW SPACE	A3	3,676	A3	3,676
CRI BIT	A5	3,677	A4	3,814
CRI AXS 3	A3	3,706	A3	3,762

indicadores atuais para monitorar o crédito. Abaixo, tabela referente a última atualização e gráfico de alocação por rating:



Fonte: Suno Asset

CARTEIRA ATUAL SNCI

No fechamento de junho/23, a carteira do SNCI contava com 35 ativos:

Identificação	Código CETIP	Setor	Série	Index	Taxa de compra	Duration (anos)	LTV	% PL
CRI CERATTI MAGNA	22E0120555	Industrial	Sênior	IPCA	8,50%	2,33	60%	7,7%
CRI WELT	22H0166203	Energia	Sênior	IPCA	11,77%	4,48	-	7,2%
CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	Única	IPCA	9,00%	4,55	62%	5,9%
CRI MRV	21D0001232	Incorporação	Única	IPCA	5,43%	5,65	-	5,4%
CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	Sênior	CDI	4,50%	2,38	72%	4,9%
CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	Única	IPCA	10,50%	2,45	65%	4,4%
CRI ESTOQUE HELBOR	22H1104501	Incorporação	Única	CDI	2,40%	2,03	80%	4,4%
CRI TECNISA (IPCA)	21B0544455	Incorporação	Única	IPCA	5,69%	1,53	-	4,1%
CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	Única	CDI	5,00%	1,28	45%	3,9%
CRI AXS	22C0987445	Energia	Única	IPCA	9,00%	3,56	-	3,8%
CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	Única	IPCA	8,75%	2,96	42%	3,7%
CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,36	80%	3,4%
CRI LATAM	21C0818332	Aviação	Sênior	IPCA	5,73%	3,91	45%	2,9%
CRI COPAGRIL	21F0968888	Agronegócio	Única	IPCA	6,50%	3,68	53%	2,8%
CRI MRV II	22B0006022	Incorporação	Única	IPCA	6,50%	4,33	-	2,5%
CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	Única	CDI	6,00%	2,13	59%	2,5%
CRI BIT	22J1411295	Incorporação	Única	CDI	5,50%	2,60	60%	2,4%
CRI PRIMATO	22C0750182	Agronegócio	Única	CDI	4,50%	3,80	67%	2,4%
CRI MZM II	22I1466133	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	2,33	70%	2,4%
CRI AXS 3	22K1397969	Energia	Única	IPCA	11,00%	5,50	-	2,4%
CRI MZM	22I1465810	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	2,35	70%	2,0%
CRI PESA / AIZ (Longa)	21F0568504	Industrial	Única	IPCA	7,00%	3,77	-	2,0%
CRI BALAROTI	19J0133907	Varejo	Única	CDI	2,95%	2,47	85%	1,8%
CRI NEW SPACE	22J0346058	Logístico	Única	CDI	3,00%	2,70	0%	1,6%
CRI RDR ITU SÉRIE 3	21K0661041	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,36	80%	1,4%
REDE DUQUE (Serie 443)	21I0855537	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	4,40	67%	1,3%
REDE DUQUE (Serie 444)	21I0855623	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	4,40	67%	1,3%
CRI CARVALHO HOSKEN	21G0734354	Incorporação	Única	CDI	7,70%	2,30	9%	1,2%
CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	Única	INCC	11,50%	1,93	52%	1,2%
CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	7,00%	5,27	29%	1,2%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	21K0660445	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,36	80%	1,0%
CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,50%	1,70	26%	1,0%
CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	Sênior	IPCA	8,00%	5,45	35%	0,9%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	21F0569265	Industrial	Única	IPCA	5,50%	1,53	-	0,4%
CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	Júnior	IPCA	16,64%	1,11	68%	0,1%

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 dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento de novos 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: 5,65 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A4
PL (%): 5,4
Volume em MM: R\$ 22,45

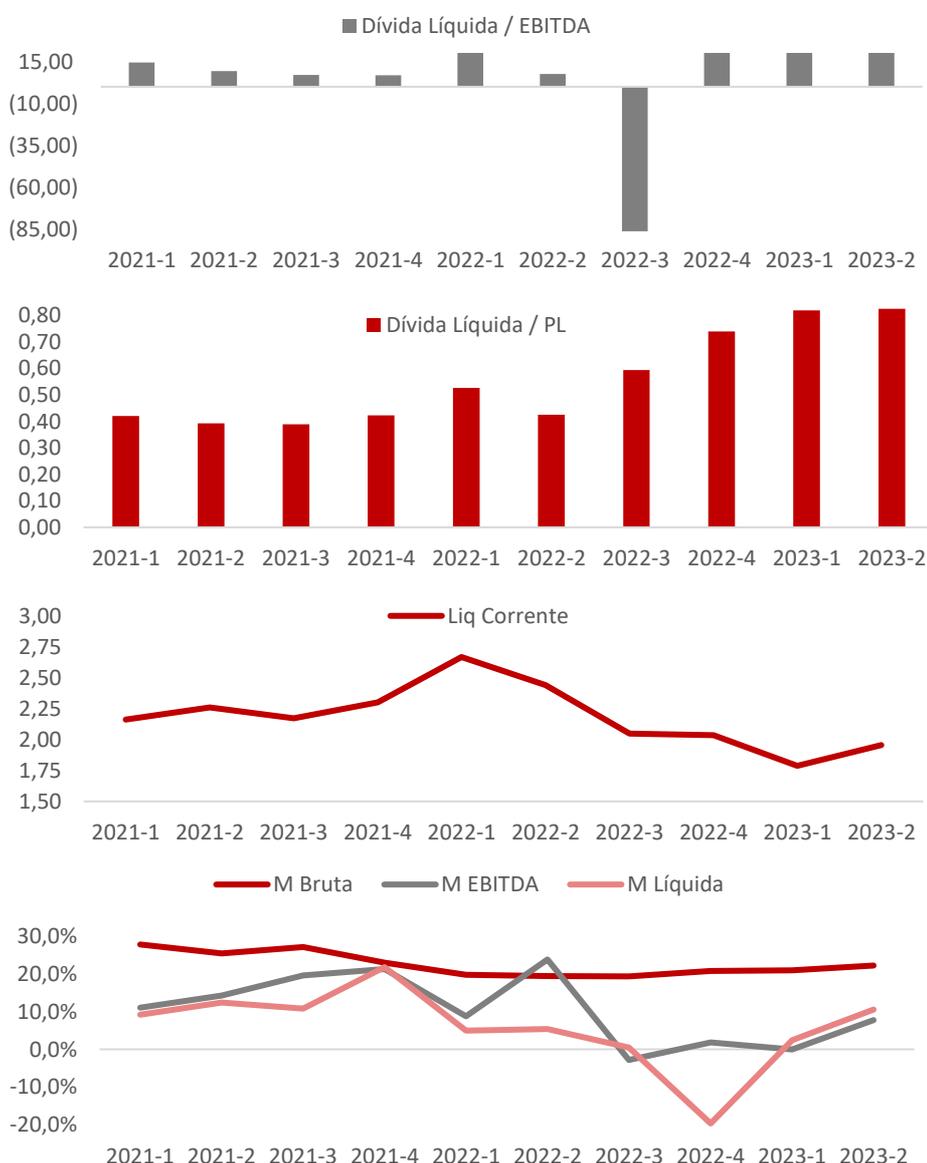
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)



GARANTIAS

Clean.



Fonte: MRV

CRI MRV II

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

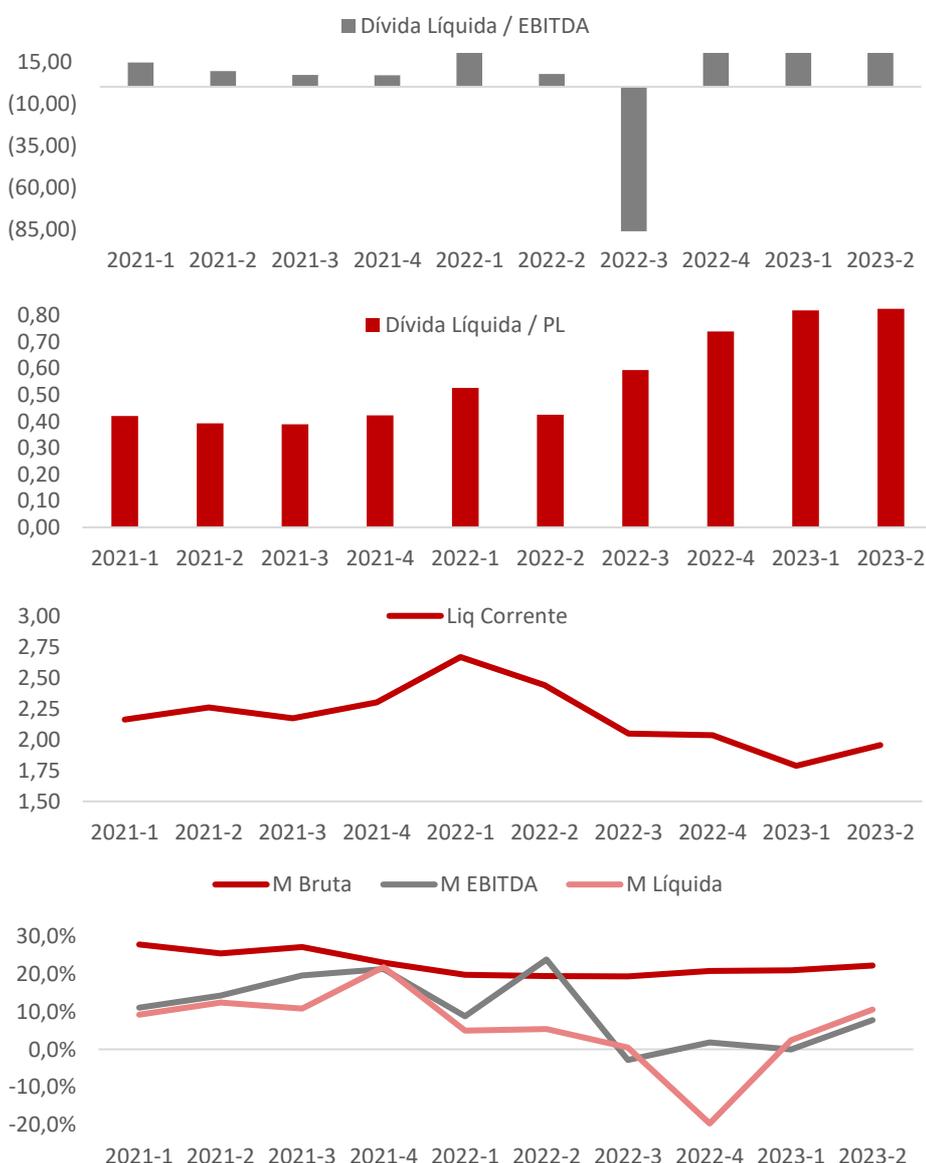
Os recursos dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento de novos 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: 4,33 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A4
PL (%): 2,50
Volume em MM: R\$ 10,49
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

Clean.



Fonte: MRV



CRI TECNISA (IPCA)

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

Os recursos são direcionados à Tecnisa, construtora com mais de 40 anos de história e presença em diversas cidades brasileiras, incluindo Brasília, Curitiba, Fortaleza, Manaus, São José dos Campos, Salvador, Santos e São Paulo. A presente operação é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas com base em imóveis que compõem o landbank da Tecnisa, todos situados em localizações privilegiadas na cidade de São Paulo. Ressalta-se que, em sua última avaliação, a agência de classificação de risco S&P elevou 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 (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

Setor: Incorporação

Juros: Mensal

Amortização: Semestral, iniciando no 36º mês

Indexador: IPCA

Taxa: 5,69%

Duration: 1,53 anos

LTV: N/A

Rating Interno: A3

PL (%): 4,14

Volume em MM: R\$ 17,20

[Link da página da Securitizadora](#)

[Link da página do Agente Fiduciário](#)



NAV¹: Termo descrito no Glossário

Fonte: Tecnisa

CRI PESA / AIZ (Longa)

RISCO CONTRATUAL

PESA

CAT

GRUPO AIZ

DESCRIÇÃO

Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. Ademais, a companhia projeta, fabrica e customiza equipamentos de acordo com as necessidades específicas do cliente. Destaca-se que a AIZ é a maior empresa em operações via rádio controle não tripuladas. O lastro deste CRI é um contrato de *take or pay* com a PESA, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil. Ressalta-se que a AIZ está expandindo seu centro fabril, e que esse mesmo é dado como garantia para o CRI.

DADOS DA OPERAÇÃO

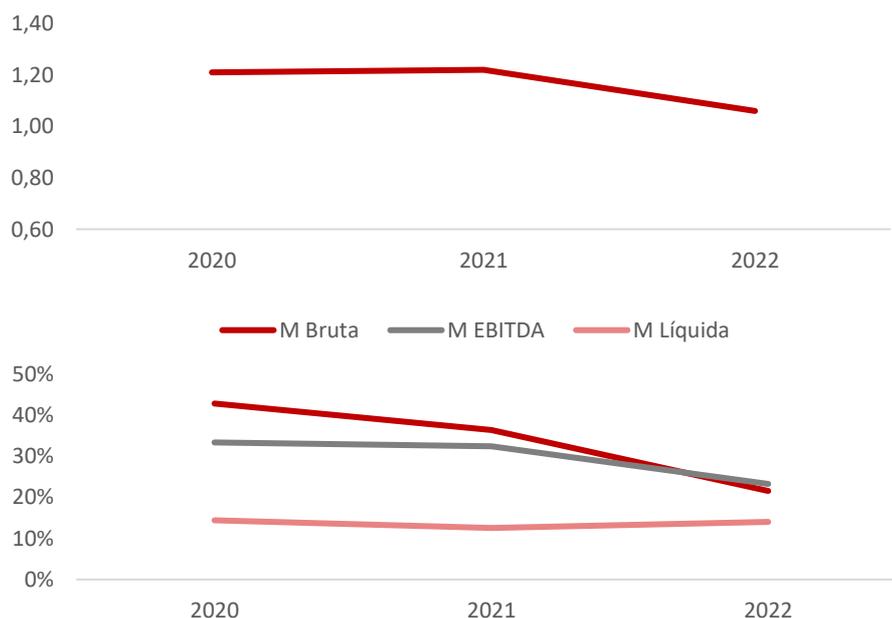
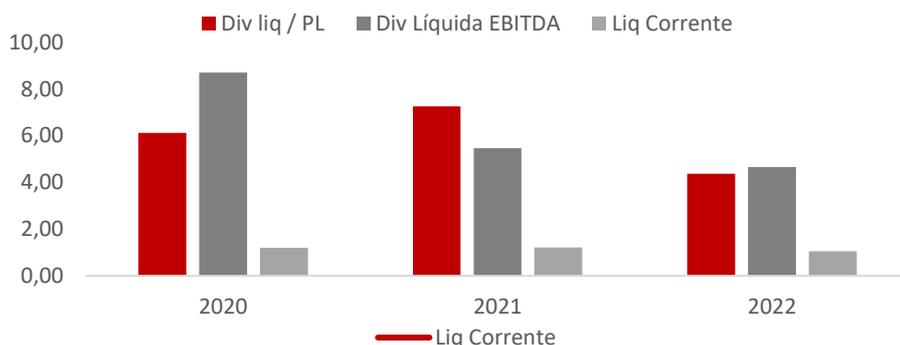
Código CETIP: 21F0568504
Emissão / Série: 1º/301
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 06/07/2021
Data de Vencimento: 22/09/2031
Setor: Industrial.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA.
Taxa: 7,00%
Duration: 3,77 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL (%): 1,97
Volume em MM: R\$ 8,19

[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

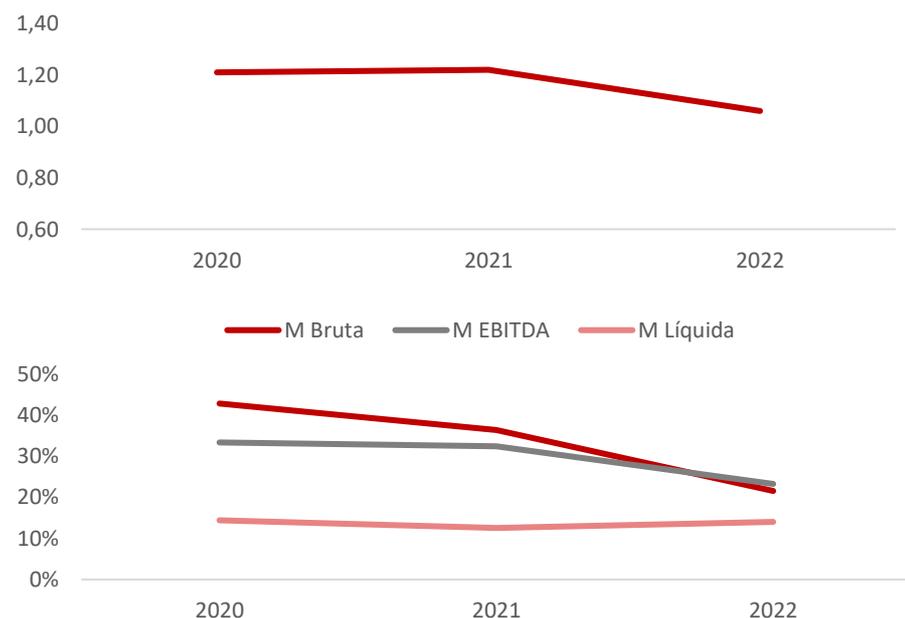
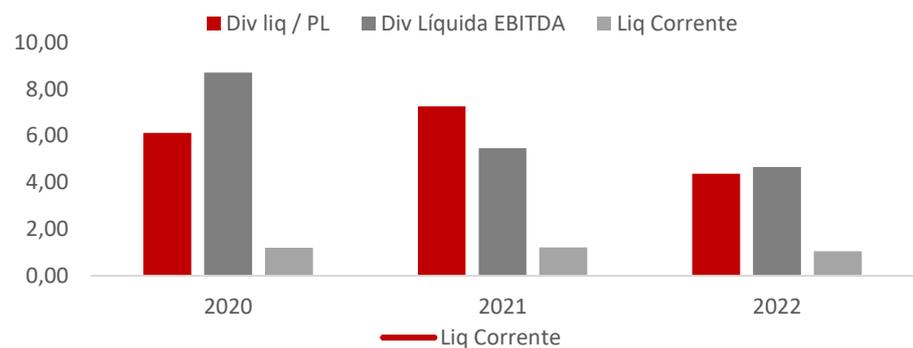
Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. Ademais, a companhia projeta, fabrica e customiza equipamentos de acordo com as necessidades específicas do cliente. Destaca-se que a AIZ é a maior empresa em operações via rádio controle não tripuladas. O lastro deste CRI é um contrato de *take or pay* com a PESA, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil.

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
Setor: Industrial.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA.
Taxa: 5,50%
Duration: 1,53 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL (%): 0,37
Volume em MM: R\$ 1,53
[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 LATAM

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI têm como destino a construção do centro de manutenção da Latam no Aeroporto de Guarulhos, localizado em São Paulo. Ressalta-se que a Latam possui um contrato de cessão de área que foi cedido para a RB Capital, com o intuito de otimizar a construção. Por sua vez, a RB Capital contratou a Libercon para executar as obras via contrato de Built-to-Suit (BTS) atípico.

Destaca-se que a série adquirida pelo SNCI foi a 160ª, a qual possui uma subordinação referente a 20% da série 161ª.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21C0818332

Emissão / Série: 1º/160ª

Série: Sênior

Securitizadora: 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: 3,91 anos

LTV: 45%

Rating Interno: A3

PL%: 2,86

Volume em MM: R\$ 11,98

[Link da página da Securitizadora](#)

[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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

Ativo	Centro Manutenção LATAM
Localização	Aeroporto GRU
Tipo de Contrato	BTS
Prazo Contrato	jul/32
Responsável Obra	LIBERCON
Conclusão / Data Início	dez/18
Locação	
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 NTNBN 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 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.

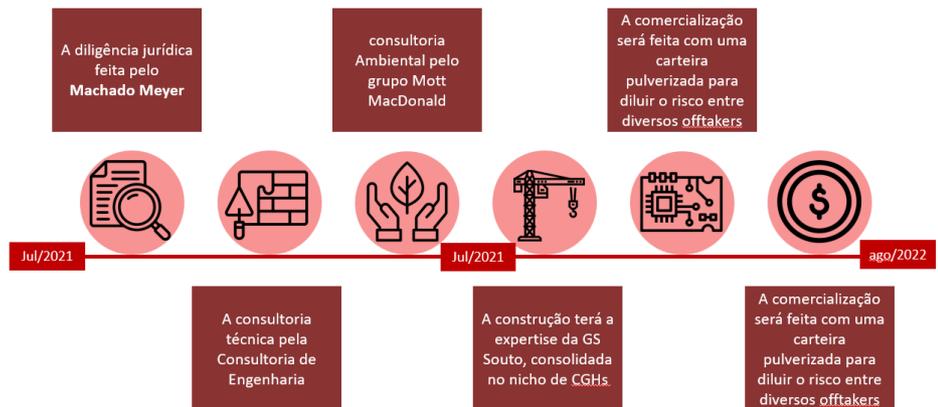
A empresa responsável pelo projeto é o grupo GS Souto Energia, empresa que possui 20 anos de atuação na área de energia sustentável e mais de 475,3 MW gerados em projetos.

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: 4,55 anos
LTV: 62%
Rating Interno: A2
PL%: 5,90
Volume em MM: R\$ 24,56
[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

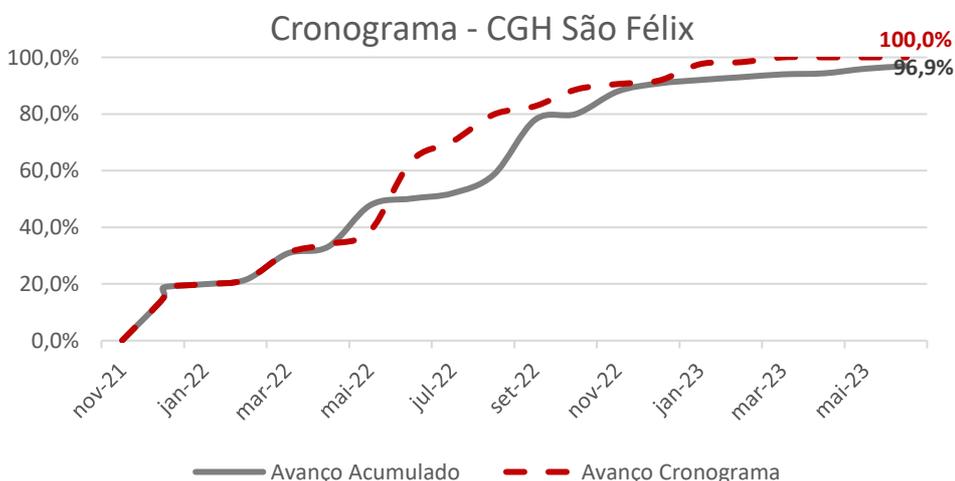
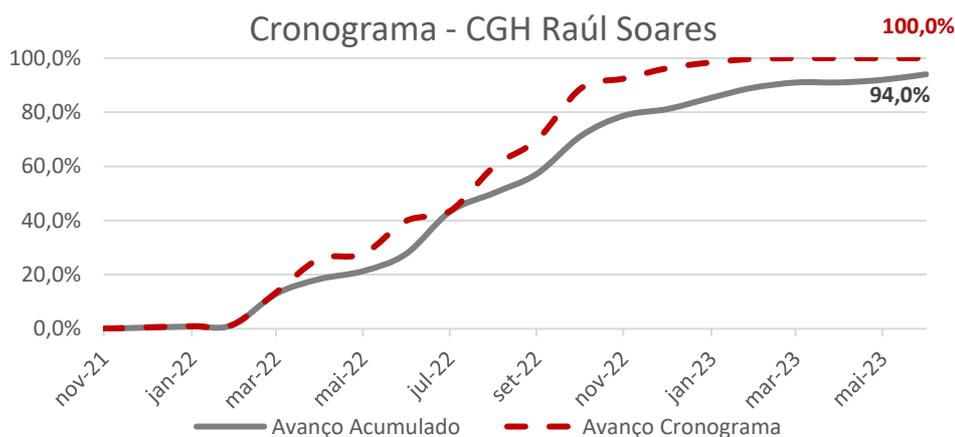
Em junho, as obras das usinas Raul Soares e São Félix se encontram na fase final com 97% e 94% de conclusão. Como houve problemas apresentados de conexão junto a CEMIG, a operação passou por uma AGT para deliberar no uso do residual dos Fundos (Juros e Obras) e reconstituição do Fundo de Reserva com 3 PMTs feitos pela devedora e também a alteração da tabela de amortização, dando folga para companhia nos próximos 6 meses. Essa AGT vai auxiliar a companhia até o recebimento da geração de energia em setembro e novembro das CGHs (Alto Furnas II e São Félix), sem prejuízo para a operação.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia Consult

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
jun/23	Nova União II	100%	jan/24
jun/23	Alto Furnas II	100%	ago/23
jun/23	Raul Soares	94%	-
jun/23	São Félix	97%	out/23



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 de obras: em junho, a operação detém 99,5% das obras concluídas. Nesse sentido, fica faltando somente a UFV de Prata I a ser concluída, que já encontra suas obras em finalização a um patamar de 98%. Ela é a única que ainda não teve sua comercialização concluída, mas a companhia informou que espera finalizar esse processo até novembro e prevê sua conexão para fevereiro de 2024.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22C0987445
Emissão / Série: 1º/484ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 30/04/2022
Data de Vencimento: 03/03/2032
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 12m de carência.
Indexador: IPCA
Taxa: 9,0%
Duration: 3,56 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A2
PL%: 3,79
Volume em MM: R\$ 15,76

[Link da pagina da Securizadora](#)

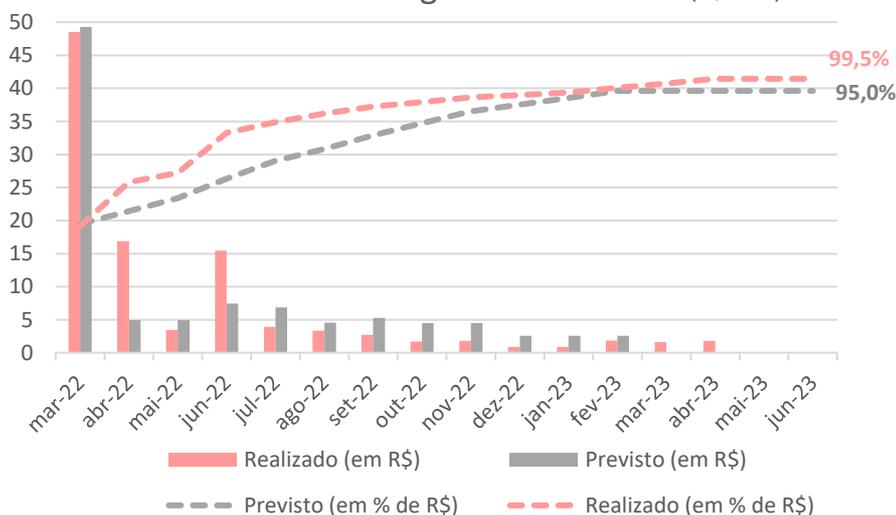
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

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.

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	100%
Harmonia I	100%	Conectada	100%
Harmonia II	100%	Conectada	100%
Carmo I	100%	Conectada	100%
Carmo II	100%	Conectada	100%
Itatiaiuçu	100%	Conectada	100%
Prata I	98%	Previsto fev/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI AXS III

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 de obras: observamos um acumulado financeiro de 99%, superando as expectativas iniciais. Além disso, houve avanço em todas as 7 UFVs, com as obras em estágio final, 4 UFVs (Três Corações II, Guaxupé, Três Pontas e Campo Verde I) estão totalmente comercializadas e as outras com previsão até dez. de 2023. É esperado que todas as UFVs estejam conectadas no primeiro trimestre de 2024.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22K1397969
Emissão / Série: 1ª/484ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 22/11/2022
Data de Vencimento: 17/11/2026
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 12m de carência.
Indexador: IPCA
Taxa: 11,0%
Duration: 5,50 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL%: 2,37
Volume em MM: R\$ 9,87

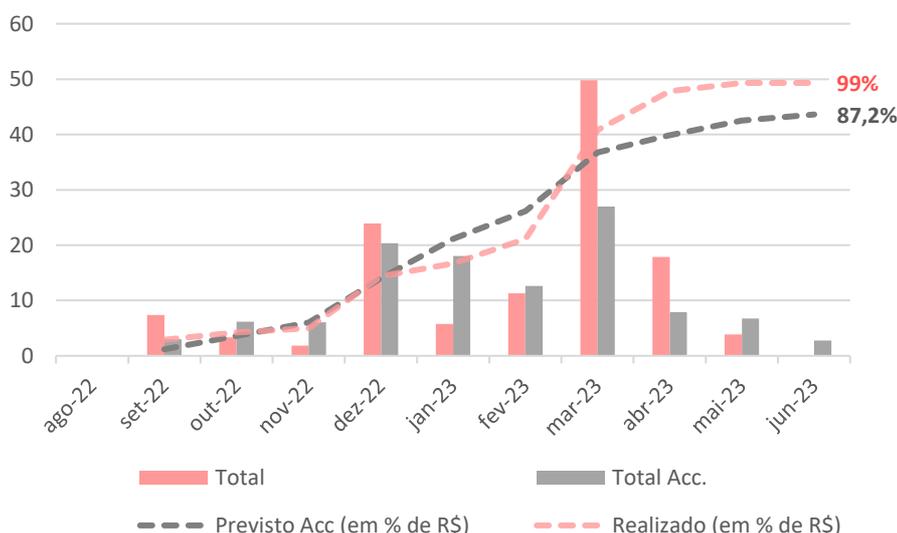
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

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.

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	95%	Previsto set/23	100%
Campina Verde I	90%	Previsto fev/24	0%
Guaxupé	93%	Previsto set/23	100%
Três Pontas I	94%	Previsto jun/23	100%
Campo Verde I	89%	Previsto ago/23	100%
Prata II	90%	Previsto fev/24	0%
Nuporanga	91%	Previsto jan/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

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 89,28% de obras realizadas. Além disso, o projeto já realizou 12 vendas. A construtora do empreendimento possui um *track record* de mais de 12 empreendimentos de alto padrão em POA, o que traz mais um caráter de segurança à presente operação.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21L0285556
Emissão / Série: 1º/472ª
Série: Única
Securitizedora: True
Data de Integralização: 29/12/2021
Data de Vencimento: 24/11/2026
Sector: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 8,75%
Duration: 2,96 anos
LTV: 42%
Rating Interno: A2
PL%: 3,7%
Volume em MM: R\$ 15,22
[Link da página da Securitizedora](#)
[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/23
Vendas Totais	R\$ 22.425.021,68
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.720.614,21
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.720.614,21
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	12
Concentração máxima	20,30%
Prazo da carteira	3,57 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	48
<i>Vendidas</i>	12
<i>Estoque</i>	38
<i>Quitado</i>	3
Indisponíveis	12
Total de Unidades	60

FOTOS DA OBRA



% Vendido (disponíveis) 31,25%
 % Vendido (Total) 25,00%

Saldo de Vendas



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jan/22	43,48%	43,48%	43,48%	43,48%	20.628.028,47	20.628.028,47	20.628.028,47	20.628.028,47
fev/22	3,73%	47,21%	4,41%	47,89%	1.769.607,78	22.397.636,25	2.092.217,24	22.720.245,71
mar/22	4,63%	51,84%	3,72%	51,61%	2.196.590,89	24.594.227,14	1.764.863,52	24.485.109,23
abr/22	4,92%	56,76%	3,84%	55,45%	2.334.174,33	26.928.401,47	1.821.794,60	26.306.903,83
mai/22	5,08%	61,84%	3,23%	58,68%	2.410.082,44	29.338.483,92	1.532.394,94	27.839.298,77
jun/22	5,12%	66,96%	3,49%	62,17%	2.429.059,47	31.767.543,39	1.655.745,62	29.495.044,39
jul/22	5,17%	72,13%	2,93%	65,10%	2.452.780,75	34.220.324,14	1.390.067,24	30.885.111,62
ago/22	5,00%	77,13%	2,90%	68,00%	2.372.128,39	36.592.452,53	1.375.834,47	32.260.946,09
set/22	4,81%	81,94%	2,93%	70,93%	2.281.987,51	38.874.440,04	1.390.067,24	33.651.013,33
out/22	4,14%	86,08%	2,97%	73,90%	1.964.122,31	40.838.562,35	1.409.044,26	35.060.057,59
nov/22	3,68%	89,76%	3,11%	77,01%	1.745.886,49	42.584.448,84	1.475.463,86	36.535.521,45
dez/22	3,04%	92,80%	1,82%	78,83%	1.442.254,06	44.026.702,90	863.454,73	37.398.976,18
jan/23	2,47%	95,27%	-	78,83%	1.171.831,42	45.198.534,32	-	37.398.976,18
fev/23	2,55%	97,82%	2,64%	81,47%	1.209.785,48	46.408.319,80	1.252.483,79	38.651.459,97
mar/23	1,44%	99,26%	3,23%	84,70%	683.172,98	47.091.492,78	1.532.394,94	40.183.854,91
abr/23	0,74%	100,00%	2,51%	87,21%	351.075,00	47.442.567,78	1.190.808,45	41.374.663,36
mai/23	0,00%	100,00%	2,07%	89,28%	-	47.442.567,78	982.061,15	42.356.724,51
jun/23	-	100,00%	-	89,28%	-	47.442.567,78	-	42.356.724,51

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

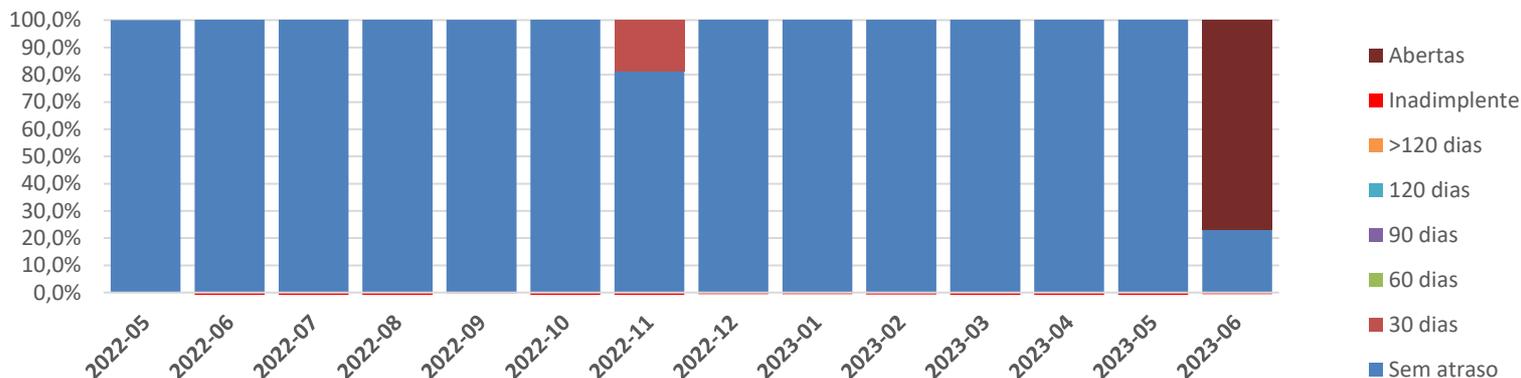
Não houve evolução de obras no mês de junho, uma vez que a operação passou por uma AGT para alterar o cronograma de obras. Era para o empreendimento ter sido concluído em maio, no entanto, por contas das grandes chuvas em Porto Alegre, acabou ocorrendo um atraso em cerca de 10%. Não vemos prejuízo na operação em estender o prazo de finalização de obras para novembro, visto que foi o prazo que a devedora alinhou com os compradores, além disso a operação está com as obras bem avançadas, em cerca de 90%, ficando faltando somente a parte do acabamento.

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

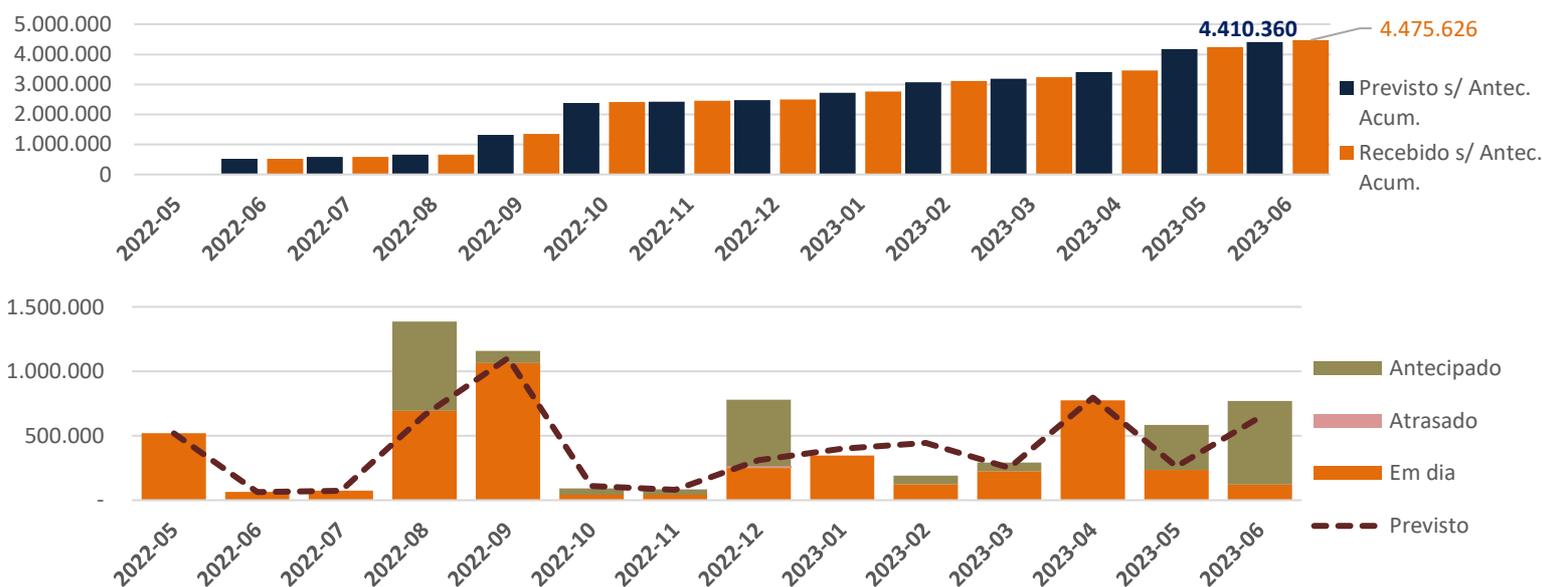
CRISTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

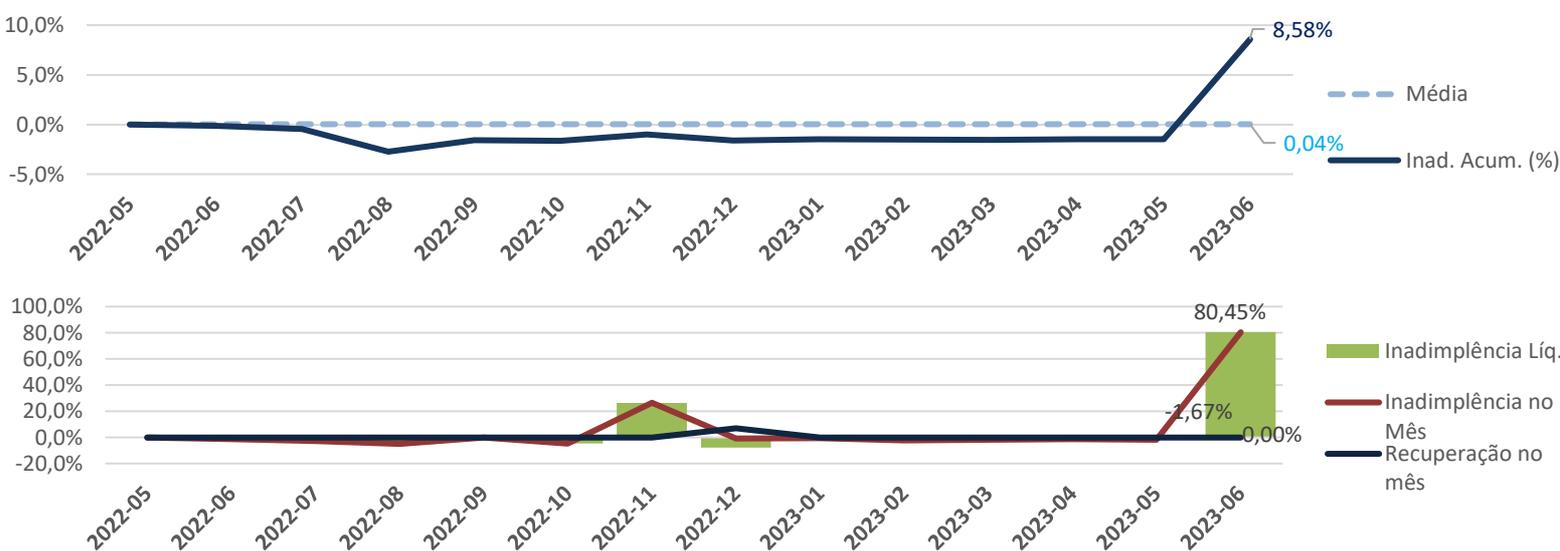
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	249,8%	249,3%	252,7%	257,2%	263,4%
VT = Valor Terreno	R\$ 19.454.369,52	R\$ 19.120.500,00	R\$ 19.361.392,67	R\$ 19.890.198,21	R\$ 20.941.099,13
VO = Valor Obras	R\$ 25.225.287,58	R\$ 24.891.418,07	R\$ 25.132.310,74	R\$ 25.661.116,28	R\$ 26.712.017,20
CA = Carteira Adimplente	R\$ 11.395.630,48	R\$ 11.619.434,48	R\$ 11.488.607,33	R\$ 10.959.801,79	R\$ 9.908.900,87
SD = Saldo Devedor	R\$ 22.446.742,51	R\$ 22.310.644,23	R\$ 22.153.348,15	R\$ 21.968.812,10	R\$ 21.853.000,38

Fonte: True

FORMULA

$$RG = \frac{VT+VO+CA}{SD} \geq 150\%$$

Onde:
RG (Razão de Garantia).

VT (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;

VO (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;

CA (Carteira Adimplente): valor a receber de todos os Contratos de Venda e Compra efetivamente celebrados, considerando apenas aqueles adimplentes

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

OBSERVAÇÕES

Durante o mês de junho, foi registrado um saldo de vendas cumulado de 15 unidades, o que representa 31% das vendas totais possíveis. Com o objetivo de estimular e melhorar esse cenário, foi aprovada uma proposta na AGT que estabelece a meta de 5 vendas a cada trimestre. Caso a companhia não cumpra essa meta, estará sujeitas a incorrer em multas.

No período analisado, identificou-se uma parcela em aberto de um devedor que ainda se encontra com atraso de até 30 dias. Foi precisamente isso que fez com que a inadimplência mapeada aumentasse. Será mantido contato com a companhia para verificar e acompanhar essa situação, sem que isso, no entendimento da Gestão, prejudique a operação por hora.

A gestão avalia a operação como saudável, uma vez que o projeto encontra-se na fase final das obras, com quase 90% de conclusão, apesar dos contratemplos enfrentados. Os atrasos ocorridos não afetaram a qualidade da praça e do projeto em si. Além disso, o novo cronograma de obras aprovado na AGT não terá impacto significativo na operação, uma vez que a parte principal das obras já foi executada, restando apenas os acabamentos finais como pendências. Por fim, é importante ressaltar que a razão de garantia está em conformidade, garantindo a segurança da operação.

CRI ESTOQUE HELBOR

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

Os Recursos desse CRI são destinados a Helbor, empresa listada com atuação no setor de incorporação que possui empreendimentos imobiliários do segmento residencial, comercial, hoteleiro e de loteamento. A operação é lastreada em CCB de emissão da Helbor Empreendimentos S.A., SPEs da Helbor e da Toledo Ferrari Incorporadora S.A.

As unidades em estoque que estão cedidas como garantia da operação têm um VGV estimado de R\$ 178 Milhões, sendo 5 incorporações localizadas em bairros nobres de São Paulo.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22H1104501
Emissão / Série: 8º/1ª
Série: Única
Securizadora: Bari Sec
Data de Integralização: 01/09/2022
Data de Vencimento: 26/08/2027
Setor: Incorporação
Juros: Mensal.
Amortização: Trimestral.
Indexador: CDI.
Taxa: 2,40%
Duration: 2,03 anos
LTV: 80%
Rating Interno: A2
PL (%): 4,36
Volume em MM: R\$ 18,15

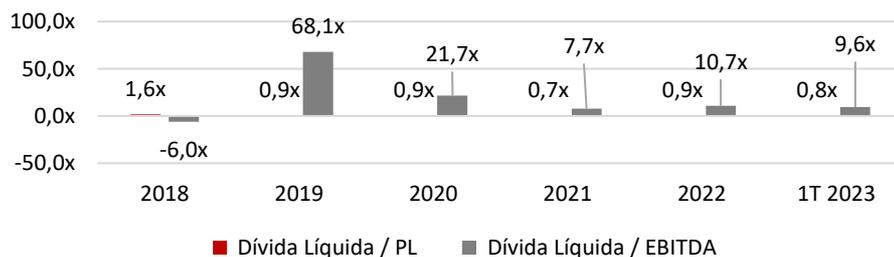
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

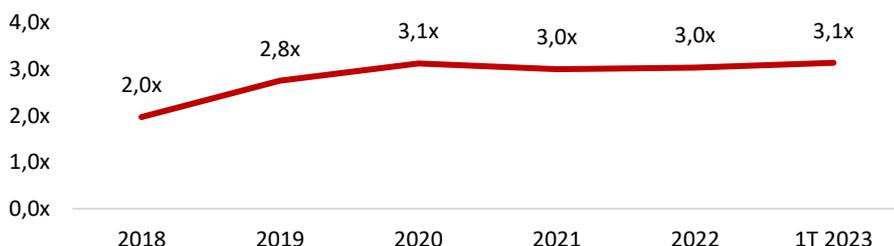
GARANTIAS

- Alienação Fiduciária: Unidades Facces, Patteo Bosque Maia, Unidades Santos, Unidades Spazio, Unidades SPSH;
- Fundo de Despesas;
- Fundo de Reserva;
- Aval dos Sócios.

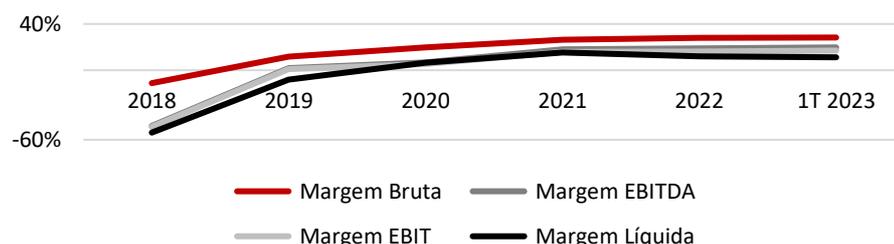
Endividamento



Liquidez Corrente



Margens



Fonte: Helbor | Elaboração: Suno Asset

CRI BALAROTI

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

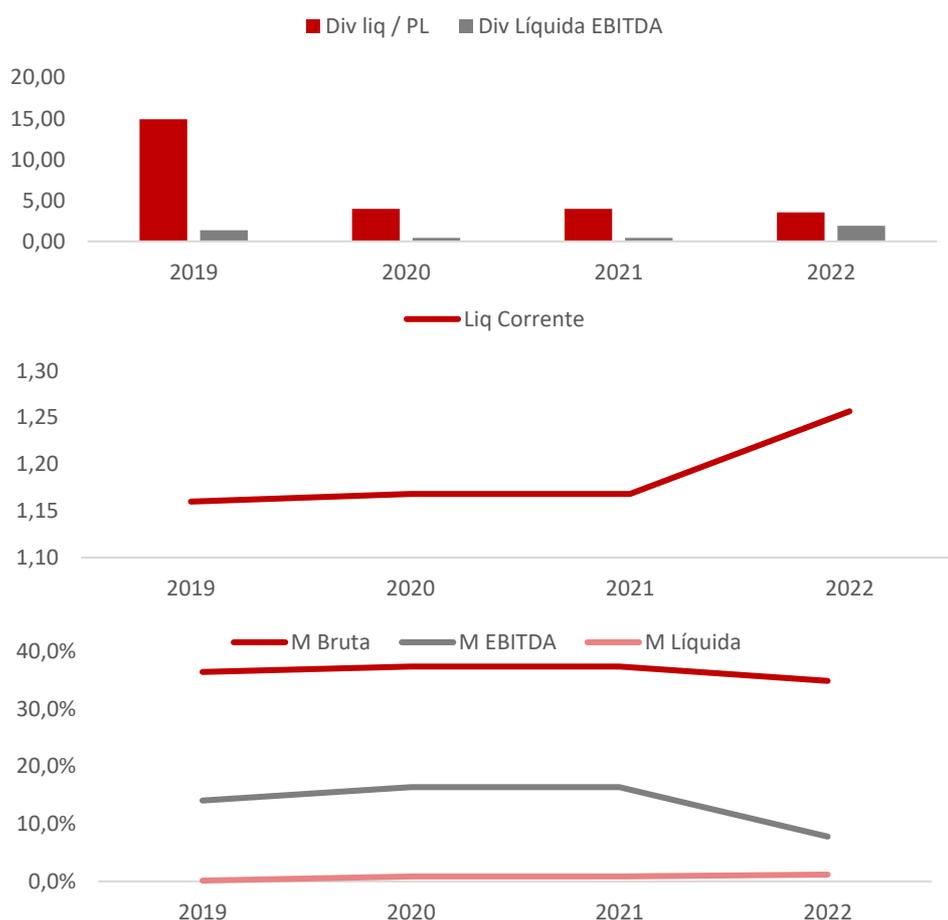
Os recursos desse CRI são destinados a Balaroti, fundada em 1975 na cidade de Curitiba. A Balaroti é um varejista especializado na comercialização de materiais de construção civil, contando com uma ampla variedade de mais de 52 mil itens, diversas lojas localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, além de um site para vendas online. Destaca-se que a empresa possui um balanço sólido. A operação em questão foi emitida em 2019 e está lastreada em 7 das 27 lojas da Balaroti situadas na região sul do país.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 19J0133907
Emissão / Série: 1º/219º
Série: Única
Securizadora: 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: 2,47 anos
LTV: 85%
Rating Interno: A3
PL (%): 1,85
Volume em MM: R\$ 7,68
[Link da pagina da Securizadora](#)
[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 "MasterdCard";
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 WELT

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

Constituída em 2012, a Welt é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, que atua no desenvolvimento e implantação de projetos de geração de energia elétrica por fonte hidráulica (CGH e PCH). A empresa é focada na comercialização no modelo Geração Distribuída. Das usinas da operação, tem-se que a CGH Bernoulli (4,00 MW), em Quirinópolis – GO e a CGH Ouvidor (2,00 MW), em Cumari – GO. Como destaque, a usina de Bernoulli já está operacional e com 100% da energia comercializada. Já a usina de Ouvidor deve entrar em operação nos próximos meses.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22H0166203
Emissão / Série: 33ª/1ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização:
Data de Vencimento: 15/08/2034
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Customizada com 12m de carência.
Indexador: IPCA
Taxa: 11,77%
Duration: 4,48 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL%: 7,22
Volume em MM: R\$ 30,02
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

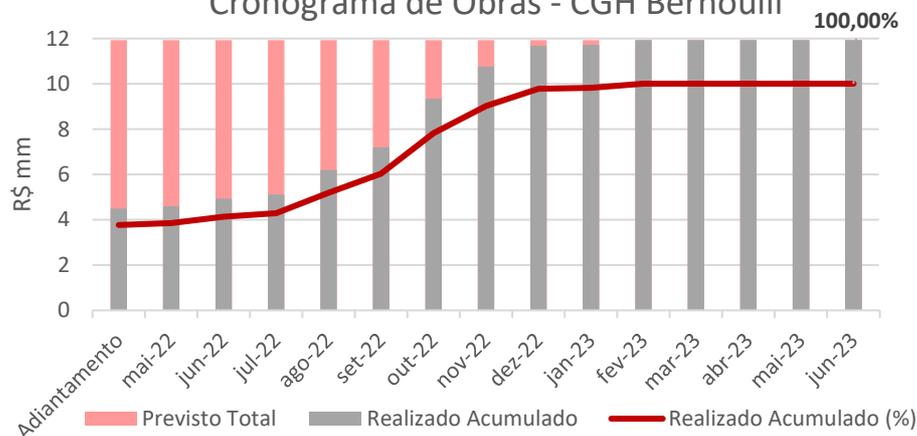
GARANTIAS

1. Alienação fiduciária de cotas das CGHs Bernoulli e Ouvidor;
2. Cessão fiduciária de contratos PPA das CGHs Bernoulli e Ouvidor;
3. Aval dos sócios e de empresas com representatividade econômica.

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras - CGH Bernoulli



FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI COPAGRIL

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

A Cooperativa Agroindustrial Copagrill, fundada em 1970 no Paraná, é uma cooperativa agroindustrial do Brasil. Atua na produção, armazenamento e venda de grãos, insumos para alimentação animal, máquinas agrícolas, possuindo mais de 50 unidades nos estados do Paraná e Mato Grosso do Sul. A operação é lastreada em CCB e seus recursos serão utilizados na compra/reforma/obras dos seus imóveis.

DADOS DA OPERAÇÃO

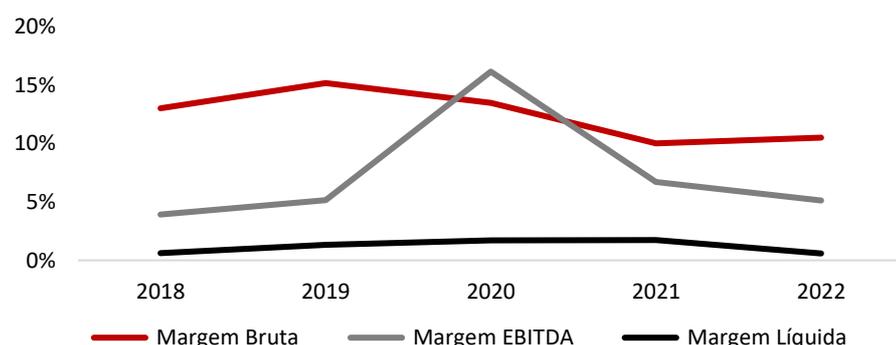
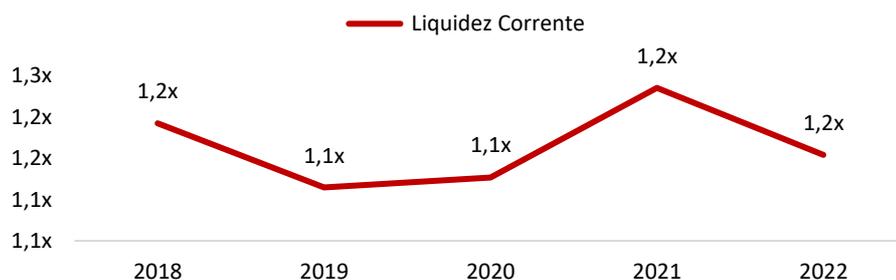
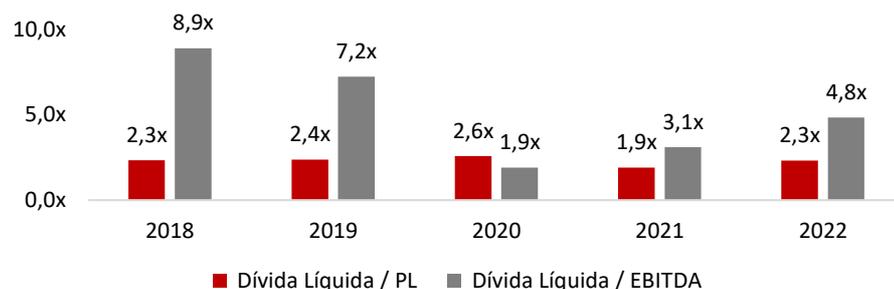
Código CETIP: 21F0968888
Emissão / Série: 277º/4ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 13/07/2022
Data de Vencimento: 16/06/2031
Setor: Agronegócio.
Juros: Mensal.
Amortização: Bullet.
Indexador: IPCA.
Taxa: 6,50%
Duration: 3,68 anos
LTV: 53,5%
Rating Interno: A4
PL (%): 2,77
Volume em MM: R\$ 11,51

[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

-Fundo de Reserva: 3 PMT's;
 -Fundo de Despesa: Cobrindo as despesas recorrentes dos próximos 12 meses;
 -Alienação Fiduciária de Imóveis: 4 AFs de imóveis de totalizam R\$ 182,5 MM, ou seja, 182,5% de índice de cobertura sobre o valor da emissão;
 -Aval dos Sócios.



Fonte: COPAGRIL

VITACON II

RISCO CORPORATIVO



DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22F0236430
Emissão / Série: 23º/1ª
Série: Sênior
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 24/06/2022
Data de Vencimento: 25/05/2026
Sector: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Bullet, com full cash sweep
Indexador: CDI
Taxa: 4,5%
Duration: 2,38 anos
LTV: 72%
Rating Interno: A4
PL%: 4,85
Volume em MM: R\$ 20,19

[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

FOTO CONCEITO DOS PROJETOS

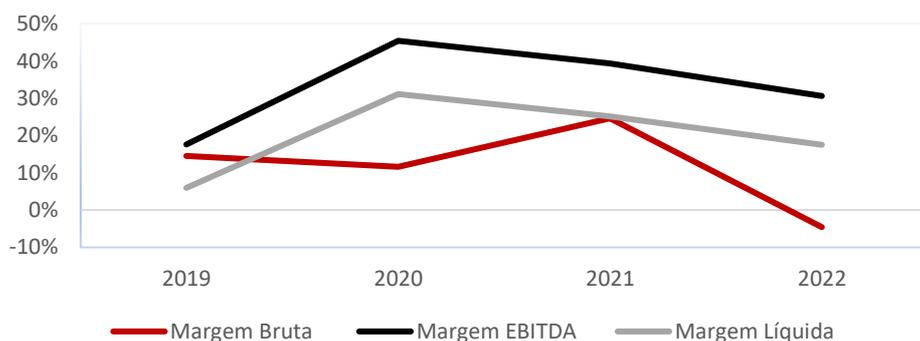
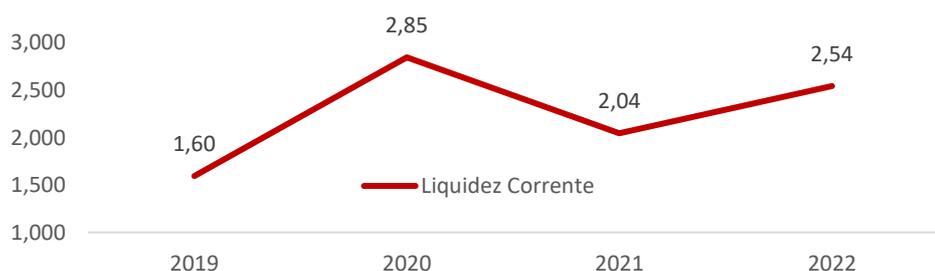
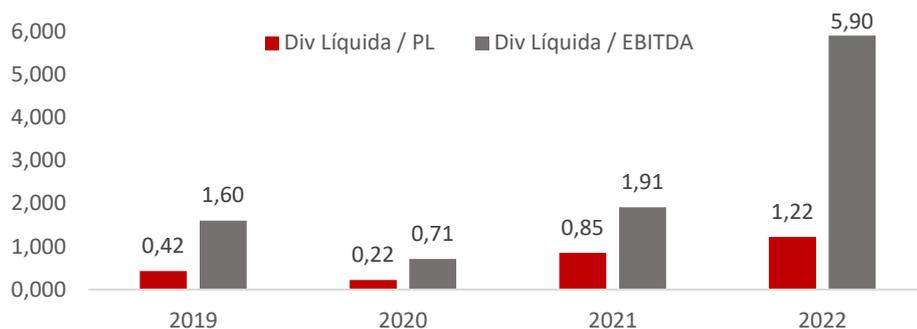


DESCRIÇÃO

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

VITACON II

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA MARACATINS

EVOLUÇÃO FÍSICA VILA OLÍMPIA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,80%	0,80%	0,49%	0,49%	ago/22	0,99%	0,99%	1,02%	1,02%
set/22	0,88%	1,68%	3,74%	4,23%	set/22	1,03%	2,02%	3,07%	4,09%
out/22	1,90%	3,58%	0,78%	5,01%	out/22	2,33%	4,35%	3,16%	7,25%
nov/22	2,04%	5,62%	2,65%	7,66%	nov/22	2,65%	7,00%	0,87%	8,12%
dez/22	2,36%	7,98%	0,91%	8,57%	dez/22	2,80%	9,80%	1,32%	9,44%
jan/23	2,15%	10,13%	1,48%	10,05%	jan/23	2,34%	12,14%	2,00%	11,44%
fev/23	2,99%	13,12%	3,79%	13,84%	fev/23	3,34%	15,48%	1,75%	13,19%
mar/23	4,43%	17,55%	5,75%	19,59%	mar/23	4,59%	20,07%	2,54%	15,73%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%	abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,67%	mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,28%	30,89%	5,03%	33,70%	jun/23	4,82%	34,13%	5,43%	32,33%
jul/23	4,47%	35,36%			jul/23	5,01%	39,14%		
ago/23	4,75%	40,11%			ago/23	5,28%	44,42%		
set/23	5,44%	45,55%			set/23	6,20%	50,62%		
out/23	5,71%	51,26%			out/23	6,12%	56,74%		
nov/23	6,34%	57,60%			nov/23	6,79%	63,53%		
dez/23	5,28%	62,88%			dez/23	6,79%	70,32%		
jan/24	6,45%	69,33%			jan/24	7,85%	78,17%		
fev/24	5,78%	75,11%			fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	6,47%	81,58%			mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,08%	88,66%			abr/24	7,13%	100,00%		
mai/24	6,06%	94,72%							
jun/24	4,31%	99,03%							
jul/24	0,97%	100,00%							

Dados: BYM Management. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

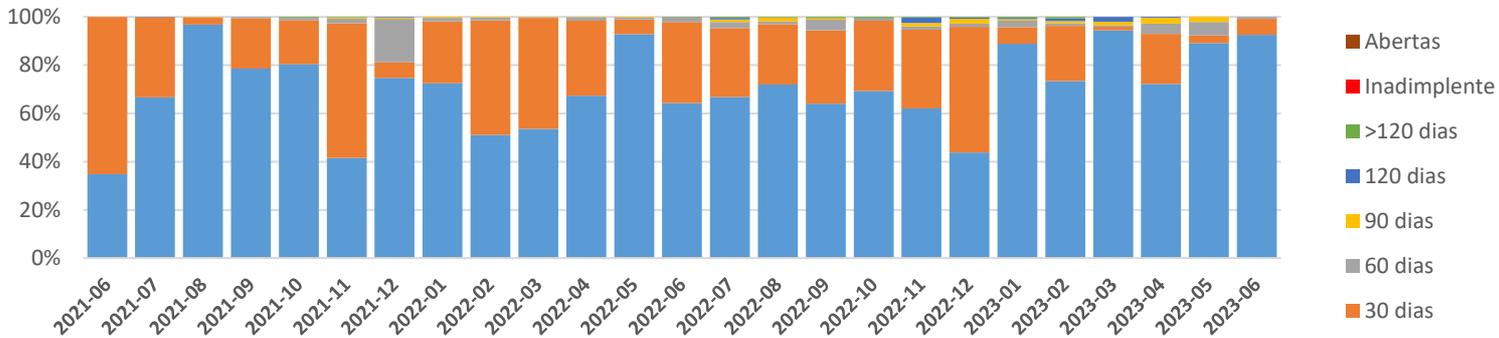
O resultado das obras ao longo do primeiro semestre de 2023 foi bastante produtivo, em janeiro de 2023 ambos os empreendimentos estavam com a evolução física das obras abaixo do previsto, atualmente em junho de 2023 as obras em Maracatins apresentam-se acima do projetado (2,81% adiantadas), enquanto em Vila Olimpia apresenta um ligeiro atraso nas obras (na ordem de 1,8%), algo normal para o tipo de empreendimento. Sabendo disso, a nossa perspectiva é positiva e não enxergamos pontos de atenção nas obras.

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

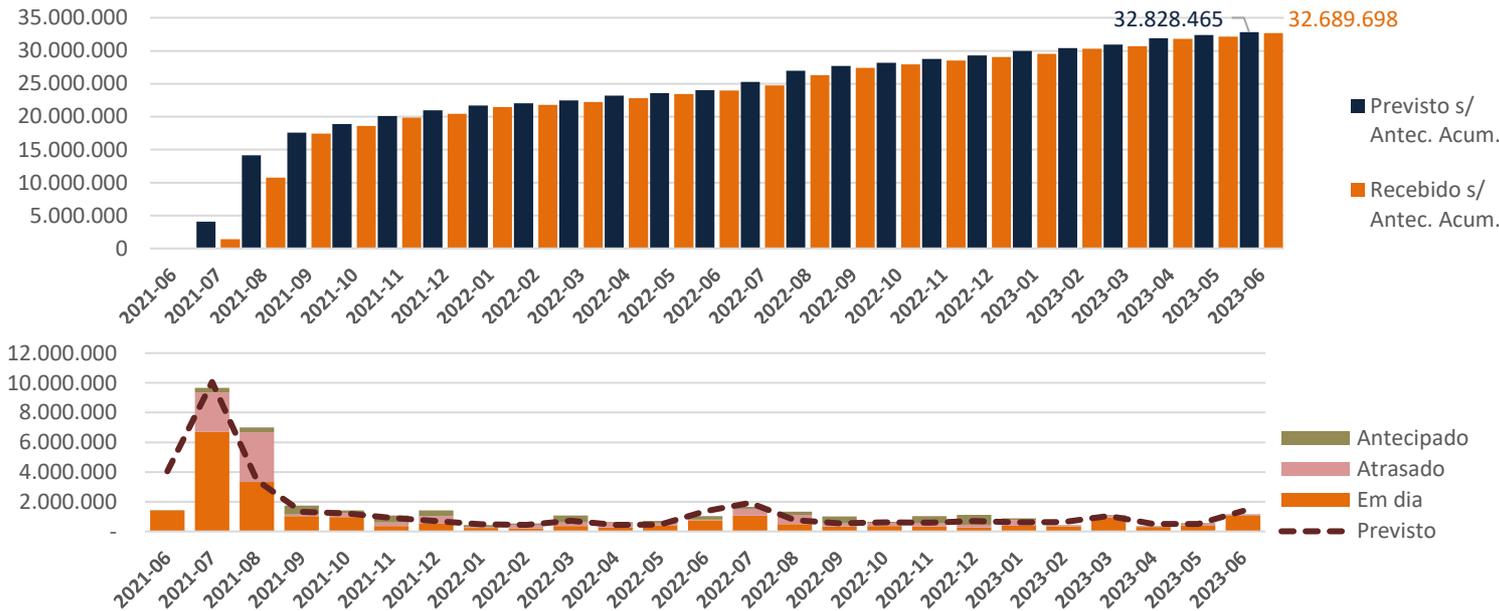
VITACON II

RISCO CORPORATIVO

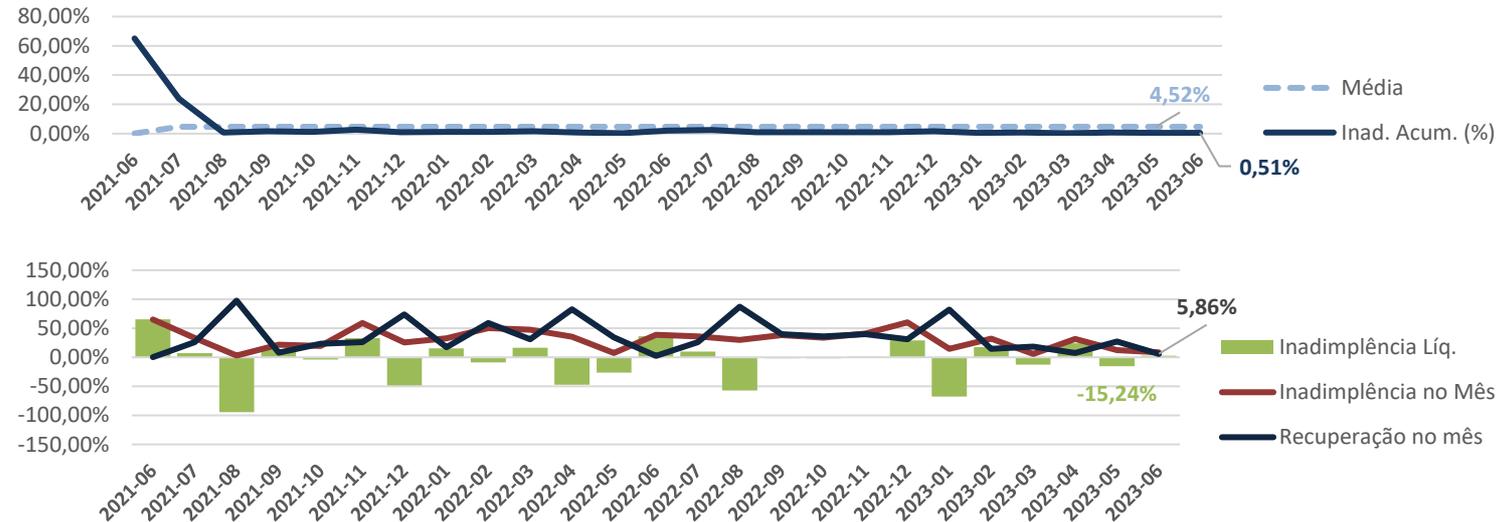
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA

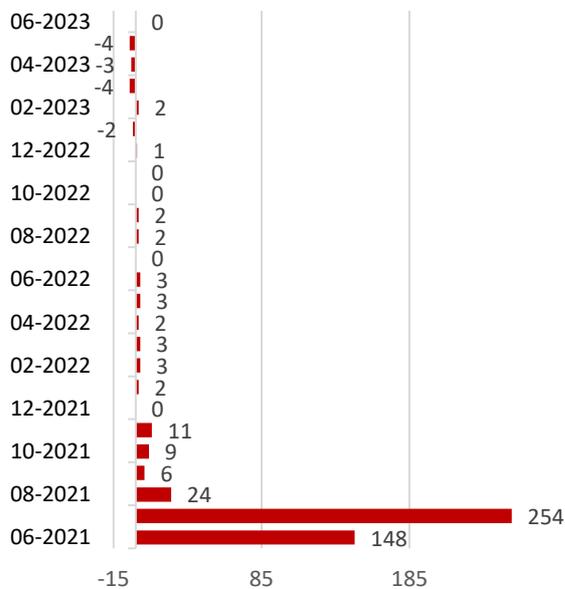


Dados: NEO Service. Elaboração: Suno Asset.

VITACON II

RISCO CORPORATIVO

Saldo de Vendas



INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	Jun/23
Empreendimento	On Maracatins & On Vila Olimpia
Vendas Totais	R\$ 127.786.029,86
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 104.490.977,25
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 104.490.977,25
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos (elegíveis)	463
Concentração máxima	1,44%
Prazo da carteira	33 meses
Data base	31/06/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	Jun/23
Comercializáveis	529
Vendidas	395
Estoque	66
Quitado	68
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

Dados: NEO Service. Elaboração: Suno Asset.

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23
RG = Razão de Garantia	141,3%	139,8	138,9%	135,2%	134,1%	132,4%
SVV	R\$ 129.475.241,73	R\$ 130.385.863,58	R\$ 130.110.857,64	R\$ 127.394.208,57	R\$ 127.520.476,03	R\$ 127.109.217,85
SVN	R\$ 93.239.000,00	R\$ 93.789.000,00	R\$ 94.008.000,00	R\$ 95.329.000,00	R\$ 95.439.000,00	R\$ 96.837.000,00
RP	R\$ 1.154.284,50	R\$ 547.870,70	R\$ 346.135,93	R\$ 1.124.601,86	R\$ 370.255,92	R\$ 864.547,07

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

O CRI Vitacon foi liquidado no mês de junho de 2022. A operação conta com dois empreendimentos lastro na cidade de São Paulo e quando avaliados os números da operação sempre iremos abordar a visão consolidada de ambos os projetos.

No primeiro semestre de 2023, os empreendimentos registraram saldo de vendas negativo, com 2 vendas e 13 distratos (saldo de -11 vendas). Apesar das dificuldades com vendas, resta pouco mais de 12% das unidades a serem vendidas. A carteira de recebíveis apresentam bons indicadores que resultam em uma baixa inadimplência, bem como as obras vêm sendo tocadas em um ritmo satisfatório.

Dessa forma, avaliamos a operação como saudável e seguiremos acompanhando a evolução de obra e recebíveis de perto.

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

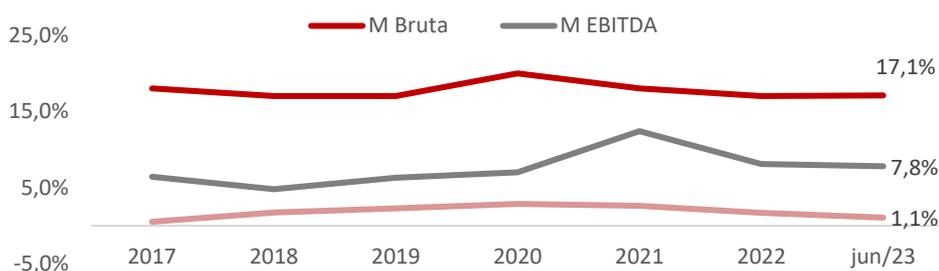
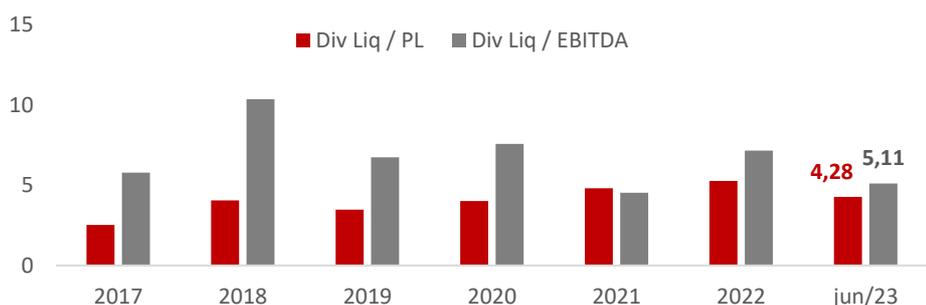
Código CETIP: 22C0750182
Emissão / Série: 1º/99º
Série: Única
Securizadora: Bari Sec
Data de Integralização: 30/03/2022
Data de Vencimento: 06/04/2032
Sector: Agronegócio
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: CDI.
Taxa: 4,50%
Duration: 3,8 anos
LTV: 67%
Rating Interno: A4
PL (%): 2,41
Volume em MM: R\$ 10,03

[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 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: 22B0338247
Emissão / Série: 4º/443º
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 22/02/2022
Data de Vencimento: 20/04/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 10,5%
Duration: 2,45 anos
LTV: 65%
Rating Interno: A3
PL%: 4,44%
Volume em MM: R\$ 18,48
[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

	Jun/23
Vendas Totais	R\$ 43.327.632,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.216.466,77
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.601.860,34
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,15%
Prazo da carteira	93 meses

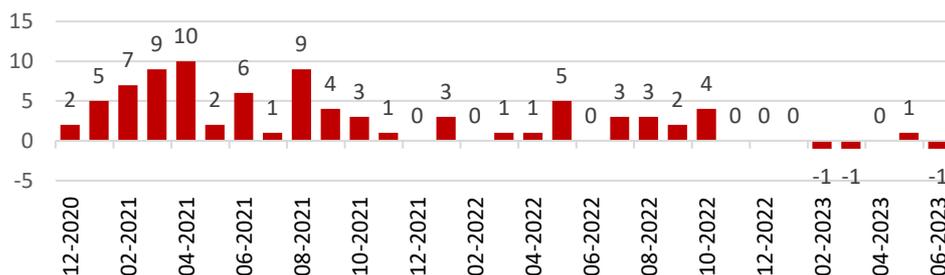
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
<i>Vendas</i>	85
<i>Estoque</i>	31
<i>Quitado</i>	7
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

FOTOS DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / 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%	0,00%	0,00%
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,45%
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,76%
iun/23	3,59%	51,70%	3,29%	46,05%
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 primeiro semestre de 2023, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto (16,32% versus 18,14%). Com isso, a curva acumulada realizada se distanciou da curva acumulada prevista, aumentando o gap em relação com a revisão avanço das obras, sendo atualmente de 5,56%

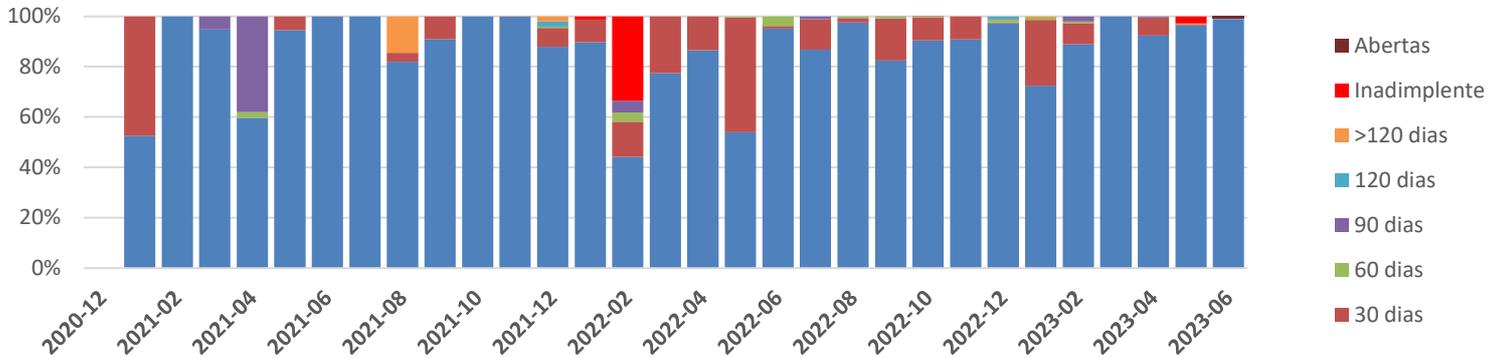
A equipe responsável pela construção do empreendimento segue trabalhando para zerar o atraso nas obras. Dito isso, a nossa perspectiva é positiva e, por hora, não enxergamos pontos de atenção nas obras.

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

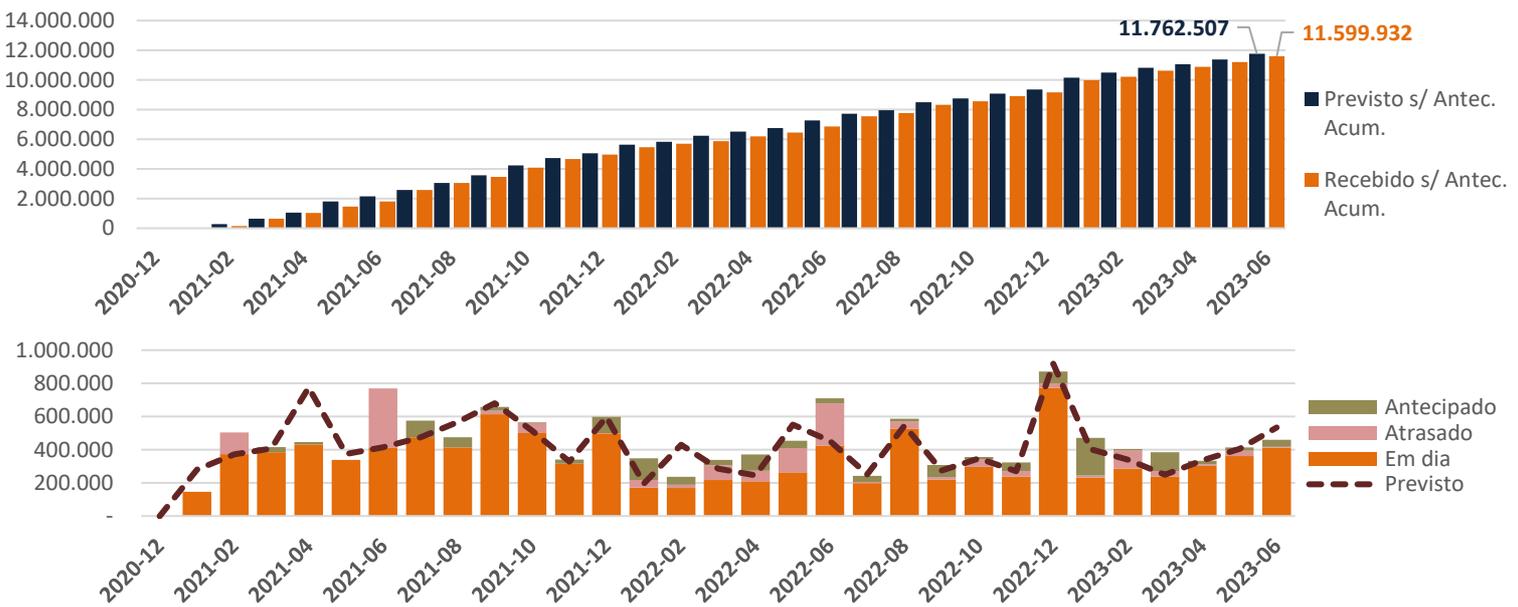
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

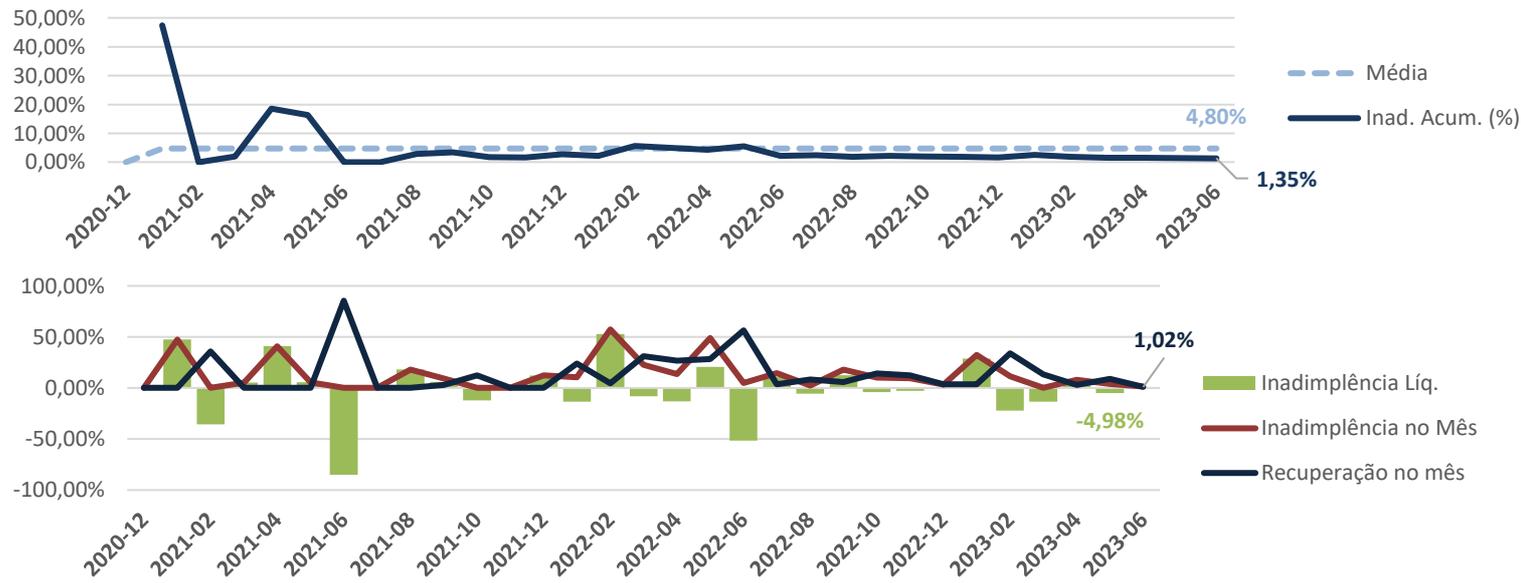
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23
RG = Razão de Garantia	217,3%	218,1%	214,3%	156,5%	211,2%	212,0%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.060.904	R\$ 40.058.071	R\$ 39.186.811	R\$ 28.537.458	R\$ 28.570.434	R\$ 28.563.661
SD _{CRI}	R\$ 18.432.875	R\$ 18.363.243	R\$ 18.289.918	R\$ 18.235.586	R\$ 13.527.044	R\$ 13.471.612

FORMULA

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

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:

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

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

RG = Razão de Garantia

COMENTÁRIOS

Supreme Garden é uma operação que apresenta números saudáveis. Apesar de o saldo de vendas no primeiro trimestre ser negativo, 3 vendas e 5 distratos, as vendas ainda evoluem em velocidade e preço apropriados à operação. As obras apresentam um pequeno atraso, mas nada fora do usual.

A carteira de recebíveis é saudável e apresenta poucas anomalias. Os pagamentos recebidos estão em linha com o previsto e a inadimplência encontra-se em patamar adequado, abaixo consideravelmente da média histórica do empreendimento.

Ainda não visualizamos nenhum ponto de atenção no momento e, apesar de entendermos no primeiro semestre houve mais distratos que vendas, o empreendimento segue com mais de 74% das unidades vendidas, além disso, os recebíveis, bem como a razão de garantias, estão em patamares considerados apropriados, com isso, classificamos o parecer como saudável.

CRI VANGUARDA

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Vanguarda representa dois empreendimentos de incorporação vertical. Um deles, Dom Severino, com foco em *studios* e salas comerciais e outro, Jonathas Nunes, com foco em residenciais de médio padrão de 41m² a 102m². Ambos localizam-se em Teresina, capital do Piauí. Os recursos captados pelo CRI tem por objetivo financiar a construção dos empreendimentos.

GARANTIAS

1. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento;
2. Razão de Garantia máxima de 70%
3. AF 100% das unidades do empreendimento alvo;
4. Aval da holding e dos acionistas PF.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22G1233041
 Emissão / Série: 2º/1ª e 2ª
 Série: Única
 Securitizadora: Casa de Pedra
 Data de Integralização: 29/07/2022
 Data de Vencimento: 21/08/2025
 Setor: Incorporação
 Juros: Mensal
 Amortização: Cash Sweep
 Indexador: INCC
 Taxa: 11%
 Duration: 1,93 anos
 LTV: - 52%
 Rating Interno: A3
 PL%: 1,21%
 Volume em MM: R\$ 5,02
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	Jun/23
Vendas Totais	R\$ 84.491.294,24
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 63.911.148,42
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 55.568.631,48
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	210
Concentração máxima	2,11%
Prazo da carteira	48 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

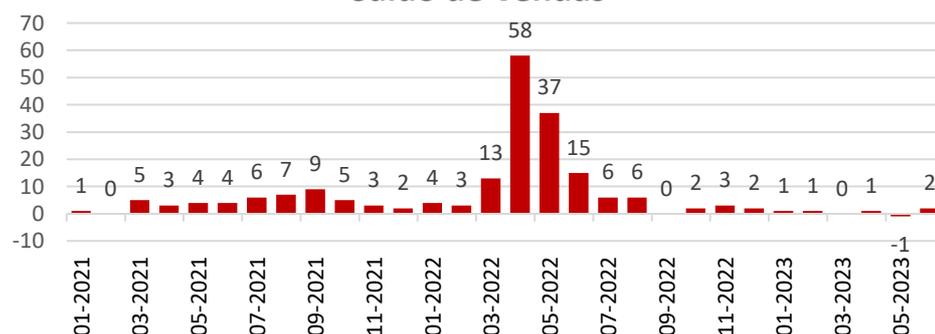
Comercializáveis	336
Vendidas	199
Estoque	126
Quitado	11
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis) 62,50%
 % Vendido (Total) 60,52%

FOTOS DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA DOM SEVERINO

EVOLUÇÃO FÍSICA JONATHAS NUNES

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	3,52%	8,76%	1,14%	6,38%
dez/22	2,71%	11,47%	2,21%	8,59%
jan/23	2,59%	14,06%	0,77%	9,36%
fev/23	2,51%	16,57%	0,16%	9,52%
mar/23	2,60%	19,17%	2,96%	12,48%
abr/23	3,27%	22,44%	2,58%	15,06%
mai/23	3,49%	25,93%	3,75%	18,81%
jun/23	3,85%	29,78%	3,75%	22,56%
jul/23	3,84%	33,62%		
ago/23	3,86%	37,48%		
set/23	3,83%	41,31%		
out/23	3,77%	45,08%		
nov/23	3,85%	48,93%		
dez/23	3,86%	52,79%		
jan/24	3,84%	56,63%		
fev/24	3,88%	60,51%		
mar/24	3,88%	64,39%		
abr/24	3,94%	68,33%		
mai/24	3,96%	72,29%		
jun/24	3,89%	76,18%		
jul/24	3,82%	80,00%		
ago/24	3,90%	83,90%		
set/24	3,80%	87,70%		
out/24	3,50%	91,20%		
nov/24	3,07%	94,27%		
dez/24	2,61%	96,88%		
jan/25	1,65%	98,53%		
fev/25	0,93%	99,46%		
mar/25	0,54%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%	3,23%	38,19%
jun/23	4,72%	44,49%	3,38%	41,57%
jul/23	4,10%	48,59%		
ago/23	3,98%	52,57%		
set/23	4,81%	57,38%		
out/23	4,22%	61,60%		
nov/23	3,25%	64,85%		
dez/23	3,43%	68,28%		
jan/24	4,64%	72,92%		
fev/24	4,84%	77,76%		
mar/24	4,64%	82,40%		
abr/24	6,70%	89,10%		
mai/24	5,71%	94,81%		
jun/24	3,95%	98,76%		
jul/24	0,51%	99,27%		
ago/24	0,52%	99,79%		
set/24	0,21%	100,00%		

Dados: MD Construções. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

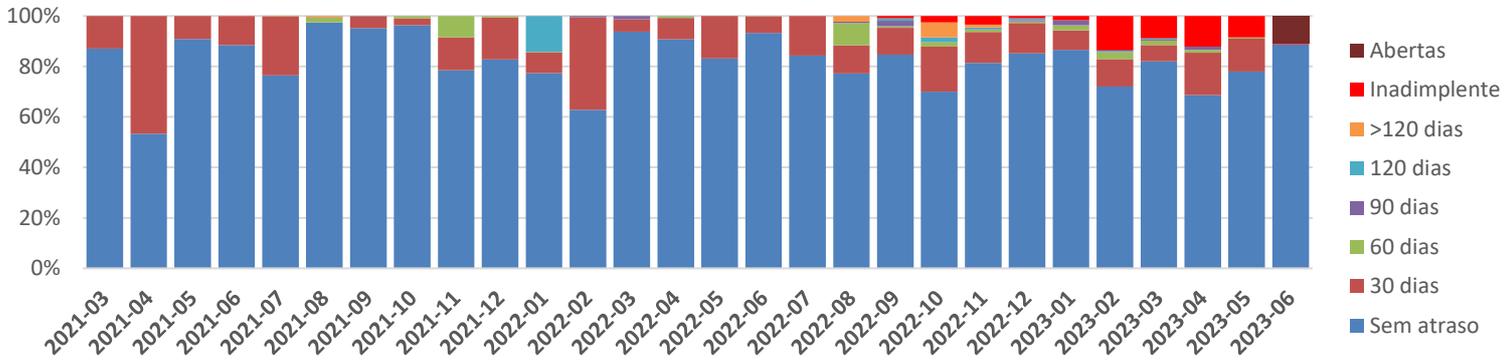
Ao longo do primeiro semestre de 2023, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto em ambos os empreendimentos (19,6% versus 22,8% para o Jonathas Nunes e 14,4% versus 18,3% para o Dom Severino). Com isso, a curva acumulada realizada se distanciou da curva acumulada prevista. Como ambos os gaps são baixos (3,2% para o Jonathas Nunes e 4,3% para o Dom Severino) e é normal que imprevistos atrasem as obras de maneira leve, nosso parecer é de que tudo está caminhando dentro dos conformes. Dito isso, a nossa perspectiva é positiva e, por hora, não enxergamos pontos de atenção nas obras.

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

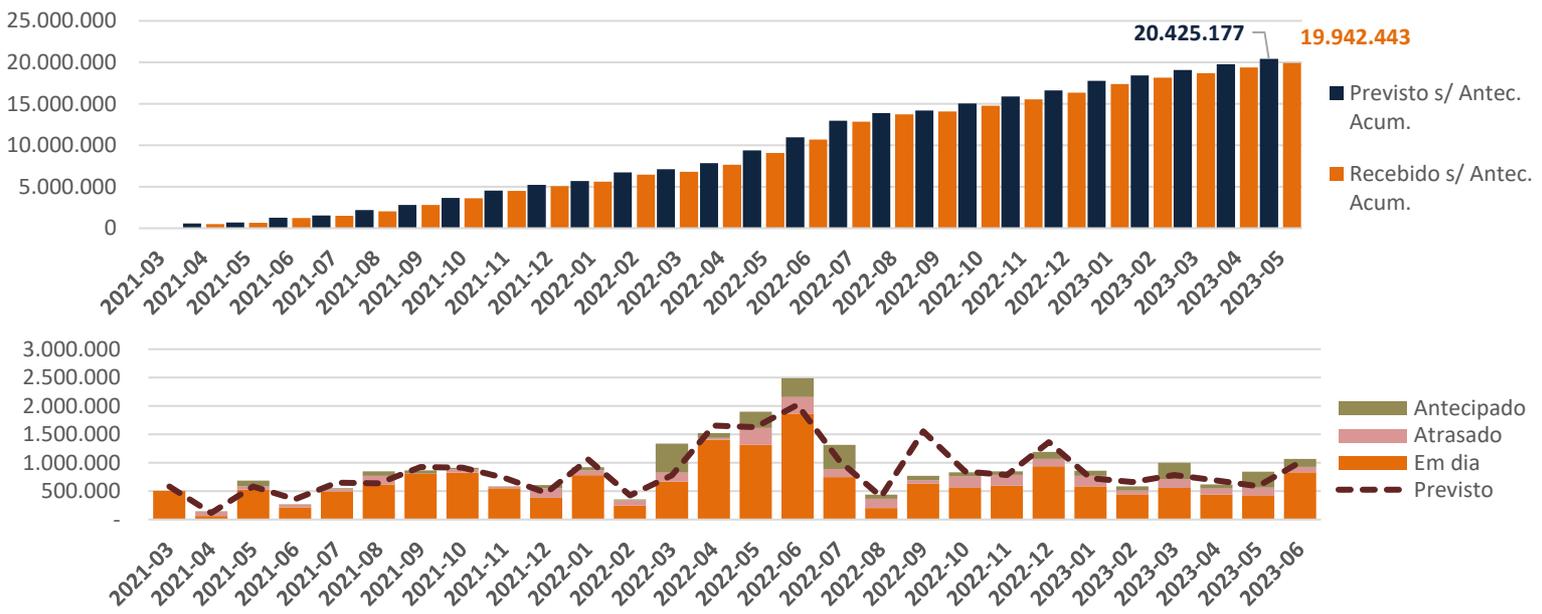
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

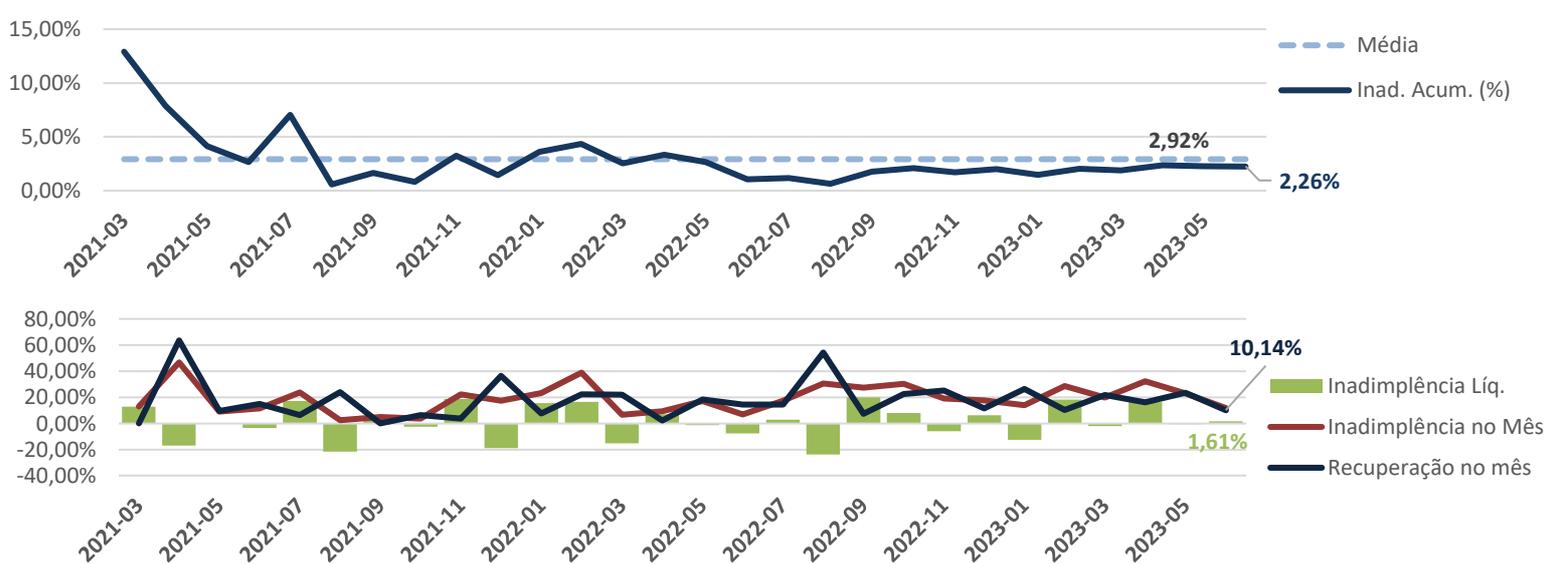
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia: LTV <= 70%

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23
LTV = Loan to Value	65,0%	65,4%	65,0%	65,2%	66,2%	66,2%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 20.527.700,91	R\$ 20.584.230,38	R\$ 20.527.700,91	R\$ 14.428.969,24	R\$ 14.370.052,88	R\$ 14.353.090,98
Obras a incorrer	R\$ 48.752.623,57	R\$ 47.061.758,71	R\$ 48.752.623,57	R\$ 51.142.924,94	R\$ 53.032.804,31	R\$ 54.641.620,60
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 7.835.745,93	R\$ 6.343.869,31	R\$ 7.835.745,93	R\$ 3.684.352,41	R\$ 4.137.762,79	R\$ 5.600.339,16
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 64.454.168,17	R\$ 63.518.365,64	R\$ 64.454.168,17	R\$ 64.730.875,22	R\$ 65.571.577,82	R\$ 65.647.749,30
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.794.010,32	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.779.855,89	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.665.810,77
RET 4%	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.528.963,79	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.576.655,35	R\$ 4.603.766,59	R\$ 4.606.813,44

Fonte: Casa de Pedra

FORMULA

$$\frac{SDA+OI-CFO}{DCV+70\%VGV-RET\ 4\%} = LTV < 70\%$$

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado;

OI = Obras a incorrer

CFO = Caixa do Fundo de Obras

DCV = Direitos Creditórios a Vencer

70%VGV = 70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas

RET 4% = O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado aos Empreendimentos. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.

LTV = Loan to Value

COMENTÁRIOS

Vanguarda é uma operação que apresenta números saudáveis. O ritmo de vendas ocorre de forma satisfatória, sendo que no primeiro semestre de 2023 tivemos 7 vendas e 3 distratos, gerando saldo positivo de 4 unidades.

Ademais, as obras apresentam um pequeno atraso, mas nada fora do usual. Apesar disso, seguimos monitorando de perto a evolução das obras

A carteira de recebíveis se mostrou saudável e apresenta poucas anomalias. Os pagamentos recebidos estão próximos ao previsto e a inadimplência encontra-se em patamar adequado, abaixo da média histórica do empreendimento.

Por fim, a operação apresentou, em todos os momentos, folga relevante na razão de garantia. Também não houve necessidade de acionar os fundos de reserva em nenhum momento.

Sendo assim, ainda não visualizamos nenhum ponto de atenção no momento e classificamos o parecer dessa operação como saudável.

CRI BIT

RISCO PULVERIZADO



DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22J1411295
 Emissão / Série: 18ª / 1ª
 Série: Única
 Securitizadora: Habitasec
 Data de Integralização: 21/11/2022
 Data de Vencimento: 23/11/2026
 Setor: Incorporação
 Juros: Mensal
 Amortização: Cash Sweep
 Indexador: CDI
 Taxa: 5,5% a.a.
 Duration: 2,6 anos
 LTV: 61,7%
 Rating Interno: A4
 PL%: 2,41
 Volume em MM: R\$ 10,04
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

DESCRIÇÃO

Bit Barueri é uma incorporação vertical de uma única torre de 260 apartamentos com finalidade residencial. A construção será realizada pela Mint Incorporadora. Os recursos captados pelo CRI tem por objetivo o financiamento das obras, desde o seu início (em dezembro/22). O empreendimento é de baixo/médio padrão, possui infraestrutura completa e fica localizado na cidade de Barueri/SP.

GARANTIAS

1. Fiança/Aval dos sócios da Devedora;
2. Coobrigação da Devedora;
3. CF da carteira de recebíveis e vendas futuras;
4. AF da matrícula do empreendimento;
5. AF das cotas da SPE;
6. Fundos (obras, 3 meses de juros, despesas).

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jun/22
Vendas Totais	R\$ 34.218.493,49
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 29.829.072,84
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 25.106.171,10
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	92
Concentração máxima	4,43%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

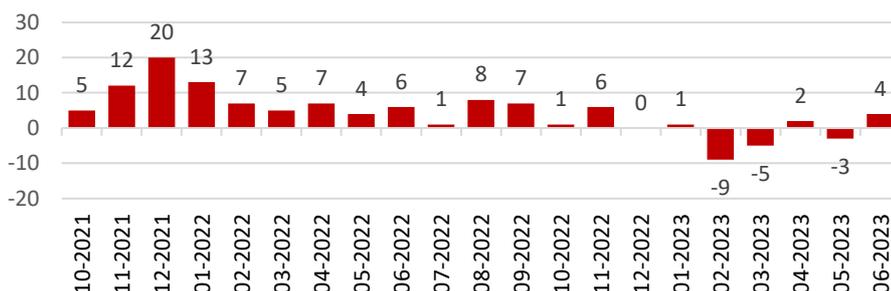
Comercializáveis	260
Vendidas	81
Estoque	168
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis) 35,38%
 % Vendido (Total) 35,11%

FOTOS DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
dez/22	5,30%	5,30%	1,57%	1,57%	3.200.015,68	3.200.015,68	951.876,61	951.876,61
jan/23	8,90%	14,20%	3,13%	4,70%	5.426.373,08	8.626.388,76	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	2,70%	16,90%	3,14%	7,84%	1.630.185,52	10.256.574,28	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,60%	17,50%	0,54%	8,38%	372.273,83	10.628.848,11	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,30%	17,80%	0,55%	8,93%	166.835,53	10.795.683,64	1.518.013,42	6.605.112,63
mai/23	1,90%	19,70%	1,77%	10,70%	1.184.158,75	11.979.842,39	1.078.031,67	7.683.144,30
jun/23	2,30%	22,00%	2,50%	13,20%	1.382.900,05	13.362.742,44	1.518.013,42	9.201.157,72
jul/23	4,00%	26,00%			2.456.406,06	15.819.148,50		
ago/23	4,80%	30,80%			2.912.187,70	18.731.336,20		
set/23	3,20%	34,00%			1.955.191,17	20.686.527,37		
out/23	5,00%	39,00%			3.040.294,65	23.726.822,02		
nov/23	3,40%	42,40%			2.050.193,02	25.777.015,04		
dez/23	5,20%	47,60%			3.131.696,50	28.908.711,54		
jan/24	3,40%	51,00%			2.045.781,02	30.954.492,56		
fev/24	5,20%	56,20%			3.152.320,21	34.106.812,77		
mar/24	3,40%	59,60%			2.075.257,48	36.182.070,25		
abr/24	3,40%	63,00%			2.047.880,52	38.229.950,77		
mai/24	3,70%	66,70%			2.238.268,94	40.468.219,71		
jun/24	4,70%	71,40%			2.882.416,94	43.350.636,65		
jul/24	4,80%	76,20%			2.911.017,90	46.261.654,55		
ago/24	3,70%	79,90%			2.224.336,70	48.485.991,25		
set/24	3,30%	83,20%			2.006.624,32	50.492.615,57		
out/24	3,50%	86,70%			2.124.352,56	52.616.968,13		
nov/24	3,50%	90,20%			2.139.176,81	54.756.144,94		
dez/24	2,70%	92,90%			1.615.710,54	56.371.855,48		
jan/25	1,00%	93,90%			619.678,57	56.991.534,05		
fev/25	1,00%	94,90%			618.391,07	57.609.925,12		
mar/25	0,80%	95,70%			464.758,37	58.074.683,49		
abr/25	0,70%	96,40%			399.695,24	58.474.378,73		
mai/25	0,60%	97,00%			449.910,03	58.924.288,76		
jun/25	0,50%	97,50%			324.764,15	59.249.052,91		

Dados: Compass. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

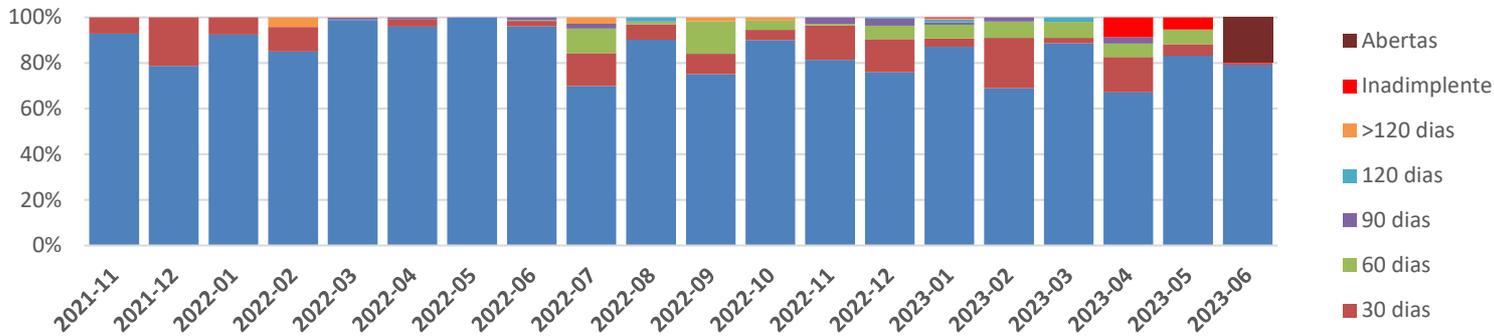
No mês de junho de 2023 a evolução física das obras realizadas no período ficou acima do previsto (2,50% versus 2,30%). Com isso o empreendimento conseguiu diminuir o gap no atraso, que agora é de 8,80%. Vamos lembrar que esse cronograma está passando por um redesenho, de modo que não afete a data de entrega prevista. Sabendo disso, estamos em contato constante com a incorporadora para monitorar o fechamento desse gap de atraso das obras, que se comparado com o gap de atraso de janeiro de 2023, que era de 9,50% vemos que aos poucos vem se fechando

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

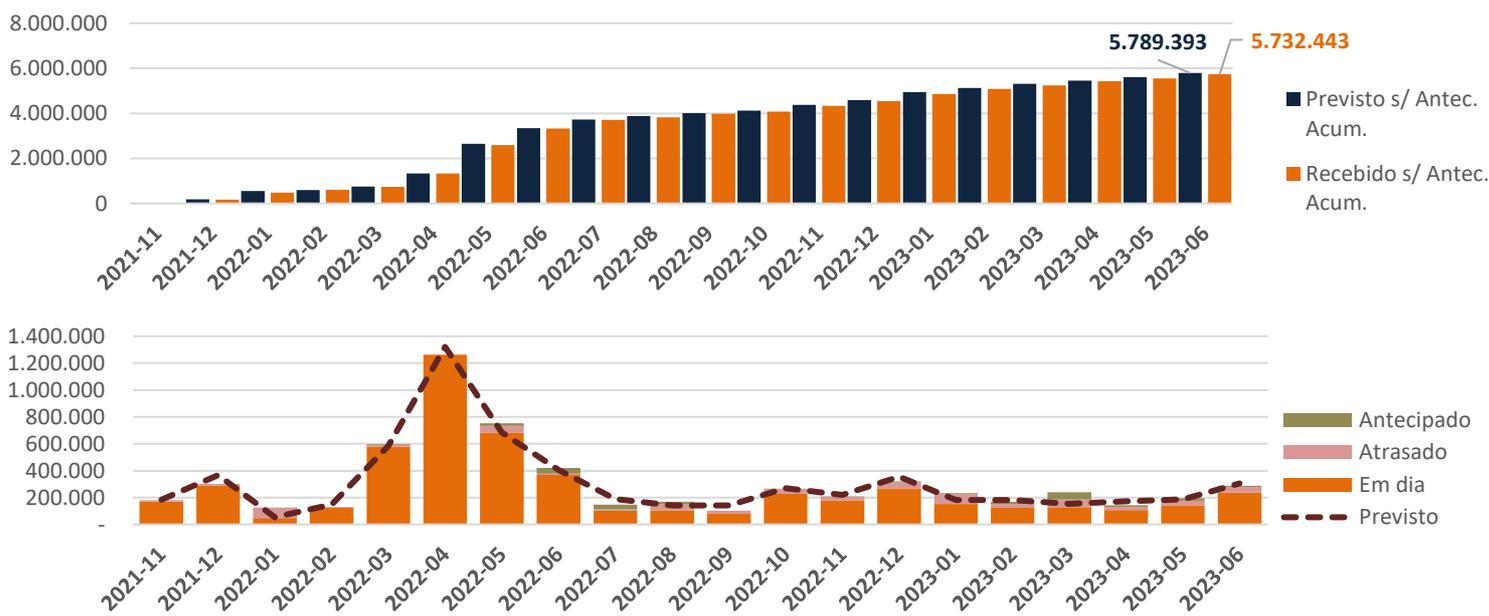
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

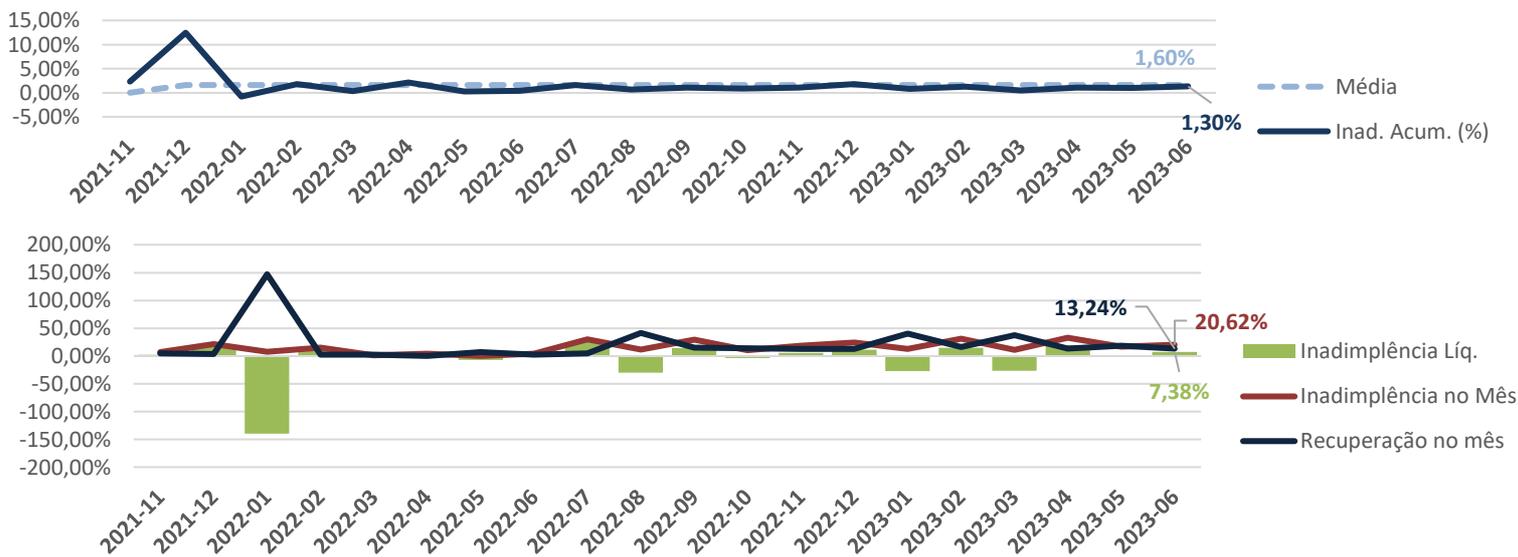
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	156,7%	158,7%	150,8%	146,7%	138,3%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 23.760.002	R\$ 23.741.268	R\$ 22.118.989	R\$ 23.916.578	R\$ 30.104.869
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 68.539.396	R\$ 72.171.291	R\$ 68.176.014	R\$ 63.965.798	R\$ 57.089.184
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500				
Saldo devedor do CRI	R\$ 16.689.000				
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 52.752.163	R\$ 54.161.954	R\$ 54.161.954	R\$ 54.489.596	R\$ 58.297.176

Fonte: Habitasec

FÓRMULA

$$\frac{VPDC + VE + VIE}{SD_{CRI} + RFO} = RG \geq 133\%$$

Onde:

VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;

VE = Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas;

VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;

SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;

RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;

RG = Razão de Garantia.

COMENTÁRIOS

No primeiro semestre desse ano, Bit enfrentou desafios envolvendo distratos, inadimplência e atraso nas obras. Devido a atrasos no início da obra, o *gap* entre o projetado e o realizado está em 8,8%. Sabemos que o time de incorporação está redesenhando esse cronograma sem que isso altere a data final de entrega do empreendimento.

Quanto aos distratos, ao longo do primeiro semestre a operação sofreu com 25 distratos, porém realizou 15 vendas nesse período, o que resultou em um saldo de -10 unidades vendidas e atualmente o empreendimento se encontra aproximadamente 35% vendido. Vamos lembrar que boa parte desses distratos serviu para trazer os índices de inadimplência para patamares baixos e o empreendimento demonstra estar se recuperando desse ciclo. De todo modo, vamos nos manter vigilantes e em contato próximo com o time responsável pela incorporação para seguir mapeando qualquer inconformidade.

Em relação aos recebíveis, a carteira atualmente apresenta poucas anomalias. A inadimplência acumulada se aproximou da média do período devido a parcelas vencidas em junho mas que ainda configuram-se como abertas. Por, fim, observa-se que ao longo do semestre a razão de garantia subiu consideravelmente quando comparamos os valores atuais com os de jan/23. Apesar dos pontos de atenção citados, confiamos que o contato próximo do time de gestão junto aos responsáveis pelo empreendimento e securitização nos dá uma segurança e um maior entendimento sobre a operação.

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 94% 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. A Gramado Parks possui 8 empreendimentos que totalizam aproximadamente R\$ 4,91 Bilhões de VGV.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21F0950048
Emissão / Série: 1º/575ª
Série: Sênior com 40% de subordinação
Securitizadora: Fortesec
Data de Integralização: 08/10/2021
Data de Vencimento: 20/06/2028
Setor: Multipropriedade
Juros: Mensal
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 9,5%
Duration: 1,7 anos
LTV: 25%
Rating Interno: A6
PL%: 0,95
Volume em MM: R\$ 3,96
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$	166.790.419,48
Valor do Fundo de Reserva	R\$	15.773.822,78
Saldo Devedor Liquido	R\$	151.016.596,70
VP dos Créditos	R\$	321.615.768,74
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$	1.389.364,36
PMT a ser Paga em Jul/2023		N/A
Créditos Recebidos em Jun/2023	R\$	7.987.223,25

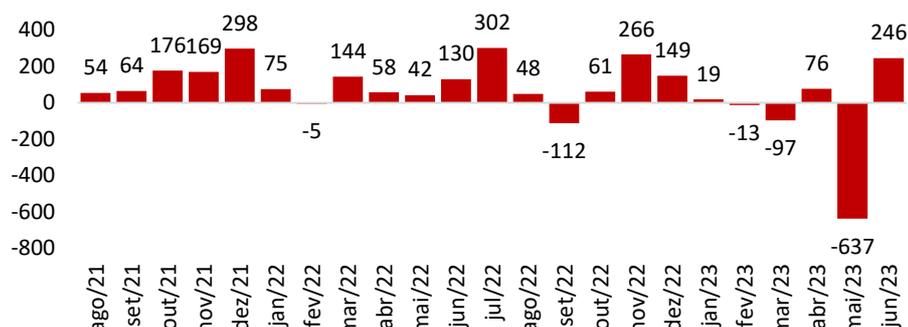
Status do Empreendimento

% Vendido	90,64%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	84,79%
Valor estimado do estoque	R\$ 83.015.711,65

FOTO DA OBRA



Saldo de Vendas

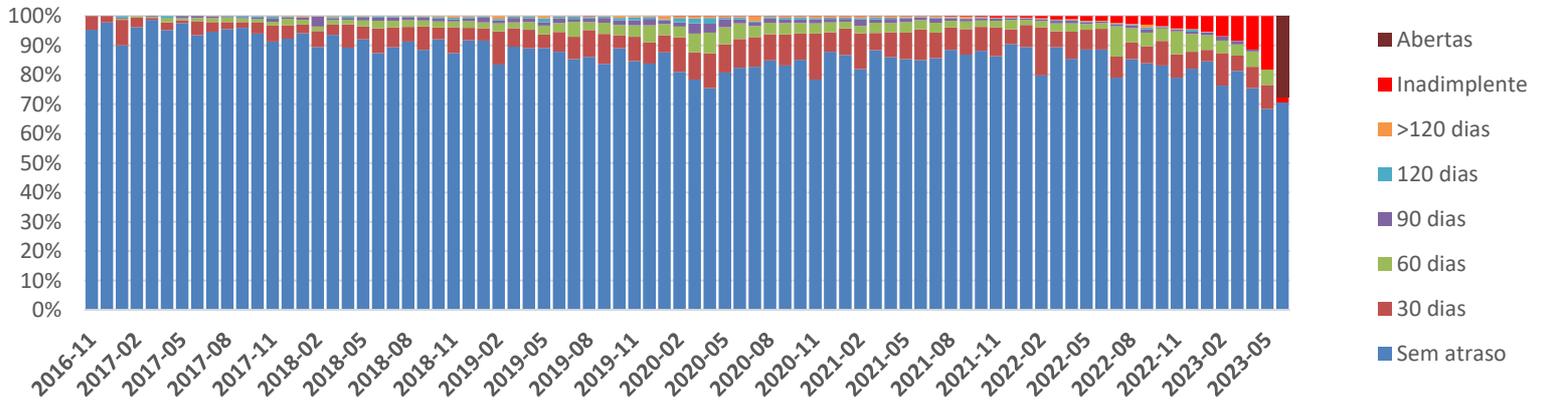


Fonte: Conveste. Elaboração Suno Asset.

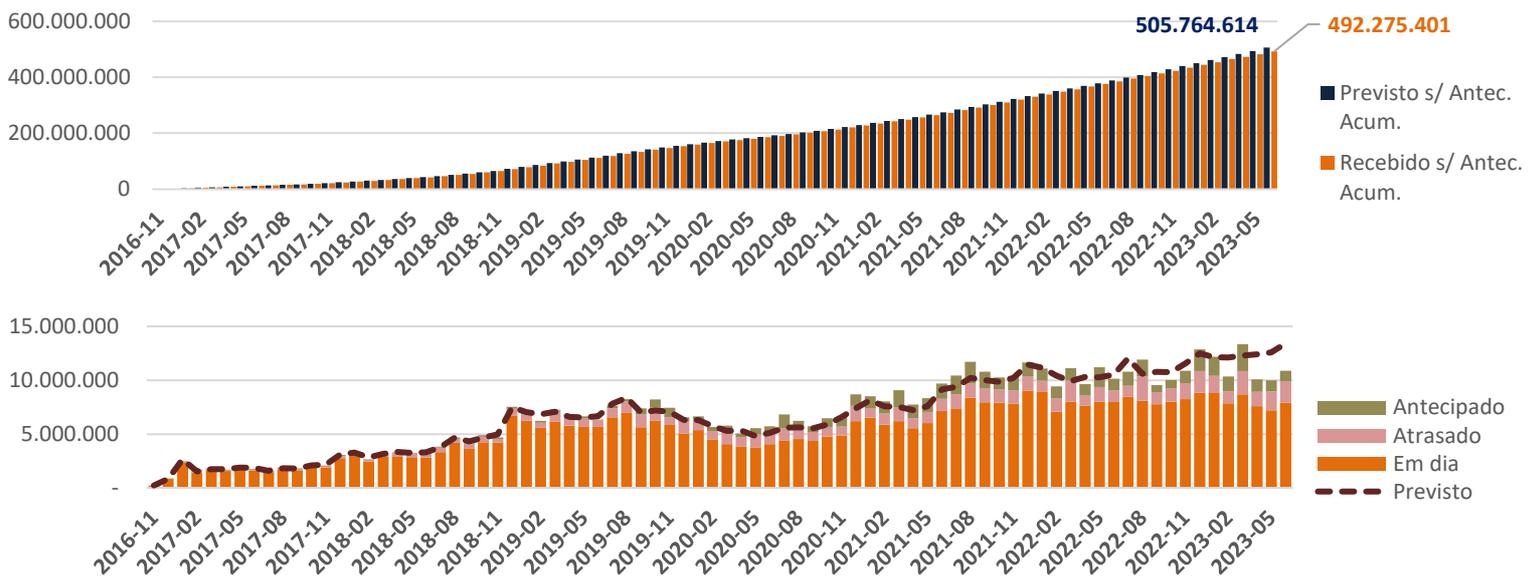
CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

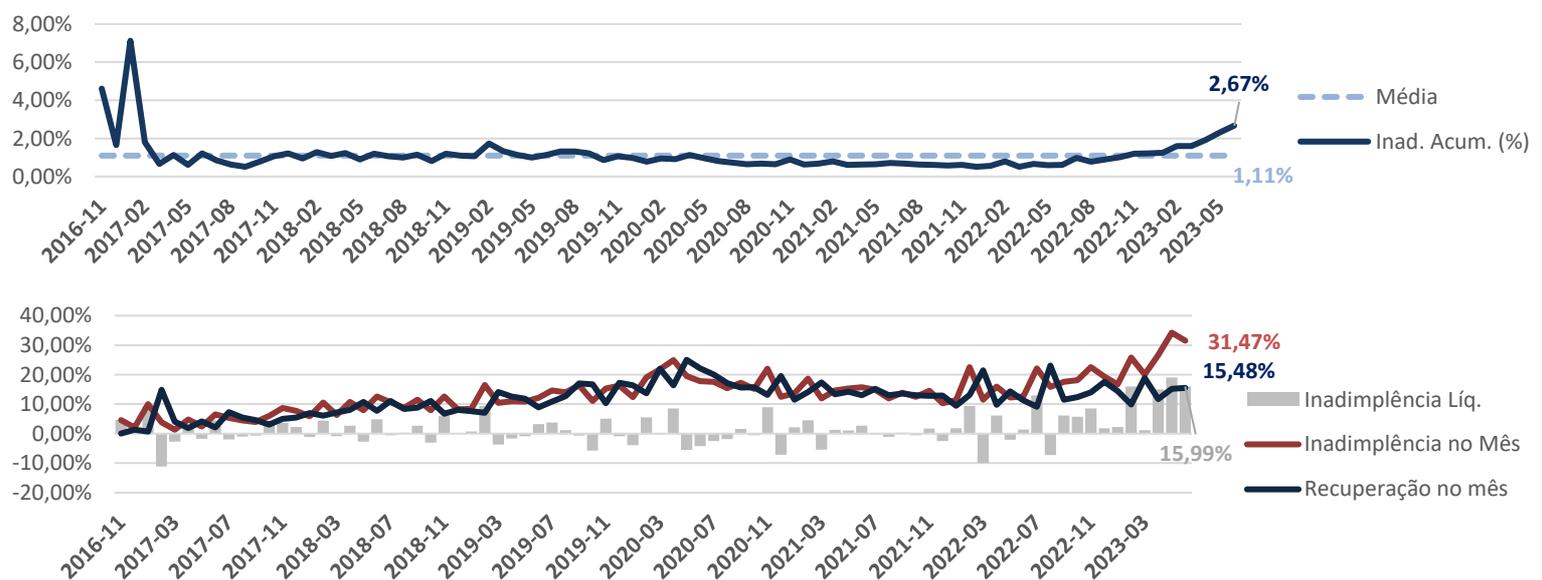
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



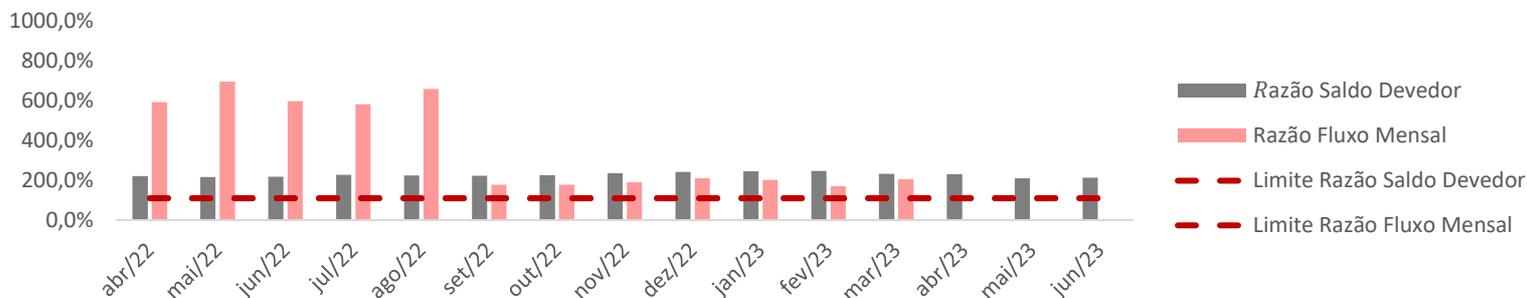
INADIMPLÊNCIA



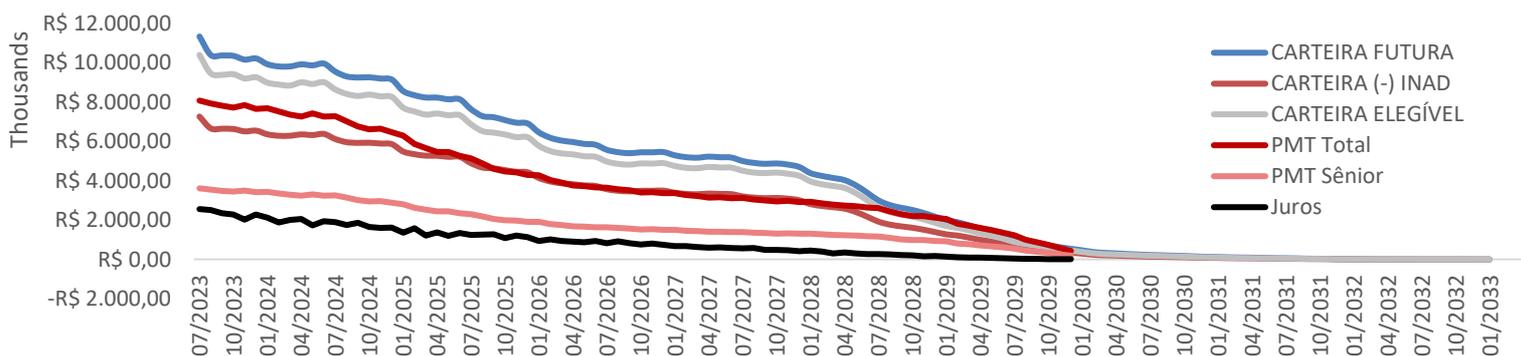
CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortescue 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

No mês de junho de 2023, o CRI Gramado GVI apresentou número positivo nas vendas (saldo líquido de 246 frações), sendo 443 novas vendas e 197 cancelamentos, na contramão da grande quantidade de cancelamentos que foram observados em maio. A inadimplência no mês se manteve na casa dos 33%, com um valor absoluto de R\$ 3.942.355 e a acumulada seguiu seu movimento de subida, chegando em 2,67%. Além disso, a PMT de Junho não foi paga, devido ao vencimento antecipado da dívida. Dessa forma, isso acaba influenciando nos resultados negativos dos recebíveis da operação.

No dia 14/06, foi realizado um *call* de atualização com a emissora e investidores, em que houve apresentação de proposta de negociação envolvendo a flexibilização de termos da dívida e liberação dos créditos cedidos dos termos da recuperação judicial da companhia. O acordo ainda não foi formalizado e os termos ainda estão sendo negociados. Segue o link com a ata da assembleia que aprovou o vencimento antecipado em maio: <https://www.oliveiratrust.com.br/scot/Arquivos/AF-1046/1667751-25141-20230508164527.pdf>

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

A MZM possui mais de 25 anos de atuação na construção civil tendo construído mais de 1.000.000 de m² na região do ABC Paulista, com foco em incorporações verticais de médio padrão. O CRI MZM foi usado para construir a Incorporação vertical Way Petrópolis, localizado na rua Rosa Margonari Borali, em São Bernardo do Campo- SP.

O empreendimento conta com uma área construída de 27.581m², além de 302 apartamentos com 47 e 48m², chegando a um VGV de R\$ 86 MM.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 2211465810
Emissão / Série: 51ª/ 2ª,1ª,5ª,4ª e 3ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 04/03/2022
Data de Vencimento: 20/03/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 12
Duration: 2,35 anos
LTV: 70%
Rating Interno: A2
PL%: 2,04
Volume em MM: R\$ 8,48
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento;
2. AF do Imóvel 167.502 (Way Petrópolis);
3. AF 100% das quotas da Cedente;
4. Aval dos Sócios da Cedente e da Controladora.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jun/23
Vendas Totais	R\$ 57.503.234,94
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 54.252.347,75
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 46.075.892,17
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	4,66%
Prazo da carteira	22 meses

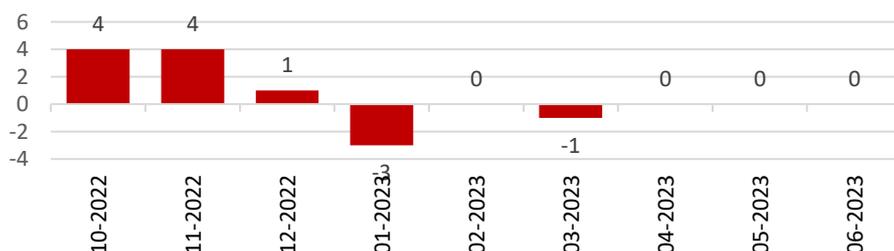
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
<i>Vendidas</i>	210
<i>Estoque</i>	75
<i>Quitado</i>	15
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

FOTOS DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%
set/22	1,28%	2,47%			
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%
jan/23	5,97%	27,84%			
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%
mar/23	-27,82%	4,93%	6ª	0,49%	4,50%
abr/23	0,21%	5,14%	7ª	1,46%	5,96%
mai/23	3,71%	8,86%	8ª	3,94%	9,89%
jun/23	4,35%	13,21%	9ª	2,8%	12,69%
jul/23	8,93%	22,14%			
ago/23	5,34%	27,48%			
set/23	5,34%	32,82%			
out/23	5,99%	38,81%			
nov/23	5,99%	44,79%			
dez/23	5,99%	50,78%			
jan/24	2,75%	53,53%			
fev/24	4,19%	57,71%			
mar/24	4,19%	61,90%			
abr/24	4,55%	66,45%			
mai/24	4,67%	71,13%			
jun/24	4,43%	75,56%			
jul/24	4,95%	80,50%			
ago/24	4,99%	85,49%			
set/24	4,99%	90,48%			
out/24	4,99%	95,47%			
nov/24	2,96%	98,43%			
dez/24	1,57%	100,00%			

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

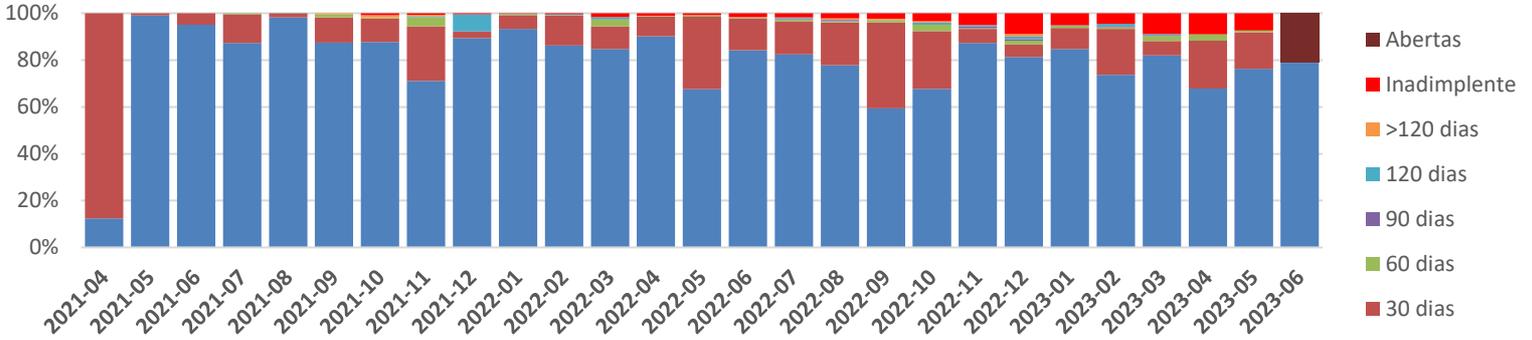
No mês de junho de 2023, o cronograma acumulado apresentou um pequeno atraso em relação ao planejado (-0,52%). Enquanto o previsto era um avanço de 4,35%, o progressivo efetivo no mês ficou em 2,8%, chegando a um acumulado de 12,69%, contra 13,21% previsto. Entendemos que isso ainda não representa preocupações ao risco de crédito da operação

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

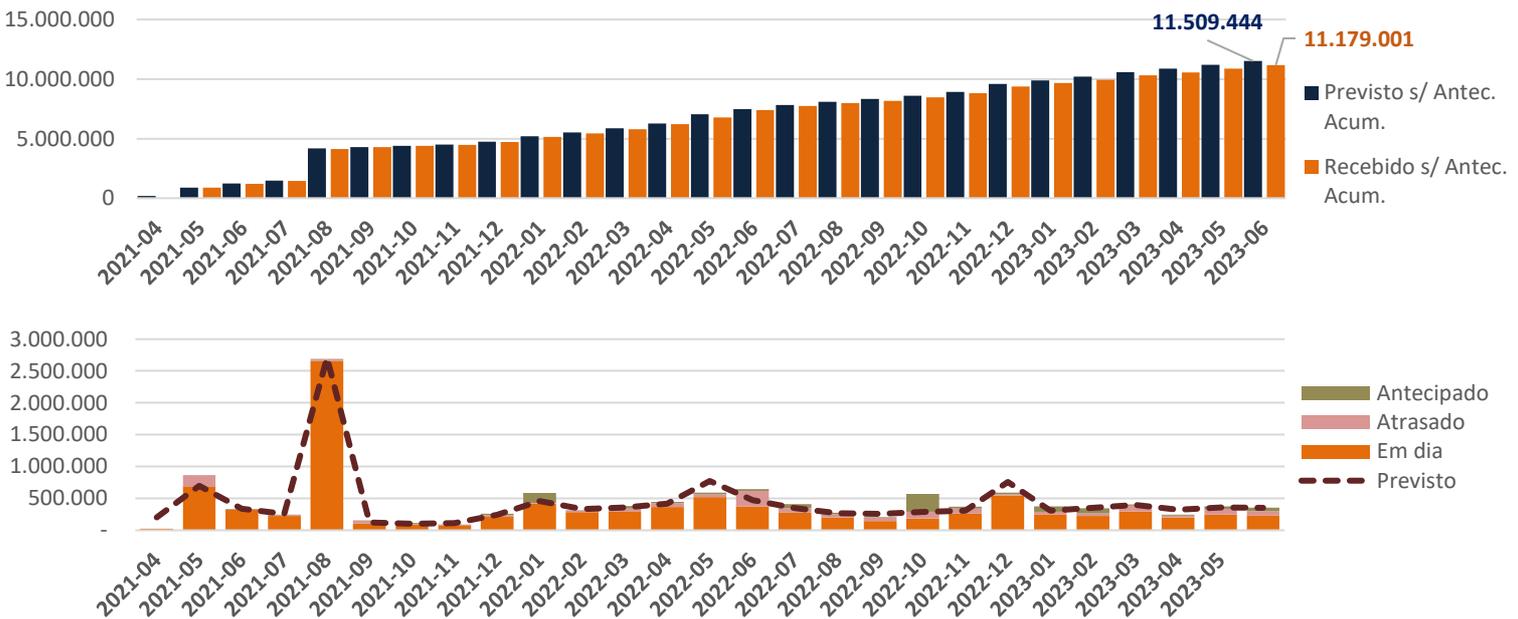
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

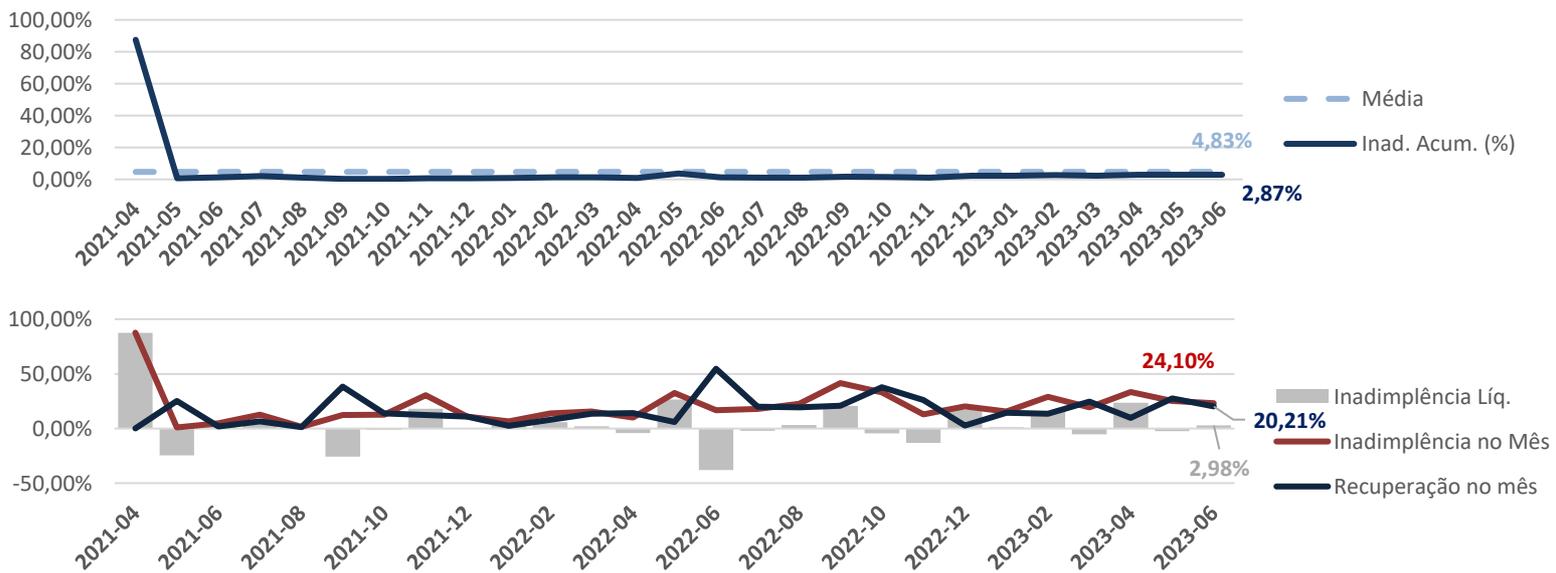
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23
RG = Razão de Garantia	330%	769%	724%	699%	690%	640%
Estoque	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.274.465,94	R\$ 19.344.601,42	R\$ 19.079.606,88	R\$ 19.102.445,56
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.370.842,05	R\$ 39.116.530,36	R\$ 39.901.437,71	R\$ 38.024.973,60
Saldo Devedor	R\$ 18.669.719,89	R\$ 8.431.199,53	R\$ 8.502.264,93	R\$ 8.764.461,66	R\$ 8.948.919,18	R\$ 9.324.575,01
Fundo de Reserva	R\$ 715.816,53	R\$ 713.316,25	R\$ 404.423,25	R\$ 401.758,09	R\$ 397.639,79	R\$ 395.386,27

Fonte: Virgo

FÓRMULA

$$\frac{Est + Recebíveis VP}{SD_{CRI} - FR} \geq 130\%$$

Estoque = é o valor de unidades em estoque multiplicado pela média ponderada do valor de vendas das unidades dos últimos 6 (seis) meses, conforme apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pela Hent;

Recebíveis Elegíveis a VP = é o valor presente dos Recebíveis Elegíveis, conforme apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pela Hent, trazidos a valor presente pela taxa de Remuneração das Notas Comerciais;

Saldo Devedor = é o Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais na Data de Verificação.

Fundo de Reserva = o montante existente no Fundo de Reserva na Data de Verificação.

COMENTÁRIOS

O CRI MZM se encontra em um patamar saudável. Apesar do prolongamento da entrega de chaves do empreendimento em 6 meses por causa de problemas com o projeto estrutural (que já foi sanado), as unidades comercializáveis do Way Petrópolis já estão 75% vendidas. No mês de junho, observa-se um saldo líquido zero de vendas, com 6 novas vendas, 4 distratos e 2 distratos retroativos do mês de maio.

Por causa dessa intensidade comercial, a operação apresenta uma carteira robusta de recebíveis, o que influencia positivamente na Razão de Garantia do CRI, indo de 769% em maio para 330% no mês vigente, consideravelmente acima do limite mínimo de 130%. A diminuição da Razão ocorreu por causa da integralização da última tranche do CRI no valor de R\$ 10 Milhões, aumentando o Saldo Devedor de R\$ 8,4 Milhões para R\$ 18,7 Milhões.

A inadimplência do mês foi medida em 24,10%, contra 25,89% no mês anterior, sendo 2,87% a inadimplência acumulada durante a operação. A recuperação de parcelas atrasadas fechou em 20,21% em junho. Com isso, a inadimplência líquida ficou em 2,89%, o que não nos preocupa como credores do CRI.

CRI SOLAR JR

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do resort do Grupo Natos, o I 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
Securizadora: 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: 1,11 anos
LTV: 67,7%
Rating Interno: A4
PL%: 0,13%
Volume em MM: R\$ 0,53
[Link da pagina da Securizadora](#)
[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\$ 158.574.982,06
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.888.130,51
Saldo Devedor Líquido	R\$ 155.686.851,55
VP dos Créditos	R\$ 78.299.344,66
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 79.895.413,69
PMT a ser Paga em Jul/2023	R\$ 6.095.686,22
Créditos Recebidos em Jun/2023	R\$ 2.775.719,01

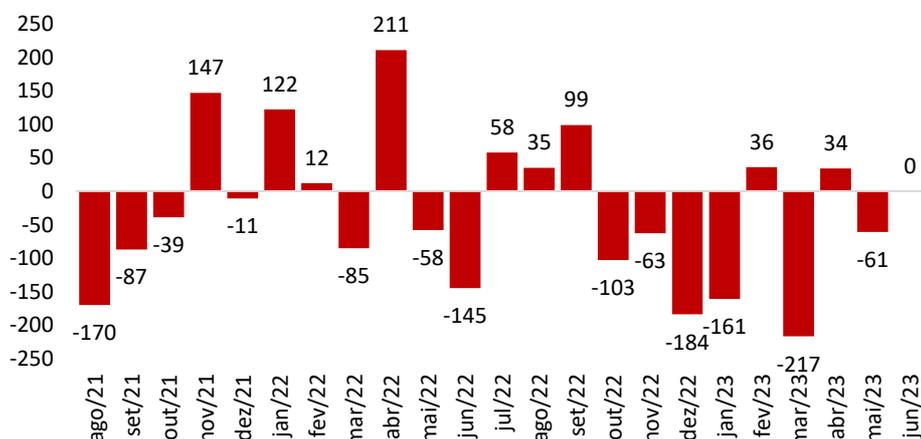
Status do Empreendimento

% Vendido	78,31%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	72,96%
Valor estimado do estoque	R\$ 209.568.445,45

FOTO DA OBRA CONCLUÍDA



Saldo de Vendas

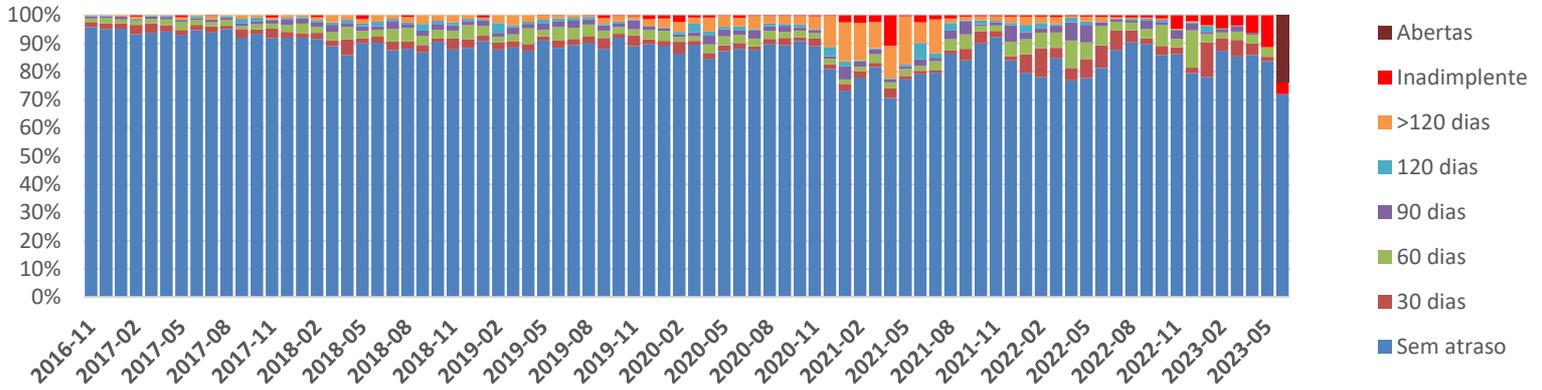


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

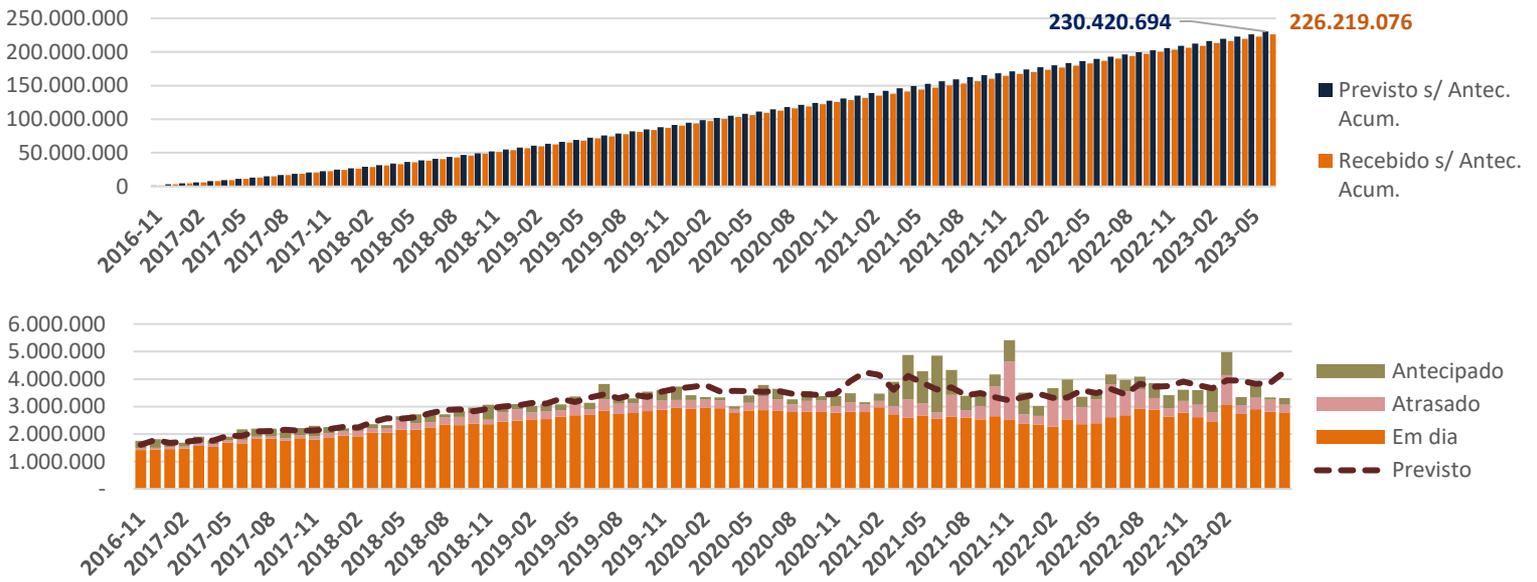
CRI SOLAR JR

RISCO PULVERIZADO

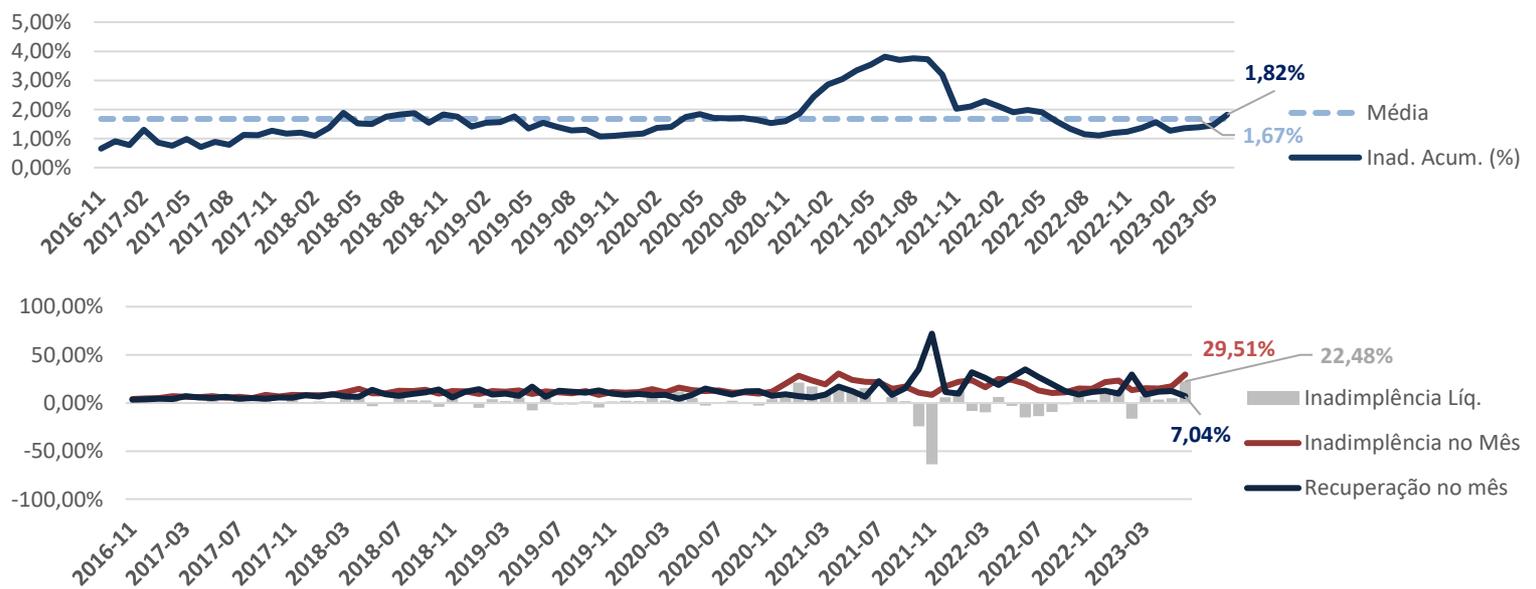
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



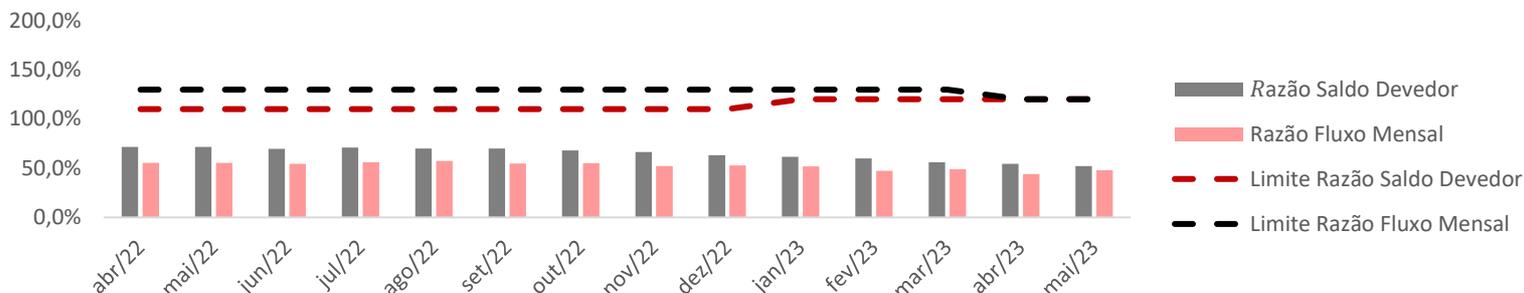
INADIMPLÊNCIA



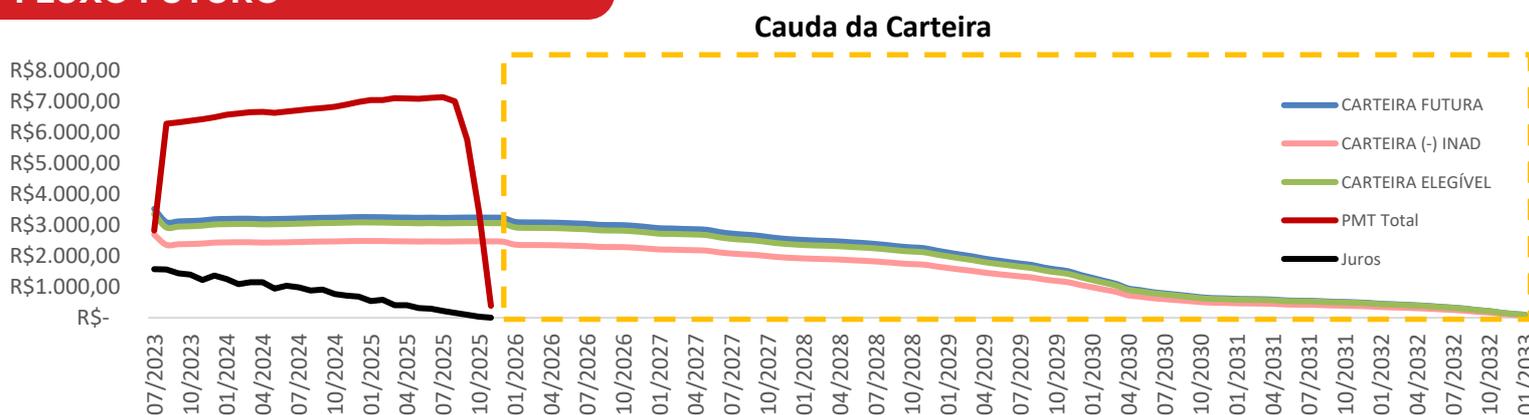
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

- VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI, no Mês de Competência
- CIT_l = 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

No mês de junho, o CRI Solar Jr teve um saldo de vendas igual a zero, sendo 133 frações vendidas e canceladas (vs 61 vendas líquidas negativas no mês de maio). Com isso, o empreendimento segue 78,31% vendido com a obra concluída desde Setembro de 2021.

Vale destacar a redução do VP da carteira elegível, com a chegada do vencimento do CRI, de forma mais amplificada que a redução do Saldo Devedor do CRI (parte do fluxo dos contratos, parcelados em 100 meses, ficou fora da operação), influenciando negativamente na Razão Saldo Devedor, que fechou o mês em 50,3% (Vs 52,1% em Maio). Além disso, o Fundo de Reserva se encontra em um múltiplo de 0,5 PMT, contra o mínimo determinado de 2.

A inadimplência do CRI fechou o mês em 29,94%, com um valor absoluto de R\$ 1.190.663. No entanto, grande parte desse valor são parcelas em aberto. Olhando para o acumulado, encontra-se o número baixo de 1,82%, o que não nos preocupa como credores. Vamos lembrar que por mais que essa operação esteja problemática, o fundo detém apenas 0,1% de seu PL exposto a ela, o que nos mantém confortáveis enquanto time de Gestão.

CRI NEW SPACE

RISCO CONTRATUAL



RELG11
REC LOGISTICA

DESCRIÇÃO

A operação é lastrada em dois contratos de locação para galpões industriais localizados em diversos Estados. Os contratos foram firmados entre a REC, gestora do fundo RELG11, e as empresas detentoras dos galpões industriais. São elas: Grupo New Space, locatária do galpão localizado em Cotia/SP, Multilaser e Máxima (Hinode), que alugam o galpão em Extrema/MG.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22J0346058
Emissão / Série: 76º/1ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 13/05/2022
Data de Vencimento: 21/05/2027
Setor: Logístico
Juros: Mensal
Amortização: Personalizada
Indexador: CDI
Taxa: 3%
Duration: 2,7 anos
Rating Interno: A3
PL%: 1,65
Volume em MM: R\$ 6,86

[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Cessão Fiduciária dos aluguéis dos galpões
2. Seguro dos Imóveis;
3. Fundo de Despesa.



CRI CARVALHO HOSKEN

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

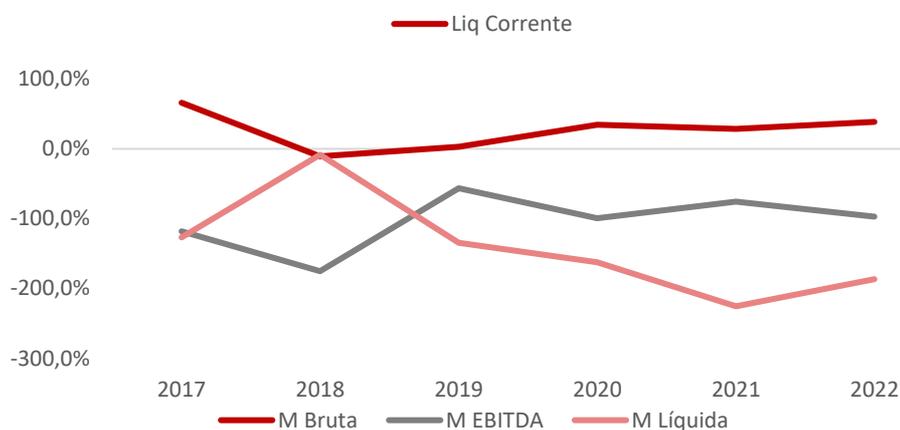
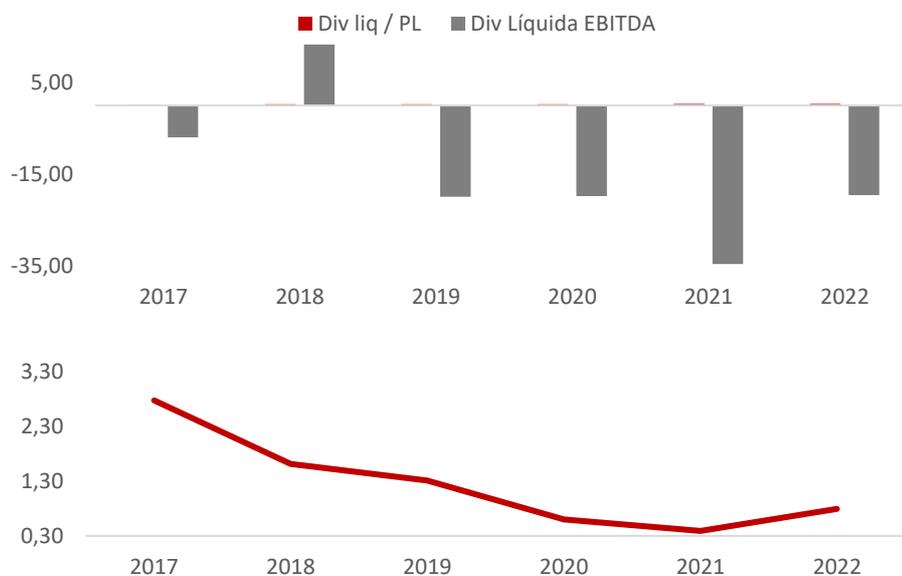
Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A Carvalho já atua na cidade carioca a mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não possui bons indicadores, mas as garantias oferecidas a operação são muito sólidas, fazendo com que o LTV fique em 9,3%.

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: 2,3 anos
LTV: 9,3%
Rating Interno: A6
PL (%): 1,21
Volume em MM: R\$ 5,05
[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;
4. Regime fiduciário no CRI.



Fonte: Carvalho Hosken

CRI CAPARAÓ

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a incorporadora Caparaó, com o intuito de financiar as obras do Residencial Aimorés Moradias. A incorporação fica localizada em Belo Horizonte, no bairro nobre de Santo Agostinho e conta com 79 unidades de uma ou duas suítes. A Caparaó é uma empresa que consta com mais de 60 anos de experiência no mercado de construção civil.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22H0028631
Emissão / Série: 24º/1ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 11/08/2022
Data de Vencimento: 12/02/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Bullet
Indexador: CDI
Taxa: 6%
Duration: 2,13 anos
LTV: 58,7%
Rating Interno: A2
PL (%): 2,51
Volume em MM: R\$ 10,46
[Link da pagina da Securizadora](#)
[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 Liquidez;
7. Fundo de Obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	14.540.408,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 9.057.115,77
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 8.764.285,25
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	16
Concentração máxima	10,39%
Prazo da carteira	9 meses
Data base	30/06/2023

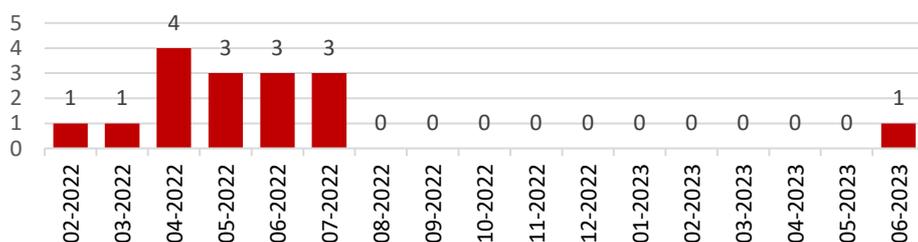
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
<i>Vendidas</i>	14
<i>Estoque</i>	63
<i>Quitado</i>	2
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

FOTO DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: Neo Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Vistoria nº	Curva Financeira Prevista		Curva Financeira Executada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/22	68,10%	68,10%	67,56%	67,56%	1	24.597.474,00	24.597.474,00	24.404.372,24	24.404.372,24
jan/23	4,43%	72,53%	8,23%	75,79%	2	1.600.622,00	26.198.096,00	2.971.263,59	27.375.635,83
mar/23	4,43%	76,96%	6,28%	82,07%	3	1.599.896,42	27.797.992,42	2.271.273,16	29.646.908,99
Jul/23	7,37%	84,33%	10,47%	92,54%	4	2.662.585,40	30.460.577,82	3.779.657,55	33.426.566,43

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

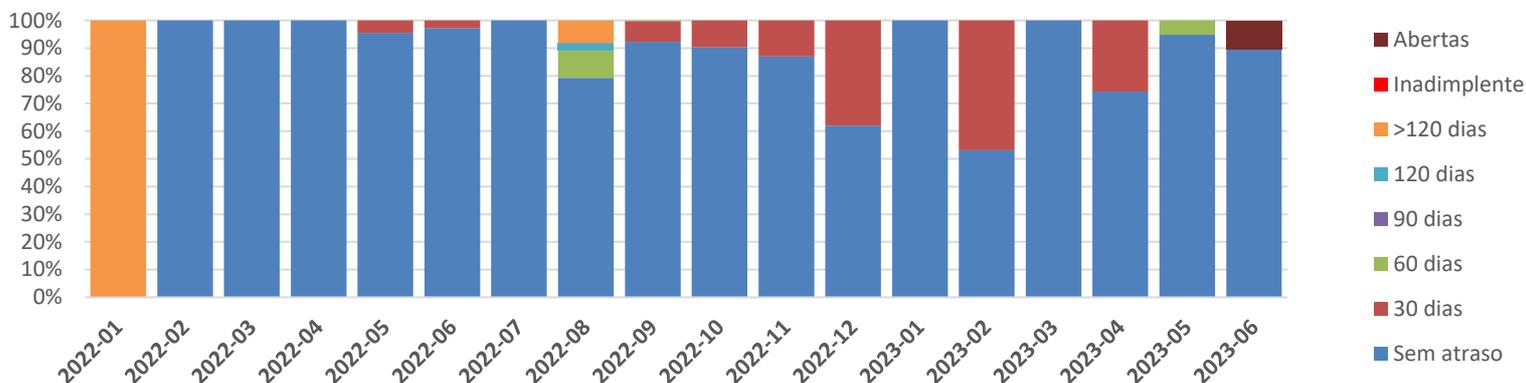
Em junho de 2023, não houve relatório de obras da operação, no entanto já recebemos os números referentes a julho. Dessa forma, observa-se um considerável avanço trimestral de 10%, fazendo com que o empreendimento se encontre 92,54% concluído.

Como comentado em relatórios anteriores, o habite-se estava programado para o mês de julho, mas ainda remanescem algumas atividades, como: conclusão da instalação de vidros, boxes e espelhos, assim como armários, painéis e alguns serviços complementares.

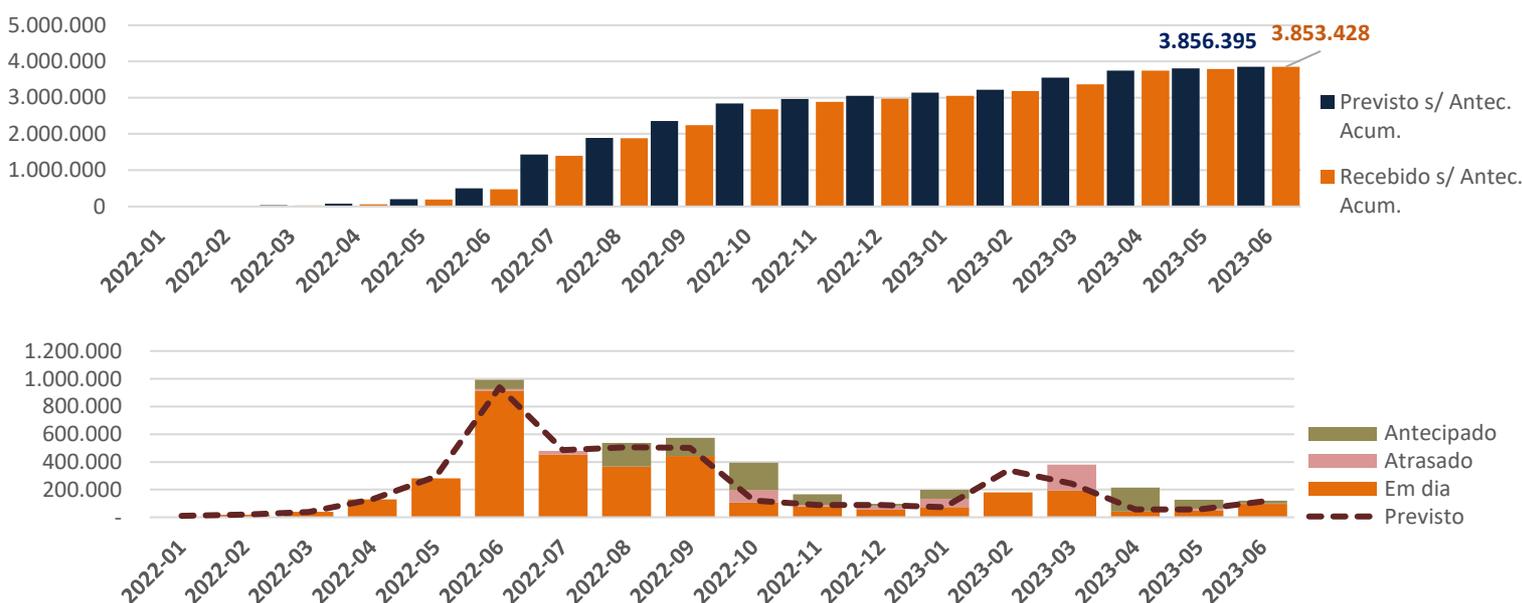
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

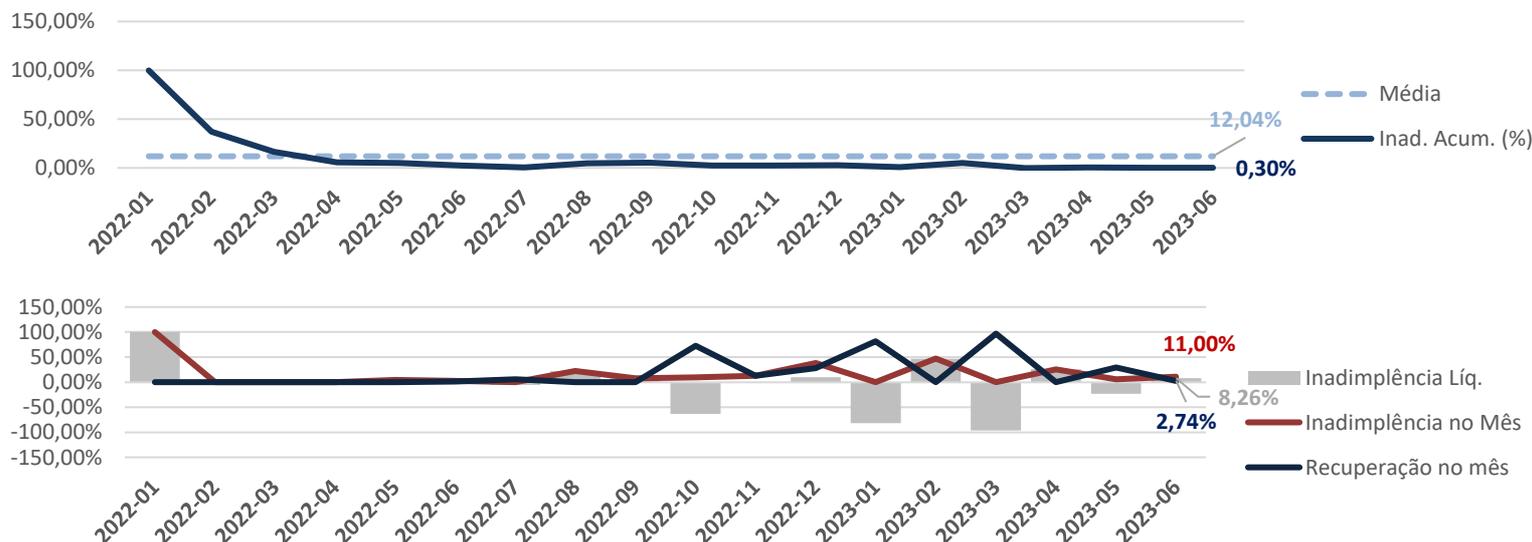
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23
RG = Razão de Garantia	134,8%	166%	168%	168%	170%	172%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 8.958.230,67	R\$ 8.154.034,34	R\$ 8.222.028,60	R\$ 8.350.079,31	R\$ 8.532.321,16	R\$ 8.839.005,83
Estoque (R\$)	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.532.766,79				
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 24.935.363,71	R\$ 20.058.547,54	R\$ 19.925.584,94	R\$ 19.955.055,84	R\$ 19.764.271,43	R\$ 19.764.271,43

Fonte: Virgo

FORMULA

$$RG = \frac{VP\ CI + VE \times 80\%}{SD\ CRI} \geq 120\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia;

VP CI = Saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis adimplentes trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos Contratos de Venda e Compra;

VE = valor das Unidades em estoque, considerando os valores médios das vendas realizadas nos últimos 12 (doze) meses;

SD CRI = Saldo devedor dos CRI na Data de Verificação.

OBSERVAÇÕES

No mês de junho, destaca-se a venda de uma unidade, depois de 11 meses da última comercialização, a um valor de R\$ 850.700, acima do preço de tabela. Como destacado nos relatórios anteriores, é comum que as vendas sejam postergadas para períodos mais próximos da conclusão da obra. Dessa forma, vamos continuar monitorando a operação, visando entender se esse é o início de uma curva mais constante de vendas.

Os recebíveis seguem saudáveis, visto que a inadimplência acumulada até junho fechou em apenas 0,3%. Nessa operação, é fundamental a manutenção de uma baixa inadimplência, já que o empreendimento teve poucas vendas, acarretando em uma concentração alta dos contratos (10,39%). Dessa maneira, uma parcela inadimplente é mais significativa para o CRI.

Podemos observar que houve uma diminuição de 166% para 134% da Razão de Garantia. Isso aconteceu por conta da integralização da última tranche, aumentando o saldo devedor do CRI. No entanto, a Razão segue enquadrada.

GAFISA - WE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento de alto padrão "We 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 e listada na B3.

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: 44º/1ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 30/06/2022
Data de Vencimento: 30/06/2025
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Customizada, com carência de 24 meses
Indexador: CDI
Taxa: 5%
Duration: 1,28 anos
LTV: 45%
Rating Interno: A2
PL%: 3,85
Volume em MM: R\$ 16,04
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

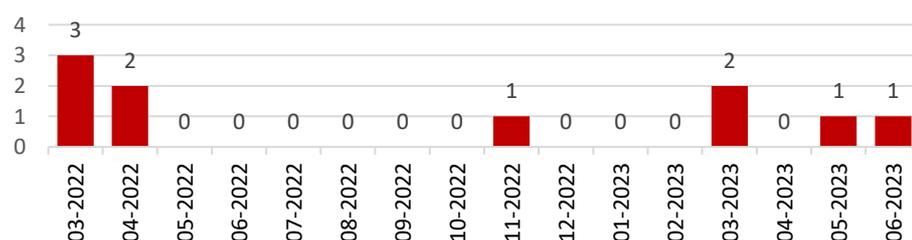
	jun/23
Vendas Totais	R\$ 21.014.465,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 12.375.507,09
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 12.375.507,09
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	10
Concentração máxima	31,65%
Prazo da carteira	38 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
<i>Vendidas</i>	9
<i>Estoque</i>	15
<i>Quitado</i>	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis) 40,00%
 % Vendido (Total) 40,00%

Saldo de Vendas



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset.

FOTOS DO PROJETO



CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%	3,75%	11,51%	1.272.000,00	4.787.000,00	903.000,00	3.351.000,00
jul/23	3,99%	12,16%			1.116.000,00	5.903.000,00		
ago/23	5,48%	17,64%			1.140.000,00	7.043.000,00		
set/23	5,49%	23,13%			1.519.000,00	8.562.000,00		
out/23	6,80%	29,93%			1.800.000,00	10.362.000,00		
nov/23	6,35%	36,28%			1.867.000,00	12.229.000,00		
dez/23	5,29%	41,57%			1.294.000,00	13.523.000,00		
jan/24	6,02%	47,59%			1.363.000,00	14.886.000,00		
fev/24	7,32%	54,91%			1.483.000,00	16.369.000,00		
mar/24	7,45%	62,36%			1.277.000,00	17.646.000,00		
abr/24	9,41%	71,77%			1.169.000,00	18.815.000,00		
mai/24	7,79%	79,56%			1.067.000,00	19.882.000,00		
jun/24	7,16%	86,72%			938.000,00	20.820.000,00		
jul/24	7,05%	93,77%			906.000,00	21.726.000,00		
ago/24	4,51%	98,28%			540.000,00	22.266.000,00		
set/24	1,72%	100,00%			291.000,00	22.557.000,00		
out/24	0,00%	100,00%			105.000,00	22.662.000,00		
nov/24	0,00%	100,00%			105.000,00	22.767.000,00		
dez/24	0,00%	100,00%			27.000,00	22.794.000,00		
jan/25	0,00%	100,00%			-	22.794.000,00		
fev/25	0,00%	100,00%			216.000,00	23.010.000,00		

Fonte: Capital Finance

COMENTÁRIOS

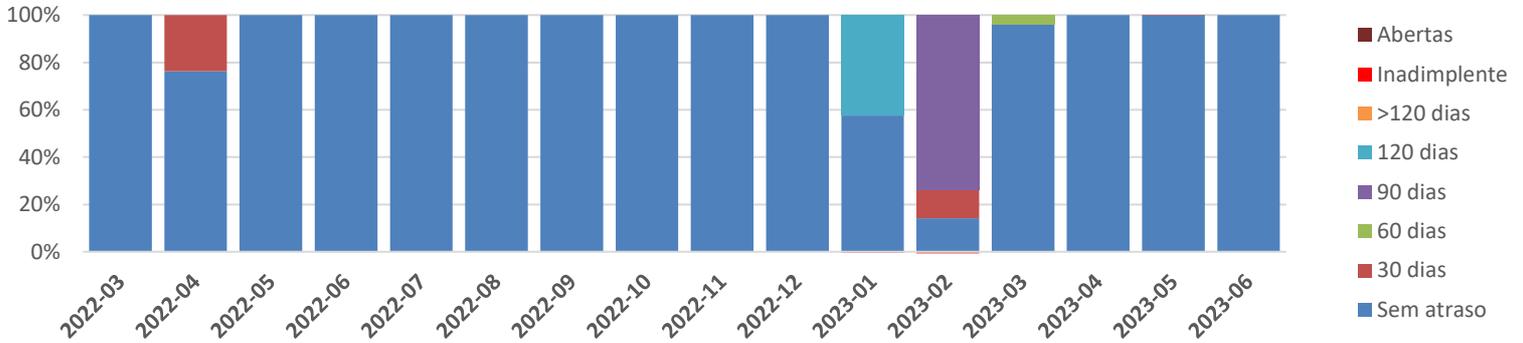
No mês de junho, as obras do empreendimento avançaram acima do previsto, atingindo 11,51% de andamento frente a uma previsão de 8,17%. Esse início segue positivo por parte do incorporador, que vem superando as expectativas do cronograma. Os próximos meses, no entanto, serão importantes para verificar a consolidação desse adiantamento, uma vez que contam com avanços previstos maiores que o já executado pela construtora. Queremos reiterar que, sabendo que estamos apenas no início das obras, seguiremos monitorando o andamento de perto.

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

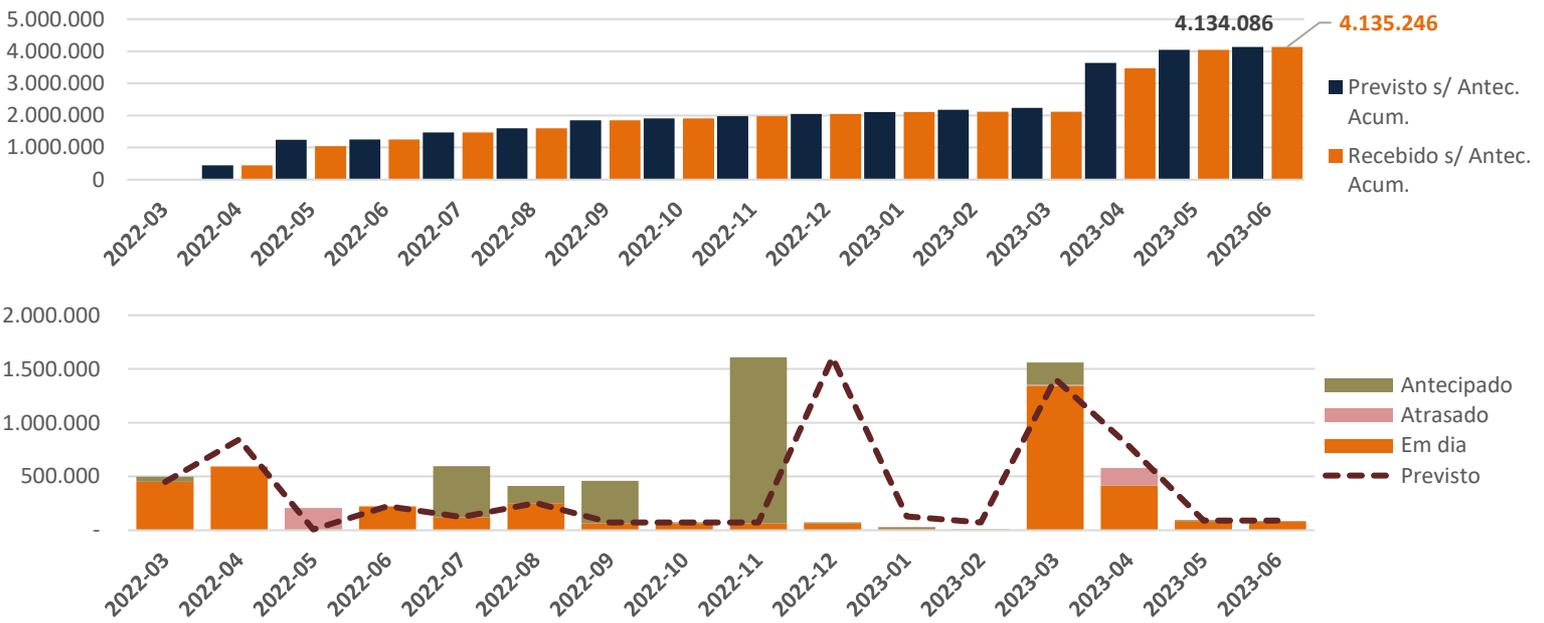
GAFISA - WE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO

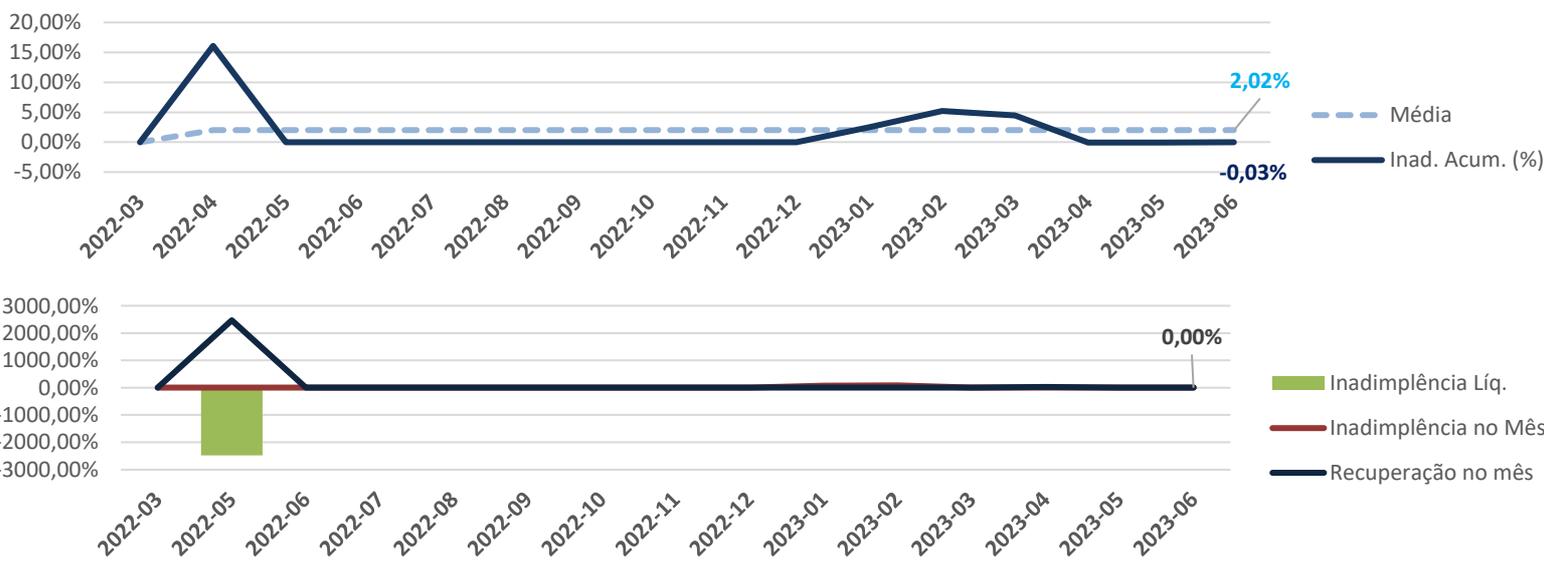
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/22	jan/23
RG = Razão de Garantia	131,9%	129,6%	132,3%	172,6%	159,8%	154,5%
Terreno	R\$ 13.029.215,95					
Custo de Obra Incorrido	R\$ 3.351.000,00	R\$ 2.447.000,00	R\$ 1.717.000,00	R\$ 1.022.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 0,00
% do VGV em Estoque	56,09%	59,08%	64,97%	57,20%	67,59%	71,38%
Recebíveis	R\$ 11.404.603,44	R\$ 11.093.980,07	R\$ 11.138.513,32	R\$ 10.515.582,41	R\$ 9.222.952,29	R\$ 7.074.673,90
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 551.749,02	R\$ 561.418,53	R\$ 475.219,09	R\$ 2.200.604,18	R\$ 700.739,78	R\$ 2.200.604,18
Saldo Devedor CRI	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.044.950,11	R\$ 16.022.459,23	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.008.419,31	R\$ 12.025.275,60

Fonte: Opea

FORMULA

$$\frac{(\text{Terreno} + \text{Custo de Obra Incorrido}) * (\% \text{ VGV em Estoque}) + \text{Recebíveis} + \text{Caixa do Patrimônio Separado}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} = \text{RG} \geq 130\%$$

- 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;
- 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;
- RG = Razão de Garantia

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

O mês de junho representou um certo alívio para a operação Gafisa Sorocaba. Foi realizada uma nova venda em consonância com o preço de tabela do empreendimento (por volta de R\$ 13.500,00 o m²), o que fez com que a razão de garantia fosse enquadrada novamente. De todo modo, seguimos com um parecer de atenção e atentos às próximas vendas do projeto.

Em relação à obra, ela segue sem grandes novidades, ainda adiantada em relação ao cronograma previsto. A carteira da operação também segue saudável, com uma inadimplência virtualmente nula. No momento, o maior ponto de atenção para a operação é, de fato, fazer com que o ritmo de vendas seja retomado com um bom valor de venda, o que trará segurança tanto para o fluxo mensal da operação, que deve arcar com os juros da dívida, quanto para o projeto da incorporadora. A expectativa é que se faça ao menos 3 vendas em linha com a tabela até o mês de outubro.

Vamos lembrar também que a presente operação conta com uma avalista relevante, a Gafisa S.A., empresa de capital aberto e com anos de atuação no mercado da construção civil. De todo modo, dado o panorama levantado, seguimos com um parecer de atenção para a operação e seguir acompanhando de perto.

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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 106 devedores que são diversificados quanto à tipologia do imóvel, localização, saldo devedor, entre outros.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21H0001650
Emissão / Série: 4º/320º
Série: Sênior
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 27/08/2021
Data de Vencimento: 25/06/2036
Setor: Home Equity
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: IPCA
Taxa: 7,0%
Duration: 5,27 anos
LTV: 29%
Rating Interno: A4
PL%: 1,20
Volume em MM: R\$ 4,98
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

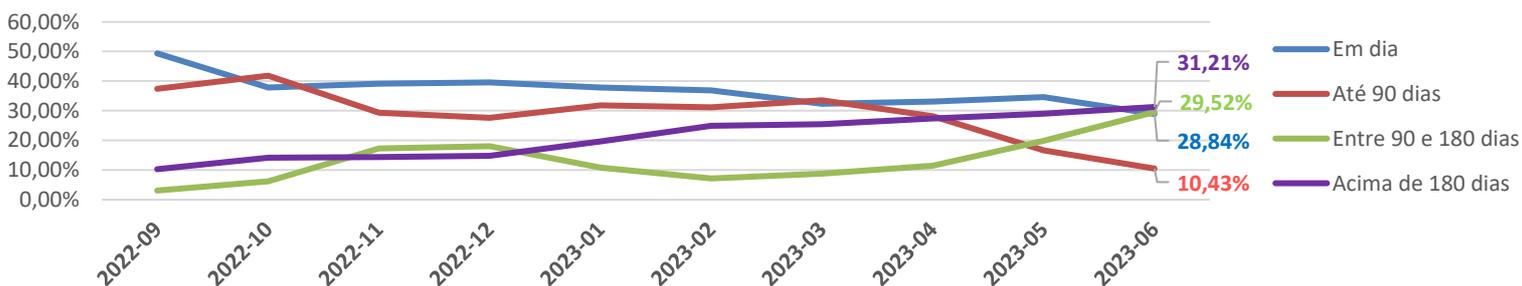
Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
jan/23	R\$ 24.256.401,89	R\$ 20.087.208,43	1,2076	0,95	Desenquadrado
fev/23	R\$ 23.835.954,45	R\$ 19.817.700,46	1,2028	0,95	Desenquadrado
mar/23	R\$ 23.834.436,68	R\$ 19.124.012,37	1,2463	0,95	Desenquadrado
abr/23	R\$ 23.513.472,75	R\$ 16.410.586,99	1,4328	0,95	Desenquadrado
mai/23	R\$ 23.175.268,83	R\$ 15.037.550,37	1,5412	0,95	Desenquadrado
jun/23	R\$ 23.040.137,77	R\$ 12.938.912,46	1,7807	0,95	Desenquadrado

Comentário: O CRI possui cláusulas de aceleração de pagamentos para a série sênior em caso de desenquadramento da garantia, além de redução do limite para 0,85 como forma de promover sustentabilidade à recuperação. Mais do que isso, o CRI sênior tem sido amortizado extraordinariamente e o fundo de reserva segue composto com um valor bastante satisfatório, o que indica que a série sênior ainda está bem protegida de qualquer efeito de inadimplência, o que traz segurança à nossa operação.

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
jun/23	Despesas	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
jun/23	Reservas	R\$ 368.959,75	R\$ 60.000,00	OK
jun/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

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

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

No mês de junho, percebemos ainda uma aceleração da inadimplência de créditos de difícil recuperação. Apesar disso, em contato com o estruturador da dívida, soubemos que boa parte desse número advém de um mesmo devedor que alega ter pagado uma parcela atrasada de 2022 e, pelo efeito de cálculo, aparece inadimplente desde então. Com isso, temos uma inadimplência acima de 180 dias real na casa dos 23%. Mais do que isso, temos 105% do SD da série sênior como créditos em dia e até 60 dias. Por fim, as amortizações extraordinárias seguem ocorrendo, indicando que, além dos juros da série sênior, a receita da operação ainda tem conseguido amortizar o principal da nossa dívida.

Fonte: Virgo

CRI WIMO IV

DESTAQUES



RESUMO

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 106 devedores que são diversificados quanto à tipologia do imóvel, localização, saldo devedor, entre outros.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22B0914263
Emissão / Série: 463º/4º
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: 5,45 anos
LTV: 35%
Rating Interno: A4
PL%: 0,92
 Volume em MM: R\$ 3,82

[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
abr/23	R\$ 24.315.008,43	R\$ 23.373.432,69	1,04	0,95	Desenquadrado
mai/23	R\$ 24.192.223,76	R\$ 21.699.847,19	1,11	0,95	Desenquadrado
jun/23	R\$ 24.134.545,83	R\$ 21.508.007,38	1,12	0,95	Desenquadrado

Índice de cobertura 2

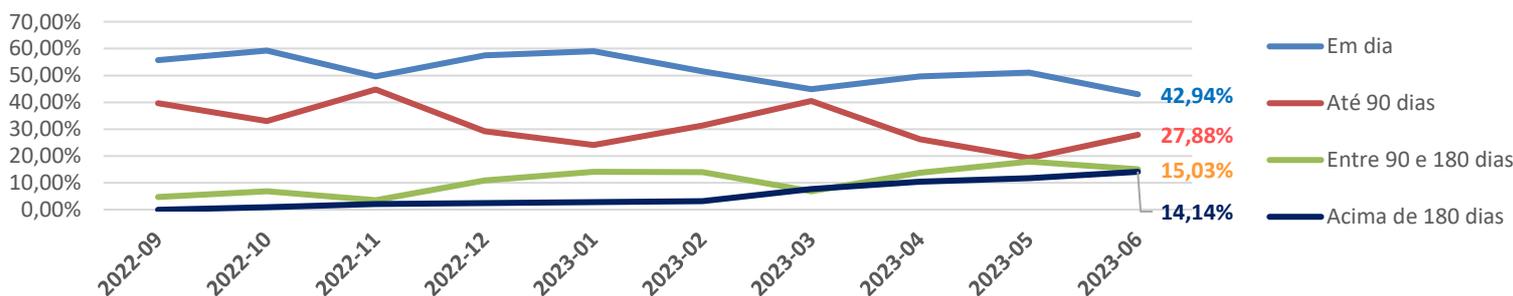
Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
abr/23	R\$ 24.315.008,43	R\$ 23.373.432,69	1,04	1	Desenquadrado
mai/23	R\$ 24.192.223,76	R\$ 21.699.847,19	1,11	1	Desenquadrado
jun/23	R\$ 24.134.545,83	R\$ 21.508.007,38	1,12	1	Desenquadrado

Comentário: Assim como em WIMO II, o CRI possui cláusulas de aceleração de pagamentos para a série sênior em caso de desenquadramento da garantia. Aqui, o CRI sênior também segue sendo amortizado extraordinariamente em todos os últimos meses verificados, o que tem protegido a série sênior (à qual temos exposição) do aumento da inadimplência verificado.

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
jun/23	Despesas	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	OK
jun/23	Reservas	R\$ 51.676,92	R\$ 50.000,00	OK

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

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

Em WIMO IV, tem-se uma situação mais confortável que em WIMO II. Aqui, os índices de inadimplência acima de 180 dias estão mais estáveis e o processo de leilão dos imóveis ineligíveis, bem como da política de crédito da WIMO foram revistos em vista de maior eficiência, o que deve se refletir no índice dos próximos meses. Mais do que isso, temos 109% do SD da série sênior como créditos em dia e até 60 dias. Por fim, o comentário do quadro de razão de garantia, segue indicando algum conforto com as amortizações extraordinárias da série sênior que ocorrem mês a mês em 2023 (com exceção de janeiro, compensada em fevereiro). Seguiremos atentos ao monitoramento de WIMO II e WIMO IV.

Fonte: Virgo

CRI REDE DUQUE (443)

RISCO CORPORATIVO



Rede Duque
60 anos.

DESCRIÇÃO

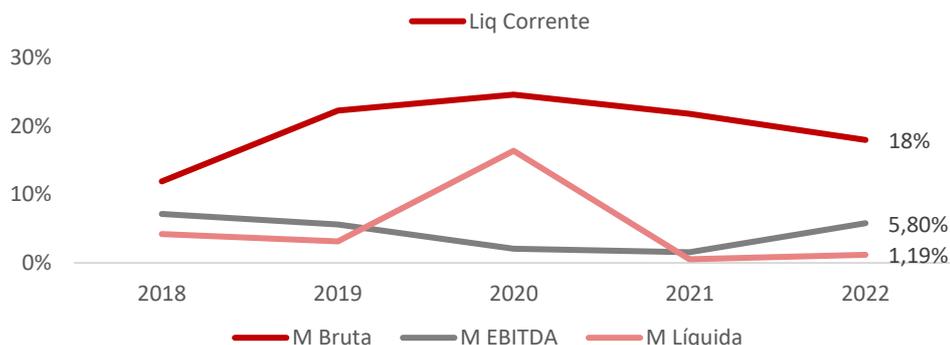
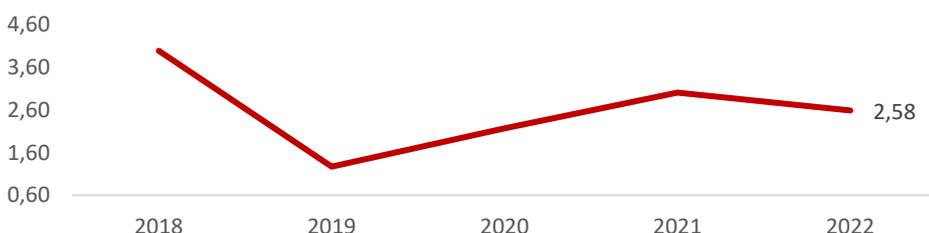
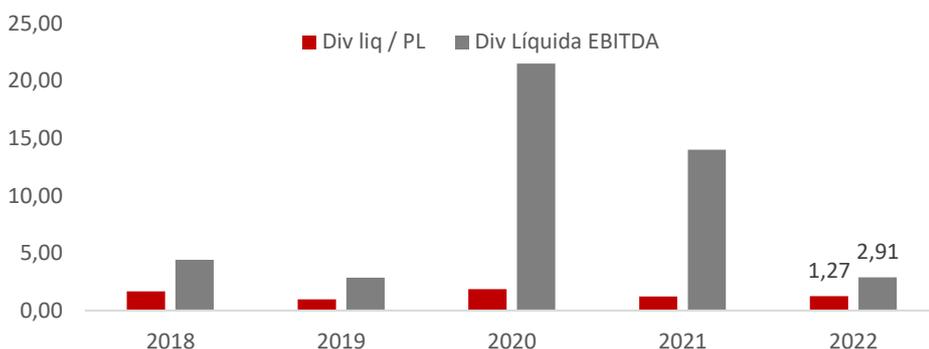
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. 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: 4,40 anos
LTV: 67%
Rating Interno: A4
PL (%): 1,34
Volume em MM: R\$ 5,59
[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

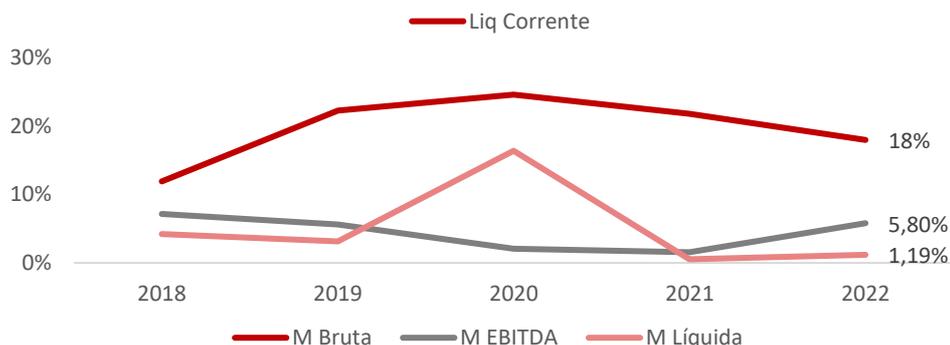
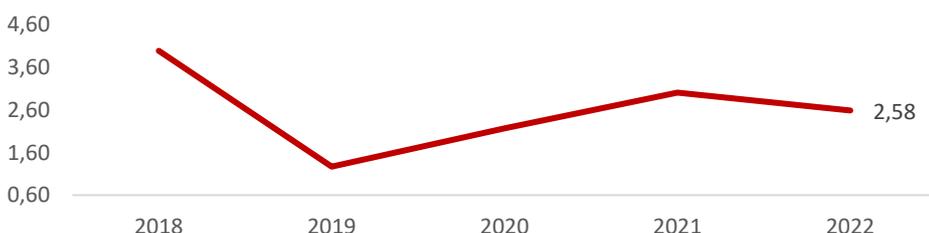
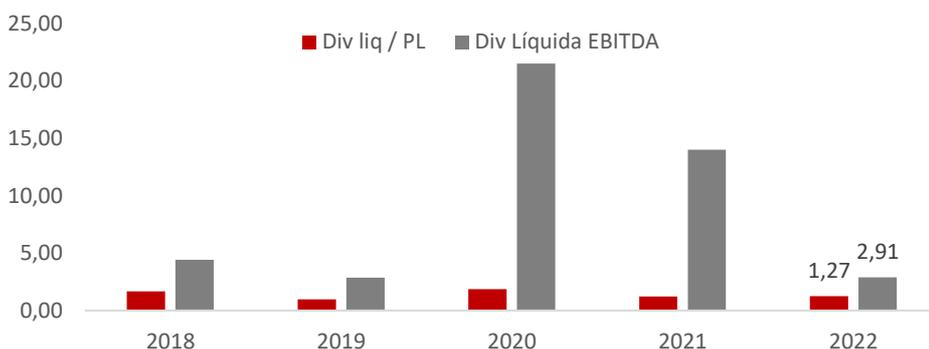
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. 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: 21I0855623
Emissão / Série: 1º/444º
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: 4,40 anos
LTV: 67%
Rating Interno: A4
PL (%): 1,34
Volume em MM: R\$ 5,59
[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: 2,33 anos
LTV: 60%
Rating Interno: A3
PL%: 7,69
Volume em MM: R\$ 31,99
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

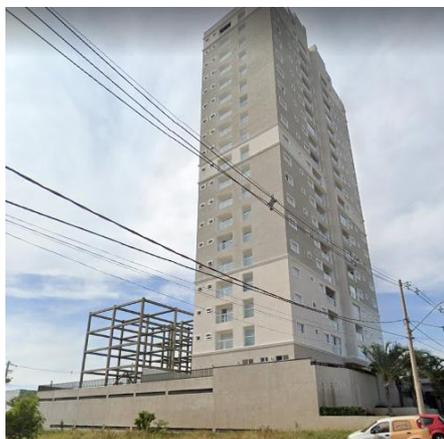
GARANTIAS

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



CRI RDR

DESTAQUES



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 41 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 dezembro de 2023. Essa operação foi estruturada pelo time de gestão da Suno Asset.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21K0660418, 21K0660445, 21K0661041
Emissão / Série: 1ª/1ª, 2ª e 3ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 22/11/2021
Data de Vencimento: 20/12/2024
Sector: Incorporação
Juros: Bullet
Amortização: Bullet
Indexador: IPCA
Taxa: 12%
Duration: 1,36 anos
LTV: 45%
Rating Interno: A4
PL%: 5,73
Volume em MM: R\$ 23,83
[Link da pagina da Securizadora](#)
[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

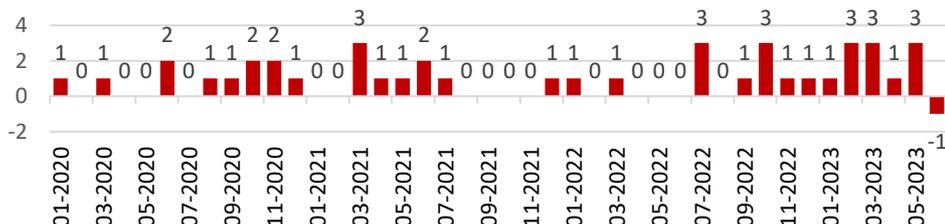
	jun/23
Vendas Totais	R\$ 18.270.800,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.434.791,00
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 13.268.147,00
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	41
Concentração máxima	8,66%
Prazo da carteira	19 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	40
Estoque	31
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis) 56,94%
 % Vendido (Total) 56,94%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.830,64
jun/23	2,71%	90,62%	1,12%	86,33%	434.500,00	16.746.462,01	202.073,16	15.539.903,80
jul/23	2,41%	93,04%			359.900,00	17.106.362,01		
ago/23	2,00%	95,04%			308.500,00	17.414.862,01		
set/23	1,71%	96,75%			280.500,00	17.695.362,01		
out/23	1,56%	98,31%			187.638,00	17.883.000,01		
nov/23	1,04%	99,35%			117.000,00	18.000.000,01		
dez/23	0,65%	100,00%			-	18.000.000,01		

Fonte: Engebanc

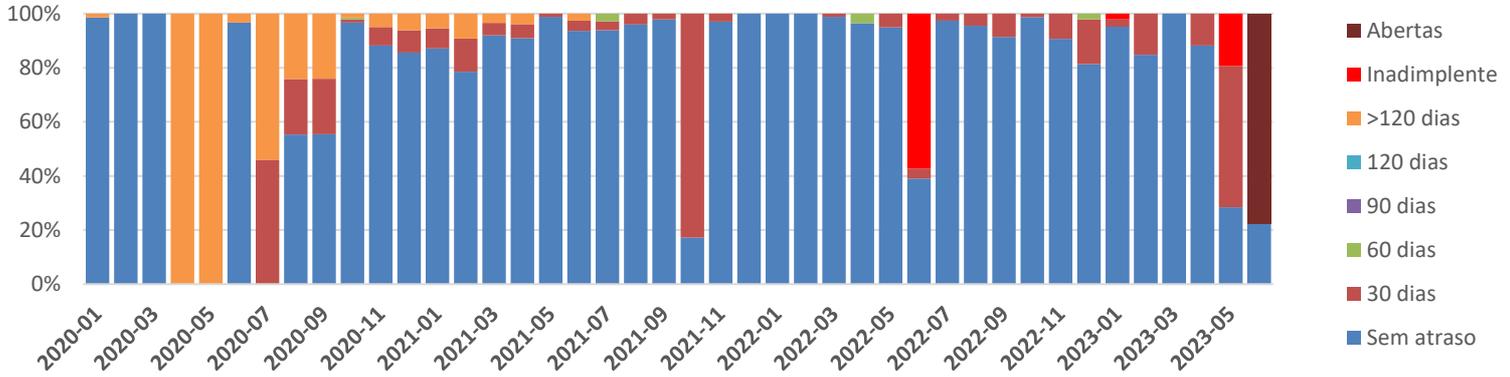
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutti vem avançando de forma satisfatória. No último mês ocorreu um avanço de 2,97% e com isso as obras encontram-se 72,86% concluídas, percentual em linha frente ao previsto pelo cronograma – 74,69%.

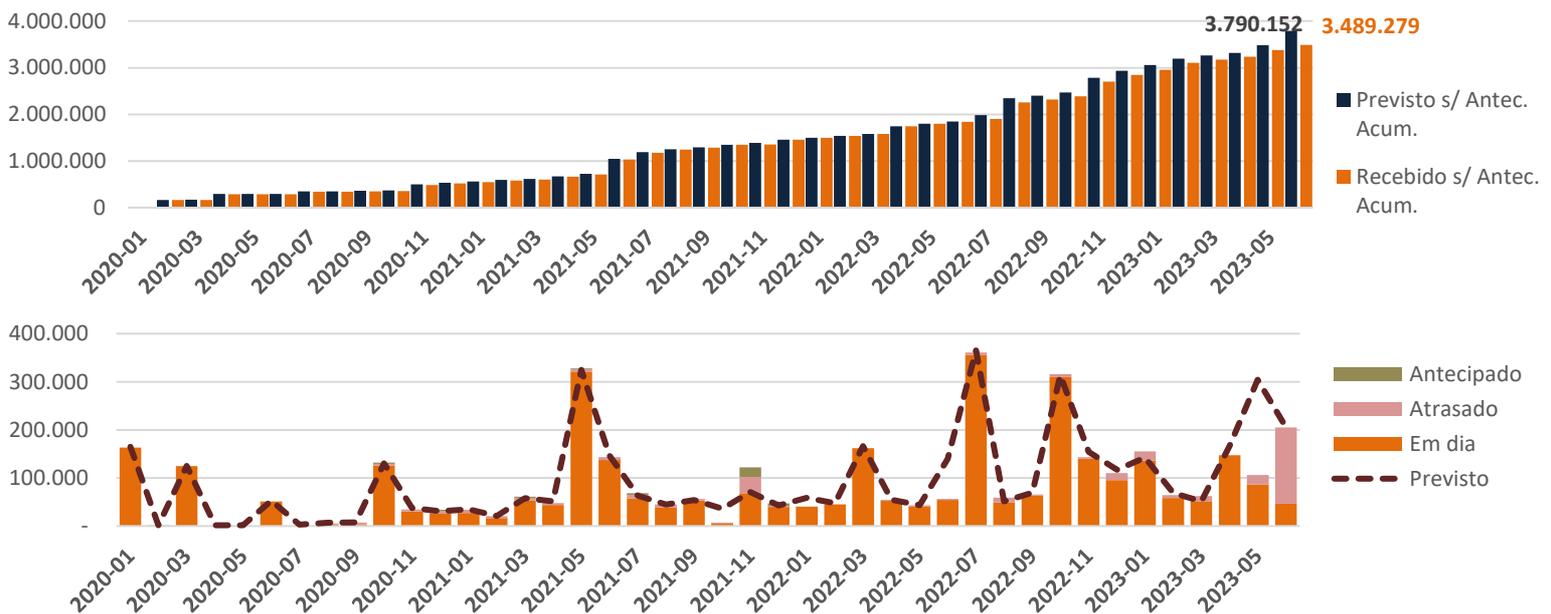
CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

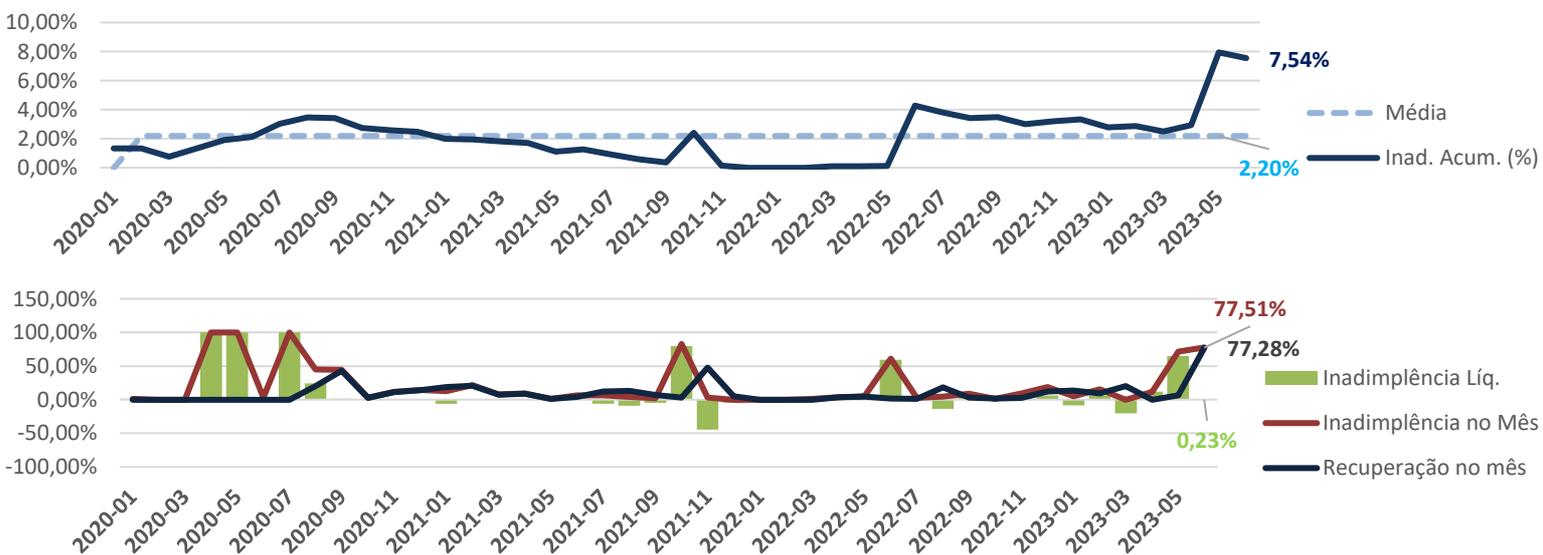
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE RISCO | 1º SEMESTRE 2023

CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

RAZÃO DE GARANTIA

	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23
RG = Razão de Garantia	112,4%	115,4%	123,0%	119,0%	119,4%	103,2%
VP Elegível	R\$ 12.402.979,00	R\$ 13.118.945,48	R\$ 12.799.031,44	R\$ 10.769.402,22	R\$ 9.098.325,29	R\$ 7.628.261,86
Valor do Estoque	R\$ 15.821.356,00	R\$ 15.250.700,85	R\$ 17.311.824,99	R\$ 17.664.324,88	R\$ 19.225.406,00	R\$ 16.120.000,00
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.110.068,69	R\$ 24.577.807,57	R\$ 24.475.204,49	R\$ 23.897.589,41	R\$ 23.803.703,01	R\$ 23.678.324,47
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 91.530,12	R\$ 670.683,97

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 = Precificado com base na média de venda dos últimos 6 meses
 * 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

A operação RDR teve um mês de maior dificuldade, considerando os bons meses de recuperação da saúde da operação em 2023. No mês de junho, a ocorrência de um distrato e a não realização de novas vendas fizeram com que o número de contratos retrocedesse e com que a razão de garantia fosse desenquadrada.

Em contato com o incorporador, foi passado para o time de Gestão que 2 outras unidades haviam sido vendidas, mas por uma questão de datas, ainda não tinham sido refletidas nos números da operação. Estamos colhendo mais informações a respeito dessas vendas para poder antecipar aos nossos cotistas, na expectativa de que isso reenquadre a razão de garantia e signifique a retomada do ritmo de recuperação de RDR. No mais, o destaque positivo fica para a correção da análise de inadimplência, que foi ajustada e agora reflete um patamar de 7,5%, que ainda merece atenção, mas bem mais satisfatório que os mais de 25% apontados no último monitoramento. O time de Gestão continuará próximo à operação nos próximos meses.

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.

