

SUNO  
ASSET

# RELATÓRIO DE RISCO

FII Suno Recebíveis Imobiliários  
2º SEMESTRE 2022



## NOTA TIME DE GESTÃO

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

Durante a segunda metade de 2022, o SNCI realizou uma nova oferta de cotas, a 4ª emissão, concluída em outubro/2022. Essa emissão captou acima do montante indicado e contou com rateio nos pedidos para liquidação das Sobras e Montante Adicional. Esse evento de crescimento levou o SNCI ao patrimônio total de aproximadamente R\$ 420 milhões no mês de dezembro.

Com o novo capital, o SNCI conseguiu diversificar ainda mais o seu portfólio em novas operações e em novas tranches de operações já liquidadas. No final de junho/22, o fundo possuía 26 operações e evoluiu para 36 CRIs ao final de dezembro/22.

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

Na característica **segmento**, o SNCI manteve sua atuação em 10 dos 12 segmentos anteriores, incrementando segmentos robustos como incorporação e energia. No que tange a **indexadores**, o fundo seguiu aumentando sua exposição ao CDI, de forma a potencializar sua rentabilidade, dado a estimativa de SELIC em patamares mais elevados pelos próximos anos, embasada na elevação nos níveis das curvas dos DIs futuros apresentada no final do ano de 2022.

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 todos 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 segundo semestre de 2022, a economia brasileira enfrentou novos desafios. A transição para um novo governo eleito, os efeitos remanescentes da pandemia de COVID-19 na economia e a persistente guerra entre Rússia e Ucrânia são alguns exemplos. Nesse período, os mercados globais continuaram a ser afetados pelo excesso de liquidez fornecido em detrimento das crises que surgiram, o que fez com que os Bancos Centrais ao redor do mundo elevassem as taxas de juros a patamares elevados, de forma a atuar no combate inflacionário. Entretanto, ao mesmo tempo, esse aumento do custo do capital prejudicou a retomada da atividade econômica.

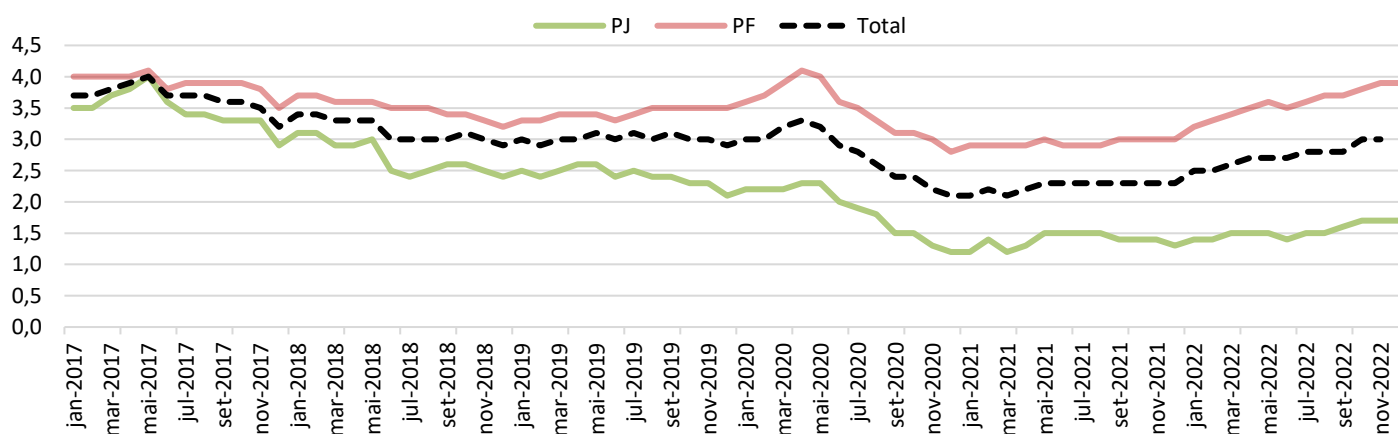
Ao final do período, o Brasil registrou uma taxa básica de juros (Selic) de 13,75%, um Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de 5,78% e um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 2,9% em relação ao ano anterior. Contudo, houve uma desaceleração de 0,2% no último trimestre, isso parece indicar que o aperto monetário teve efeito sobre a inflação, mas ainda se encontra distante do centro da meta estabelecida, que era de 3,5% para o ano. Tal cenário sugere que o Banco Central (BC) deve manter uma postura mais rígida em relação aos juros, mantendo-os em patamares elevados ao longo do primeiro semestre de 2023.

Com a elevação dos juros, vemos alguns comportamentos naturais e esperados no mercado de crédito: aumento da inadimplência das empresas e pessoas físicas, aumento no risco de crédito e redução de sua concessão. A inadimplência das empresas, que mantinha um caminho natural de redução com a diminuição dos juros a partir de 2017, volta a ensaiar patamares maiores que no período pré-COVID-19.

O aumento da inadimplência impacta diretamente no aumento de risco de crédito, uma vez que principalmente as instituições financeiras, como os bancos, se veem na obrigação de aumentar as provisões e a resguardar em concessões, o que acaba resultando em uma redução da oferta.

### Inadimplência PF, PJ e Total (em %)

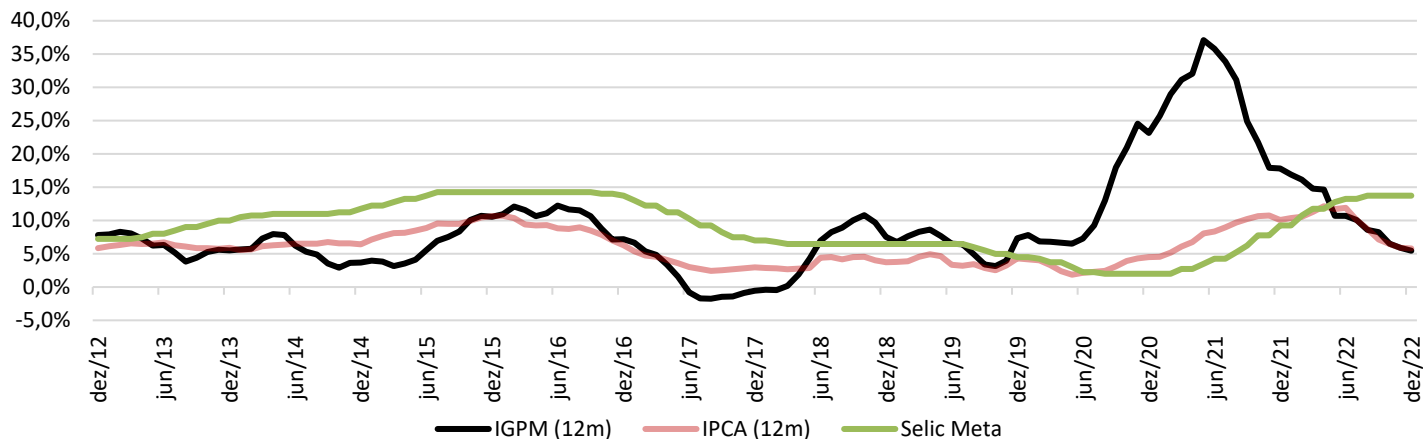
2017 - 2022



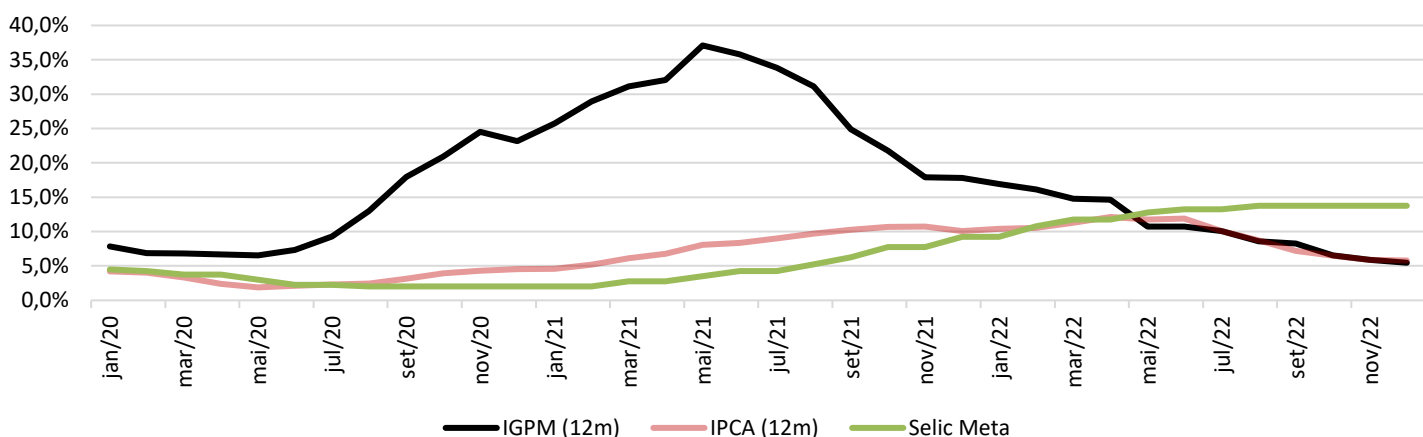
As projeções do Boletim Focus para 2023 refletem essa realidade, apontando um IPCA de 5,36%, uma Selic de 12,25% e um crescimento tímido do PIB, de apenas 0,78%. Esses números demonstram o entendimento do mercado de que ainda há incertezas tanto em relação à postura fiscal do novo governo quanto ao cenário de inflação e taxas de juros no âmbito global.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

IPCA, IGP-M e Selic entre 2012 e 2022

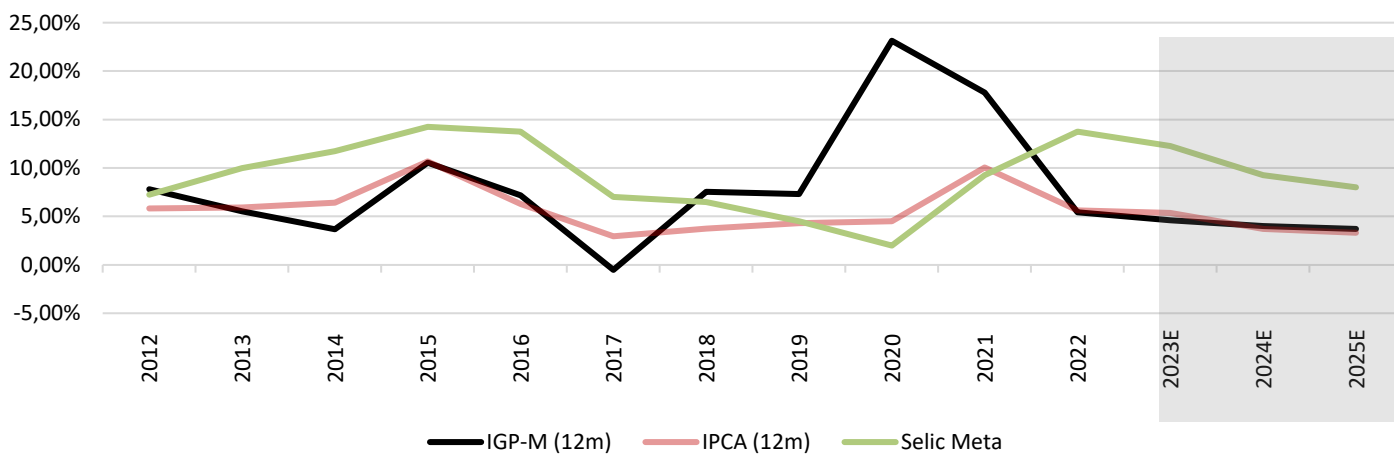


IPCA, IGP-M e Selic em 2020, 2021 e 2022



IGP-M, IPCA e Selic

Final do Período

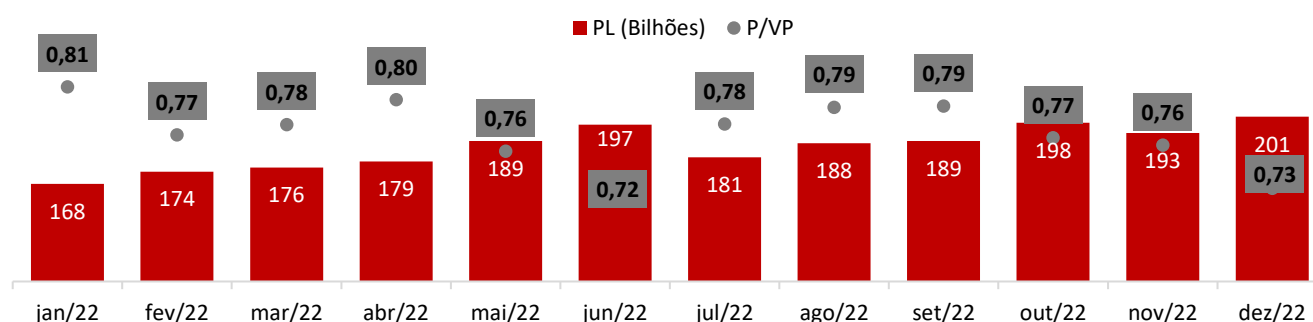


Fonte: Banco Central do Brasil. Expectativa: Boletim Focus (06/01/2023)

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

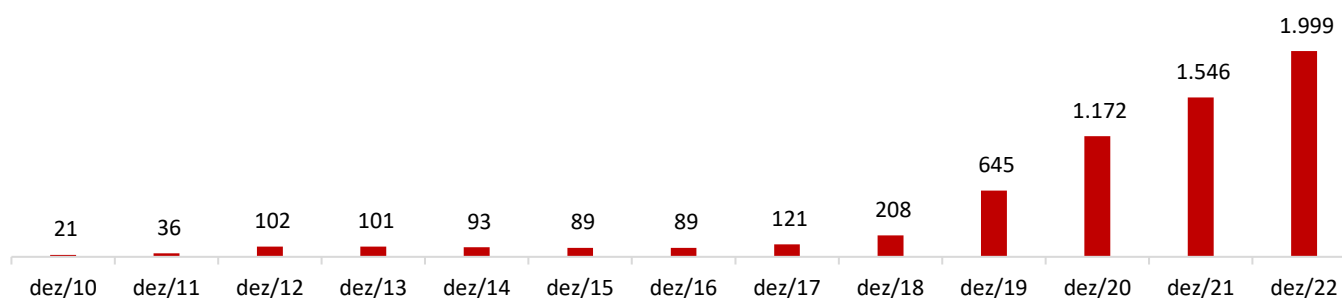
No ano de 2022, observou-se, de certa forma, uma cisão entre o Brasil e o mundo. Enquanto as economias globais tentavam controlar uma inflação acelerada pela pandemia e pela guerra entre Rússia e Ucrânia, no Brasil antecedeu-se o movimento de subida de juros, fazendo com que o movimento de aumento dos preços, ao longo do ano, fosse mais ameno. Isso se refletiu nos ativos. O IFIX, até o final de outubro, apresentava uma alta de 6,7% no ano, no entanto, os últimos dois meses apresentaram uma evolução negativa de 4,2%, sobretudo por conta da volatilidade causada pelas eleições. Desse modo, a queda no valor de mercado dos Fii's, principalmente no final do ano, causou uma queda gradual no P/VP dos Fii's listados.

Valor Patrimonial e P/VP dos Fii's Listados



Apesar desse contexto, o mercado de fundos imobiliários seguiu crescendo no segundo semestre de 2022. O Patrimônio Líquido dos fundos listados na B3 foi de R\$ 181 Bilhões em Julho de 2022 para R\$ 201 Bilhões em Dezembro, uma alta de 11%. Os investidores dessa classe de ativo cresceram mais de 29% em relação a 2021, fechando o ano em 1.999 mil. Acreditamos que a indústria tem espaço para seguir crescendo nos próximos anos, na medida que o valor de mercado se aproxima do valor patrimonial (o que é uma tendência quando os juros começarem a cair), o ambiente se torna favorável para IPOs e Follow-Ons dos fundos, aumentando o volume de captação, o Patrimônio Líquido e, em consequência, o número de investidores desse tipo de ativo.

Evolução Número de Investidores Fii's (mil)

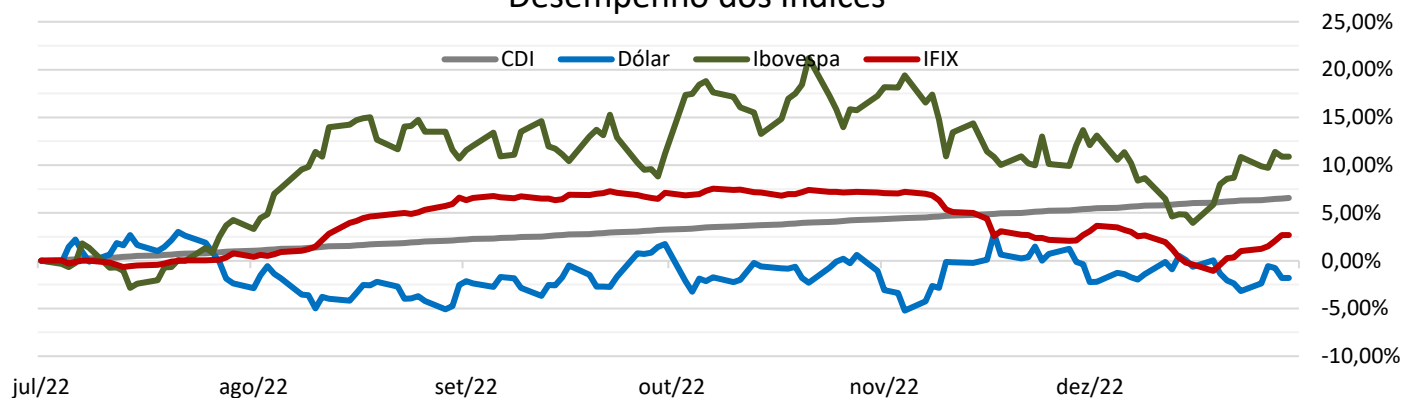


Fonte: B3. Elaboração: Suno Asset

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

No 2º semestre de 2022, o IFIX apresentou um retorno de 2,69%, enquanto o Ibovespa obteve desempenho positivo de 10,89%. Na base anual de comparação, como esperado, o IFIX apresentou número menor, de 5,73% contra 22,87% do Ibovespa. Apesar do desempenho abaixo do Ibovespa no exercício de 2022, vale reforçar que o Ifix apresenta performance acumulada de 82,2% versus 80,0% do Ibovespa nos últimos 10 anos.

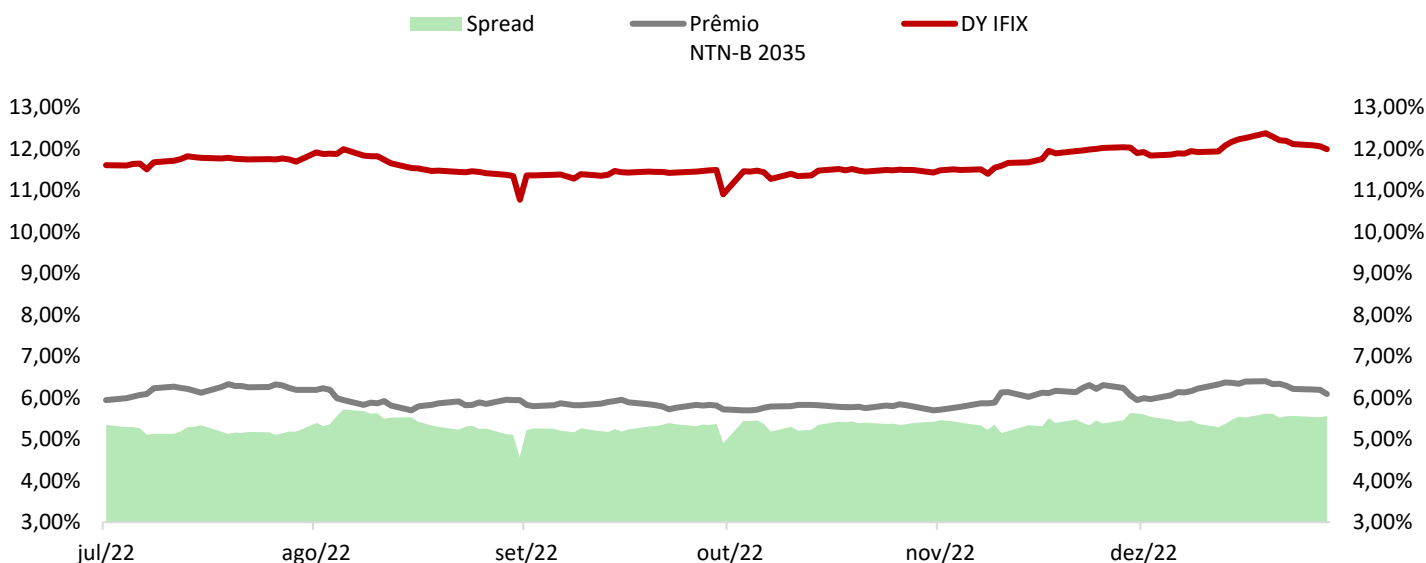
Desempenho dos Índices



Fonte: Quantum

**Avaliando** os rendimentos dos FIIs, observa-se um aumento marginal de 0,32 p.p. no semestre. No entanto, quando comparamos o DY do IFIX com a NTN-B35, o prêmio seguiu relevante. O spread chegou a ser de 5,71 p.p., sendo constantemente superior ao juro real do país.

Rendimentos



Fonte: Quantum

## CARTEIRA SNCI

No último semestre, seguimos com algumas novas alocações (10 novas operações, 2 novas tranches, além de 2 alocações em FIIs) alinhadas com a tese de investimentos do Fundo e capazes de 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 apesar de não possuir taxa de performance, o ativo possui o *benchmark* de IPCA + 7%.

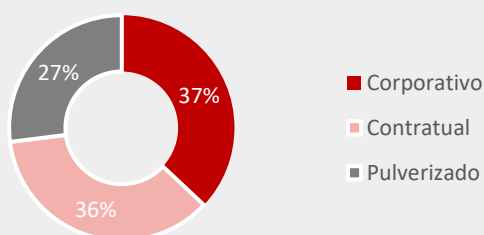
Com as novas alocações praticadas, o time de gestão buscou continuar a equilibrar o portfólio para que o Fundo possa seguir aproveitando da melhor forma possível os ciclos de mercado sem abrir mão de sua carteira diversificada. A seguir, é apresentado o *breakdown* dos principais critérios de diversificação avaliados pelo time de Gestão.

### PERFIL DE RISCO

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

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

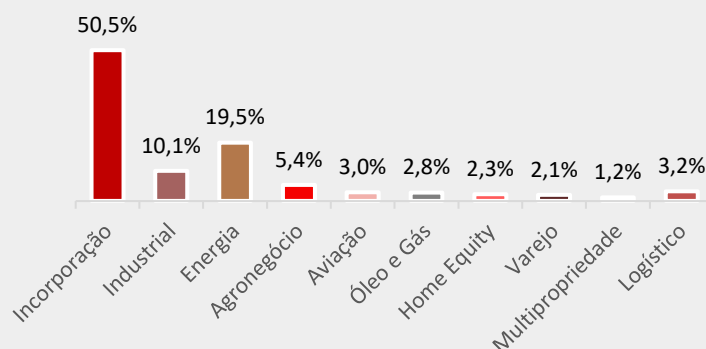
A ideia do time de gestão é sempre buscar por um equilíbrio satisfatório entre os perfis de risco levando em conta que o perfil pulverizado é o mais arriscado, portanto ele sempre tende a ter uma exposição um pouco inferior aos outros dois perfis.



### SEGMENTO

Seguindo a tese de investimento proposta pelo time de Gestão, o portfólio do SNCI segue aumentando a sua diversificação quanto aos segmentos. No último semestre, um novo segmento passou a compor o portfólio do Fundo (logístico), enquanto dois setores deixaram a carteira (hospitalar e infraestrutura). Na visão do time da Suno, a exposição ao segmento logístico vem para contribuir com a diversificação do fundo atingindo um segmento em franca expansão nacional.

Ainda assim, a incorporação segue sendo a principal exposição da carteira do Suno Recebíveis (50,5%), o que, na visão dos gestores, é uma característica completamente natural dada a natureza do veículo.



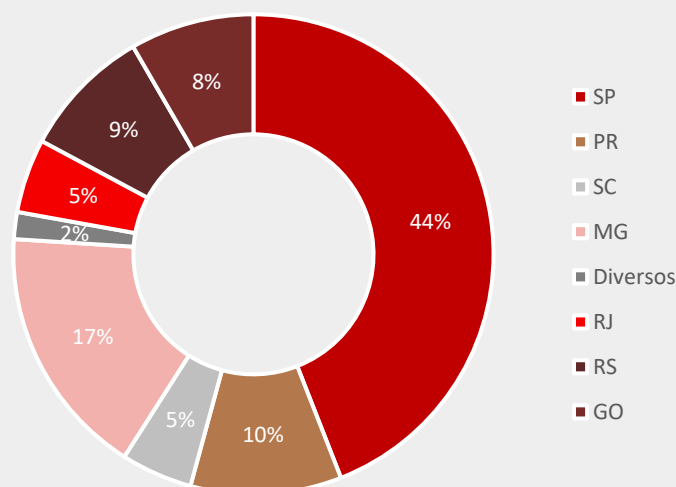
Fonte: Suno Asset

CARTEIRA SNCI

DISPERSÃO REGIONAL

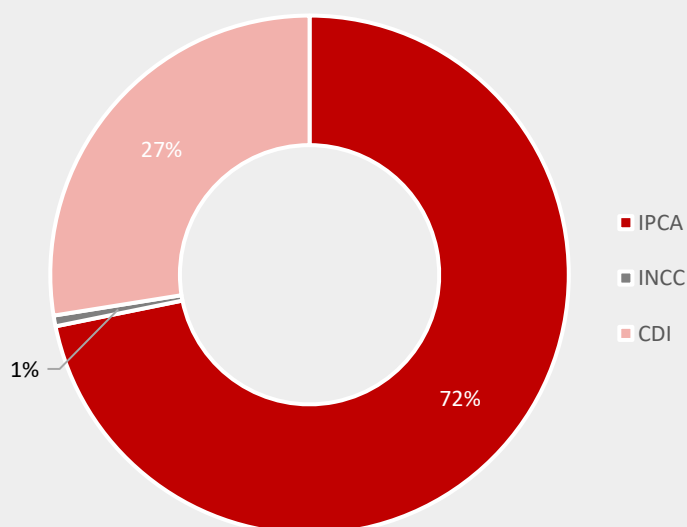
A grande maioria das operações do SNCI estão localizadas no sul (23,8%) e sudeste (66,1%) do país, sendo que o destaque dos últimos 6 meses foi a alocação de mais de 7% do portfólio na operação do CRI Welt em Goiânia. Entendemos que essa concentração seja natural, uma vez que o Centro-Sul são as regiões 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, os indexadores vinculados a inflação tendem 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.

Sendo assim, ressaltamos que devido ao ciclo econômico de alta de juros, o último semestre, assim como o anterior, mostrou-se como uma oportunidade para intensificar as alocações em CDI do fundo. Em função disso, a exposição em CDI saiu de 19% para 27% do portfólio.

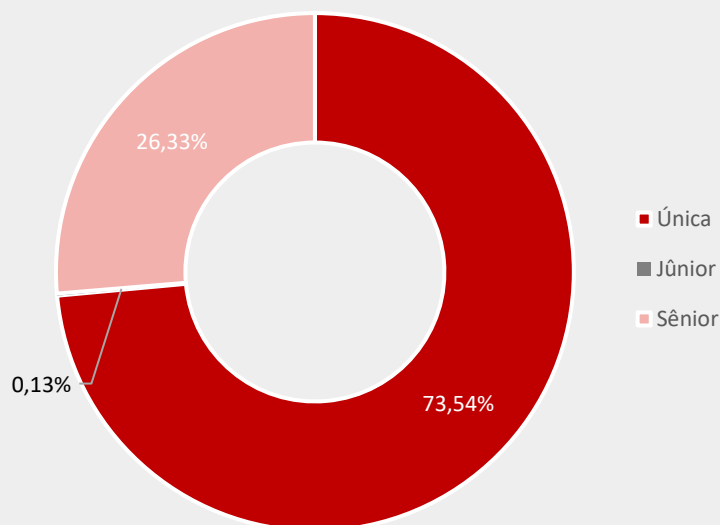


CARTEIRA SNCI

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 ou são as únicas obrigações de remuneração na cascata de pagamento da operação e, conseqüentemente, oferecem um melhor risco de crédito.

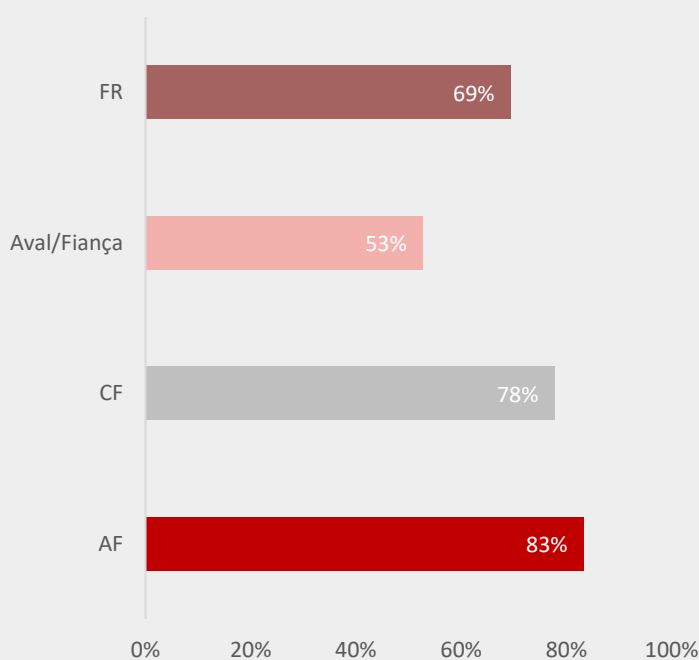
Enfatizamos que o percentual de ativos alocados em série única saiu de 67% para 73%, ajustando a configuração do portfólio da carteira para mais operações sem subordinações.



Fonte: Suno Asset

GARANTIAS

Garantias



Fonte: Suno Asset

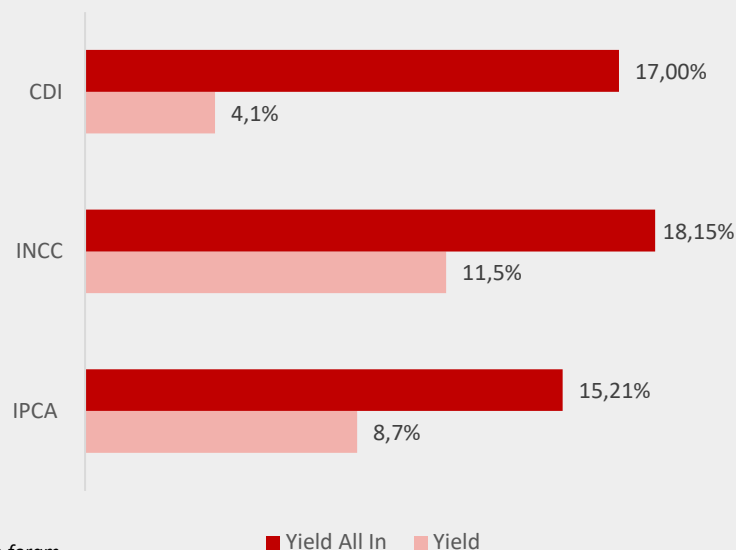
O time de gestão sempre busca avaliar de forma criteriosa a estrutura de garantias da operação antes de deliberar a alocação em comitê de investimentos. Tal fato fica explícito quando observado o gráfico ao lado, que traz o *breakdown* das garantias presentes nos CRIs do portfólio.

É importante deixar claro que mais de 90% do fundo possui algum tipo de garantia sendo que o LTV médio ponderado dessas garantias está na casa dos 60%. Os pouco menos de 8% 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 brAAA pela Standard and Poor's (S&P).

CARTEIRA SNCI

YIELD POR INDEXADOR

Após o final do exercício o *portfólio* do SNCI11 finalizou o ano de 2022 com uma taxa *all in* de 15,26%<sup>1</sup>, valor este superior ao apresentado no prospecto do fundo (10,14%). Ressaltamos que, desde o seu IPO, o fundo rentabilizou cerca de 18% em pouco mais de um ano e bateu o seu *benchmark* (IPCA +7%) além dos índices IFIX, CDI e IMA B.



<sup>1</sup> foram considerados IPCA de 6,04%, CDI de 12,37% e INCC de 5,96%. Esses valores foram retirados das curvas de referência com base no prazo médio do portfólio do fundo

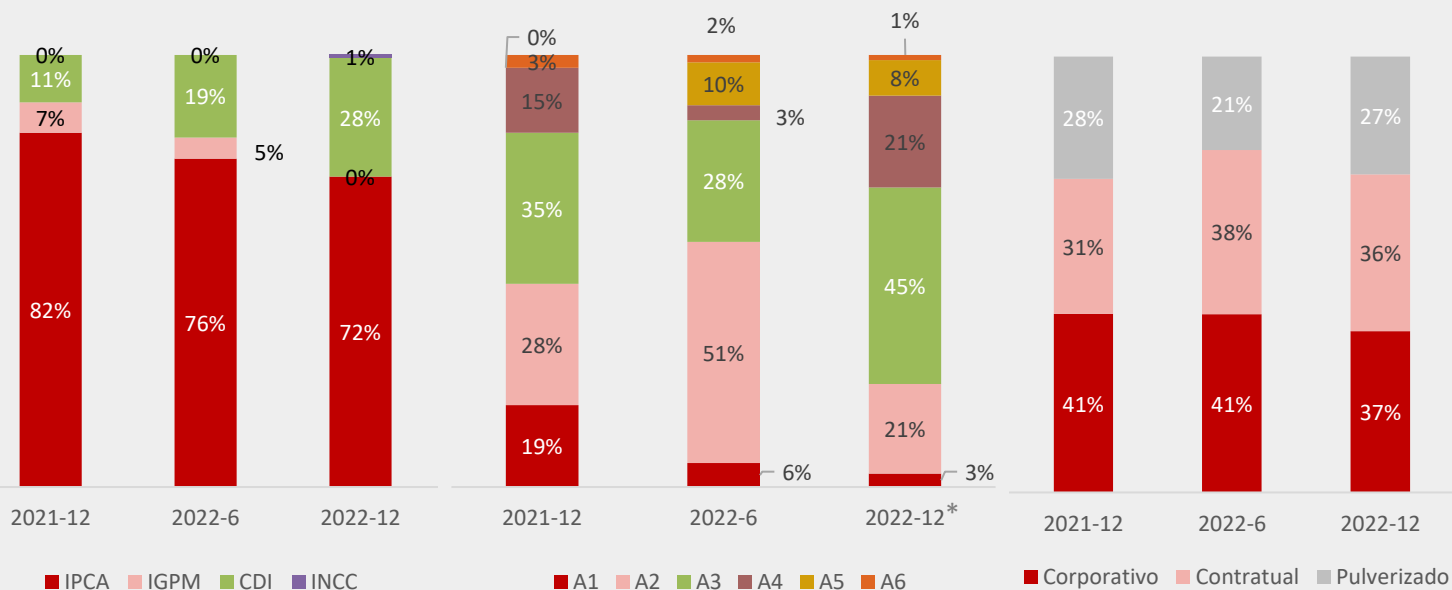
Fonte: Suno Asset

COMPARATIVO

Indexador

Rating

Perfil de Risco



Fonte: Suno Asset

## PROCESSO DE INVESTIMENTO

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

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



Fonte: Suno Asset

### 1. ORIGINAÇÃO

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

### 2. ANÁLISE

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

### 3. APROVAÇÃO

**Comitê de investimento** interno, validando tese e estrutura da operação

### 4. INVESTIMENTO

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

### 5. GESTÃO

**Reports periódicos** de acompanhamento das carteiras, relatórios de **gestão, rebalanceamento do portfólio**, oportunidades no **secundário** via **ativos ou FIIs**

### 1. ORIGINAÇÃO

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

**Originação Primária:** consiste na busca ativa por operações de crédito, discutindo, negociando as condições e estrutura juntamente com a parte devedora. Nosso time possui contato com diversos parceiros que auxiliam no processo de encontrar estas oportunidades, que são diferentes daquilo que já existe no mercado e moldadas de acordo com a análise do time de gestão.

A estruturação primária requer o envolvimento do time de gestão com todo processo de estruturação, que consiste na contratação de todos os terceiros envolvidos, confecção de documentos, cadastro e liquidação do ativo. Esse processo dura algo em torno de 2 a 3 meses para acontecer.

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

Ao longo do último semestre de 2022, foram analisadas um total de 57 operações, somando ao redor de R\$ 2,8 bilhões de volume, das quais apenas 5 (9%) foram aprovadas em comitê e posteriormente investidas.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

2. ANÁLISE

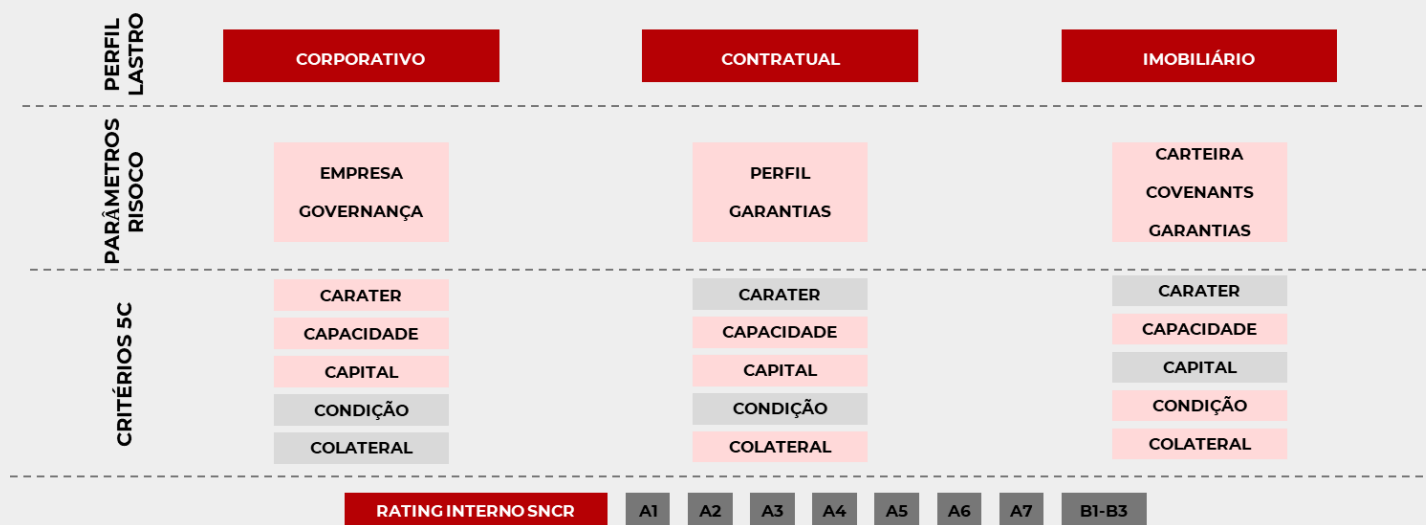
O processo de análise de todas as operações segue uma metodologia interna da Gestora, em que se classifica os ativos em diferentes categorias por uma nota que varia de 1 a 5. Esta nota define a qualidade e perfil de risco do ativo, sendo elencada em forma de Rating interno que classificamos de A1 à B1-B3.

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

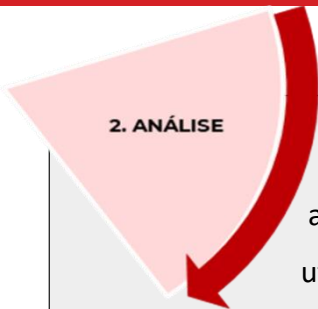
Conforme figura abaixo, os ativos alvos são divididos em 3 principais perfis de risco: Corporativo, Contratual e Imobiliário. O parâmetro de risco ressaltado em cada perfil define quais riscos são mais importantes de serem analisados na operação.

Estes parâmetros serão derivados em variáveis medidas nos critérios dos 5C para, com suas devidas ponderações de risco, resultaram no rating interno do ativo.

Métrica Interna de Rating SNCI:



PROCESSO DE INVESTIMENTO



2. ANÁLISE

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

Variáveis analisadas por perfil de risco:

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

Notas ponderadas para Rating Interno:

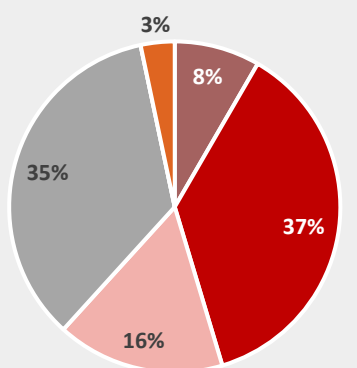
Rating	Nota Corporativo e contratual	Nota Pulverizado	Limite de Exposição
A1	4,2 - 5,0	4,75 - 5,0	10,0%
A2	3,9 - 4,2	4,25 - 4,75	8,5%
A3	3,6 - 3,9	4,0 - 4,25	7,0%
A4	3,3 - 3,6	3,75 - 4,0	5,5%
A5	3,0 - 3,3	3,0 - 3,75	4,0%
A6	2,7 - 3,0	2,7 - 3	2,5%
B1-B3	0,0 - 2,7	0,01 - 2,7	0,0%

Qualidade e Perfil de Risco de acordo com notas:

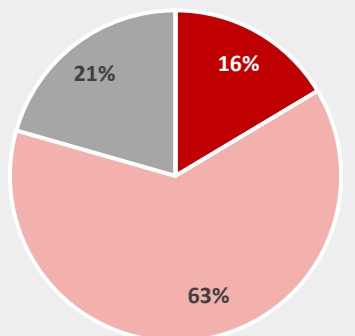
Nota	Qualidade	Perfil do Risco
1 - 2,5	Vulnerável	Risco Extremo
2,5 - 3	Fraco	Risco Elevado
3 - 3,5	Regular	Risco Intermediário
3,5 - 4	Suficiente	Risco Moderado
4 - 4,5	Bom	Risco Baixo
4,5 - 5	Ótimo	Risco Muito Baixo

Rating por perfil de risco:

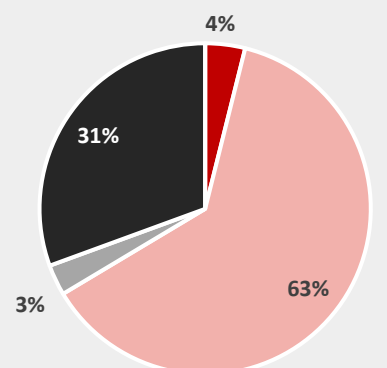
Corporativo



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

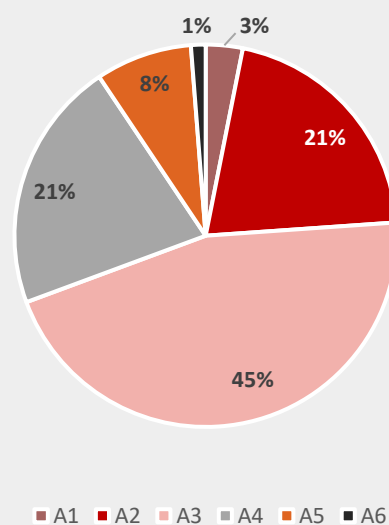
2. ANÁLISE

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

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

CRIs	Rating Inicial	Nota Inicial	Atualização	Nota Data Base
CRI TECNISA (IPCA)	A2	3,975	A3	3,819
CRI PESA / AIZ (Longa)	A4	3,594	A3	3,779
CRI Pesa / AIZ (Curta)	A4	3,434	A3	3,619
CRI SOLAR JUNIOR	A3	4,192	A4	3,852
CRI BALAROTI	A3	3,794	A3	3,824
CRI WIMO	A2	4,464	A3	4,030
CRI MRV	A2	4,185	A2	3,982
CRI CARVALHO HOSKEN	A6	2,833	A6	2,804
CRI LATAM	A3	3,658	A3	3,658
CRI GRAMADO GVI	A2	4,440	A2	4,358
CRI RDR ITU	A4	3,810	A5	3,729
CRI GS SOUTO	A1	4,231	A2	4,157
CRI ASTIR	A3	4,089	A3	4,208
CRI SUPREME GARDEN	A4	3,950	A3	4,015
CRI PRIMATO	A4	3,314	A4	3,343
CRI AXS	A3	3,853	A3	3,853
REDE DUQUE (Serie 443)	A4	3,328	A4	3,373
REDE DUQUE (Serie 444)	A4	3,328	A4	3,373
CRI CERATTI MAGNA	A3	3,897	A3	3,889
CRI WIMO IV	A2	4,464	A3	4,157
CRI RDR ITU SÉRIE 2	A4	3,810	A5	3,729
CRI RDR ITU SÉRIE 3	A4	3,810	A5	3,729
CRI MRV II	A2	4,185	A2	3,982
CRI VITACON 2	A2	4,071	A4	3,868
CRI GAFISA SOROCABA	A2	4,448	A3	4,115
CRI COPAGRIL	-	-	A4	3,353
CRI PLAENGE (Série 1)	-	-	A1	4,373
CRI PLAENGE (Série 2)	-	-	A1	0,000
CRI VANGUARDA	-	-	A4	3,976
CRI CAPARAÓ	-	-	A3	4,103
CRI WELT	-	-	A4	3,431
CRI ESTOQUE HELBOR	-	-	A2	4,049
CRI MZM	-	-	A3	4,097
CRI NEW SPACE	-	-	A3	3,676
CRI BIT	-	-	A5	3,677
CRI AXS 3	-	-	A3	3,706



Fonte: Suno Asset

CARTEIRA ATUAL SNCI

No fechamento de dezembro/22, a carteira do SNCI contava com 36 ativos:

Identificação	Código CETIP	Setor	Série	Index	Taxa de compra	Duration (anos)	LTV	% PL
CRI TECNISA (IPCA)	21B0544455	Incorporação	Única	IPCA	5,69%	1,98	-	4,1%
CRI PESA / AIZ (Longa)	21F0568504	Industrial	Única	IPCA	7,00%	3,93	-	2,0%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	21F0569265	Industrial	Única	IPCA	5,50%	1,76	-	0,4%
CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	Júnior	IPCA	16,64%	1,32	68%	0,1%
CRI BALAROTI	19J0133907	Varejo	Única	CDI	2,95%	2,52	85%	2,0%
CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	7,00%	5,31	29%	1,3%
CRI MRV	21D0001232	Incorporação	Única	IPCA	5,43%	7,04	-	5,3%
CRI CARVALHO HOSKEN	21G0734354	Incorporação	Única	CDI	7,70%	2,52	44%	1,2%
CRI LATAM	21C0818332	Aviação	Sênior	IPCA	5,73%	4,03	45%	2,9%
CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,50%	2,22	26%	1,1%
CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,77	80%	3,2%
CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	Única	IPCA	9,00%	4,75	62%	5,8%
CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	Única	IPCA	8,75%	3,32	42%	3,6%
CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	Única	IPCA	10,50%	2,82	65%	3,2%
CRI PRIMATO	22C0750182	Agronegócio	Única	CDI	4,50%	3,80	67%	2,5%
CRI AXS	22C0987445	Energia	Única	IPCA	9,00%	3,79	-	3,8%
REDE DUQUE (Serie 443)	21I0855537	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	4,49	67%	1,4%
REDE DUQUE (Serie 444)	21I0855623	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	4,49	67%	1,4%
CRI CERATTI MAGNA	22E0120555	Industrial	Sênior	IPCA	8,50%	2,64	60%	7,5%
CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	Sênior	IPCA	8,00%	5,51	35%	0,9%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	21K0660445	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,76	80%	1,0%
CRI RDR ITU SÉRIE 3	21K0661041	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,77	80%	1,4%
CRI MRV II	22B0006022	Incorporação	Única	IPCA	6,50%	4,67	-	2,4%
CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	Sênior	CDI	4,50%	2,62	72%	4,9%
CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	Única	CDI	5,00%	1,64	45%	2,9%
CRI COPAGRIL	21F0968888	Agronegócio	Única	IPCA	6,50%	3,84	53%	2,8%
CRI PLAENGE (Série 1)	22E1313951	Incorporação	Única	IPCA	7,80%	3,18	66%	1,2%
CRI PLAENGE (Série 2)	22E1314511	Incorporação	Única	IPCA	7,80%	3,79	66%	1,9%
CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	Única	INCC	11,50%	2,31	52%	0,7%
CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	Única	CDI	6,00%	2,39	59%	2,0%
CRI WELT	22H0166203	Energia	Sênior	IPCA	11,77%	4,62	-	7,3%
CRI ESTOQUE HELBOR	22H1104501	Incorporação	Única	CDI	2,40%	2,33	80%	6,0%
CRI MZM	22I1465810	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	2,70	70%	2,5%
CRI NEW SPACE	22J0346058	Logístico	Única	CDI	3,00%	2,92	0%	3,2%
CRI BIT	22J1411295	Incorporação	Única	CDI	5,50%	2,80	60%	2,5%
CRI AXS 3	22K1397969	Energia	Única	IPCA	11,00%	5,59	-	2,4%

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

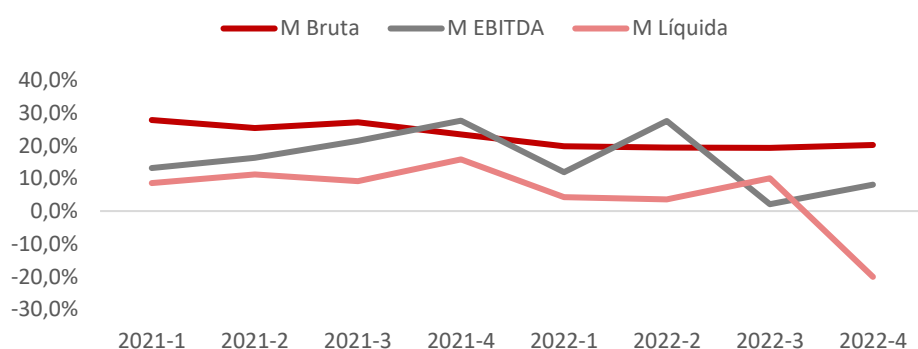
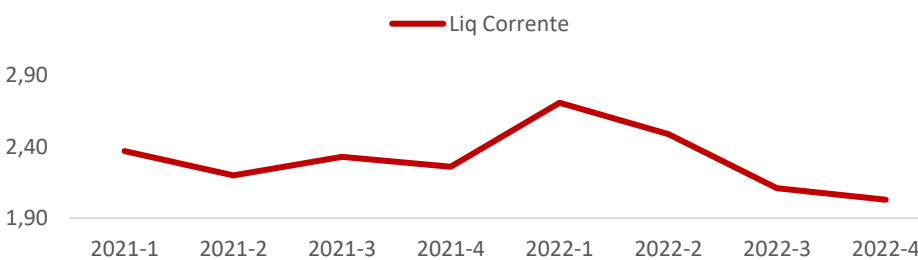
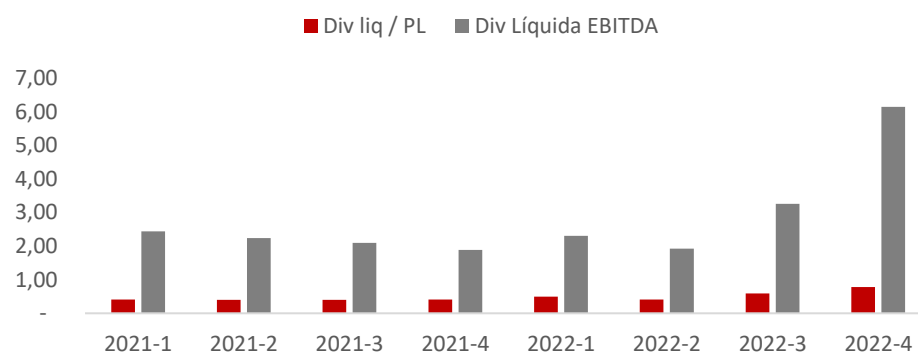
Os recursos dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento 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:** 6,95 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A4  
**PL (%):** 5,33  
**Volume em MM:** R\$ 21,82  
[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

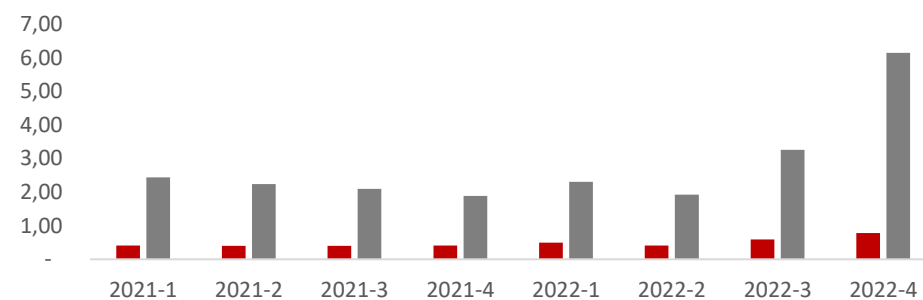
**Código CETIP:** 22B0006022  
**Emissão / Série:** 4º/442ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 15/06/2022  
**Data de Vencimento:** 15/02/2029  
**Setor:** Incorporação.  
**Juros:** Semestral.  
**Amortização:** Duas Parcelas (2028-2029).  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 6,5%  
**Duration:** 4,58 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A4  
**PL (%):** 2,46  
**Volume em MM:** R\$ 10,06  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

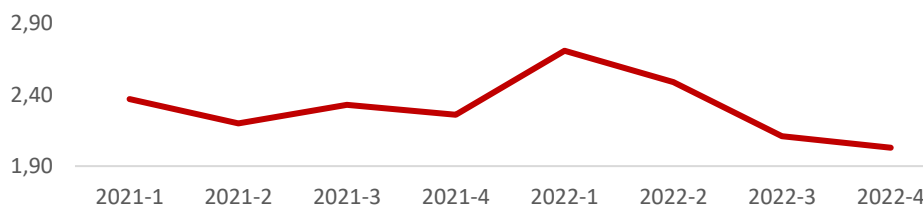
Clean.



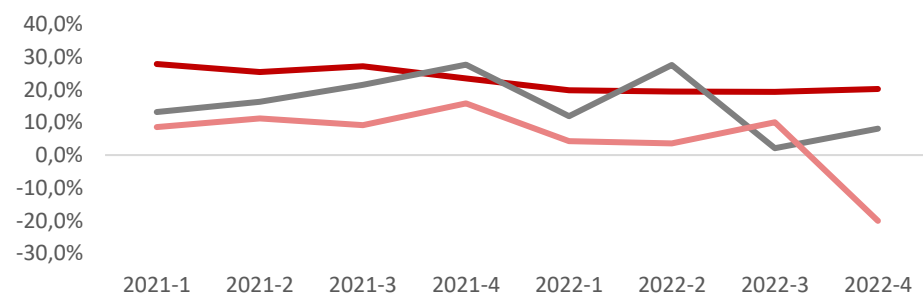
■ Div liq / PL ■ Div Líquida EBITDA



— Liq Corrente



— M Bruta — M EBITDA — M Líquida



Fonte: MRV

CRI PLAENGE

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

Fundado em 1970, o Grupo Plaenge atua nos segmentos de incorporação residencial, desenvolvimento urbano, construção civil, projetos e montagens industriais.

O CRI foi feito para financiar o empreendimento Orbitale, prédio residencial localizado em Porto Alegre, de alto padrão, com apartamentos de 230 a 502 m<sup>2</sup>.

GRUPO PLAENGE

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22E1313951  
**Emissão / Série:** 6º/1º  
**Série:** Única  
**Securizadora:** True  
**Data de Integralização:** 08/07/2022  
**Data de Vencimento:** 17/08/2026  
**Setor:** Incorporação  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Bullet.  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 7,80%  
**Duration:** 3,18 anos  
**LTV:** 65,8%  
**Rating Interno:** A1  
**PL (%):** 1,19  
**Volume em MM:** R\$ 4,86

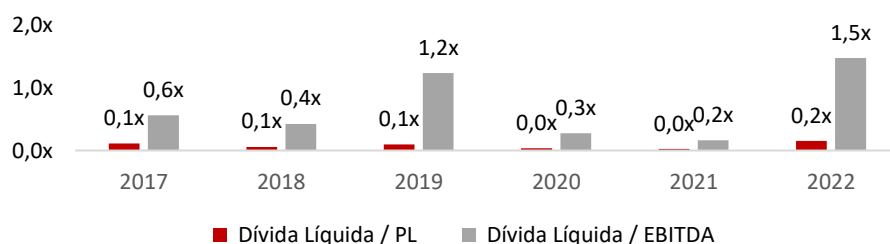
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

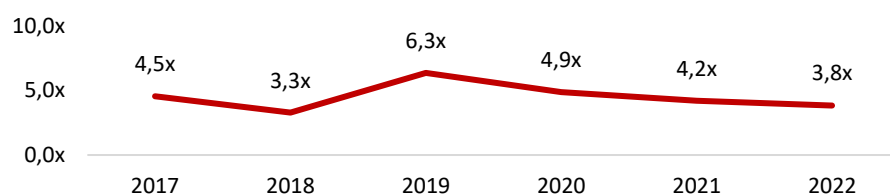
GARANTIAS

- Fundo de Liquidez;
- Fundo de Despesa;
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Aval do Grupo Plaenge.

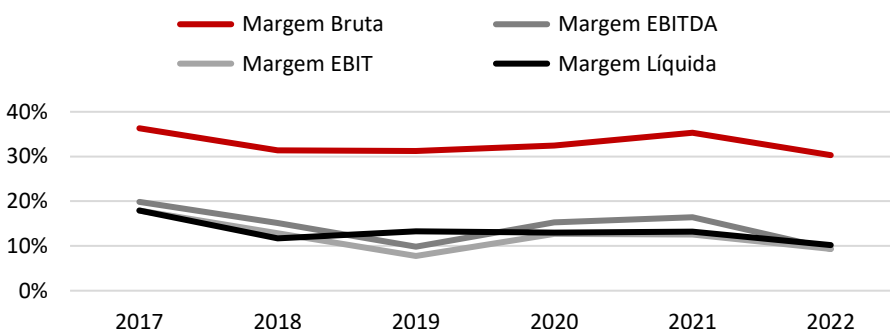
Endividamento



Liquidez Corrente



Margens



Fonte: PLAENGE

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

Sector: Incorporação

Juros: Mensal

Amortização: Semestral, iniciando no 36º mês

Indexador: IPCA

Taxa: 5,69%

Duration: 1,90 anos

LTV: N/A

Rating Interno: A2

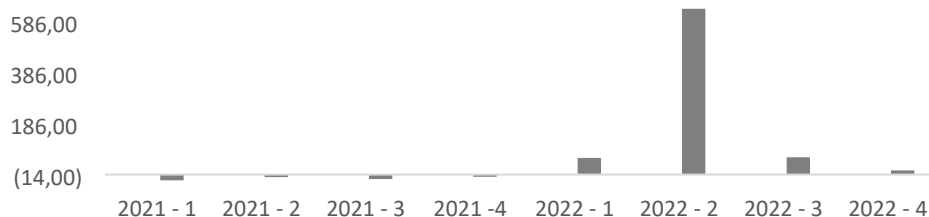
PL (%): 4,09

Volume em MM: R\$ 16,75

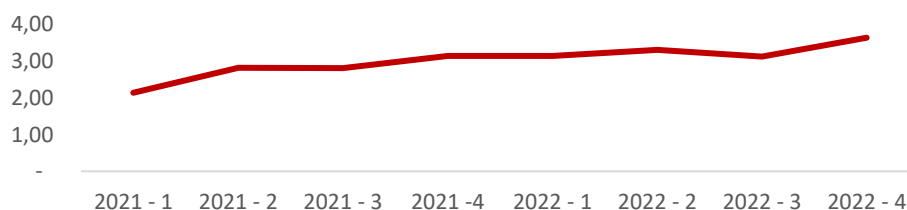
[Link da pagina da Securitizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

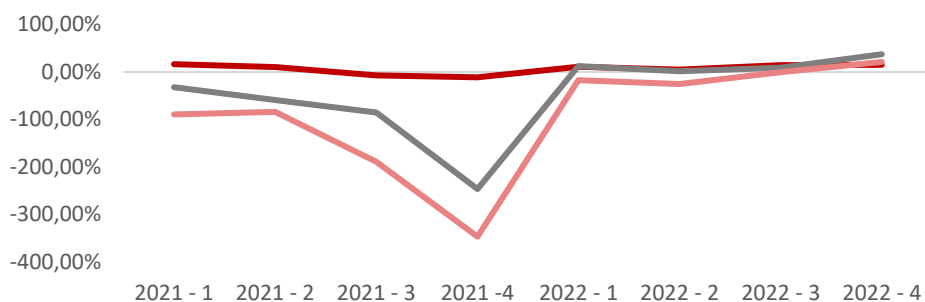
■ Div liq / PL ■ Div Líquida EBITDA



— Liq Corrente



— M Bruta — M EBITDA — M Líquida



Fonte: Tecnisa



NAV¹: Termo descrito no Glossário

CRI COPAGRIL

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

Os Recursos desse CRI são destinados a Copagrill. A Cooperativa Agroindustrial Copagrill é uma cooperativa brasileira fundada em 1970, com atuação nos estados do Paraná e Mato Grosso do Sul. Com mais de 5.900 associados e 1.500 colaboradores, com produção de 400 mil toneladas de grãos (Milho, Soja, Trigo e Sorgo), 18 unidades de recebimento e 16 de armazenamento.

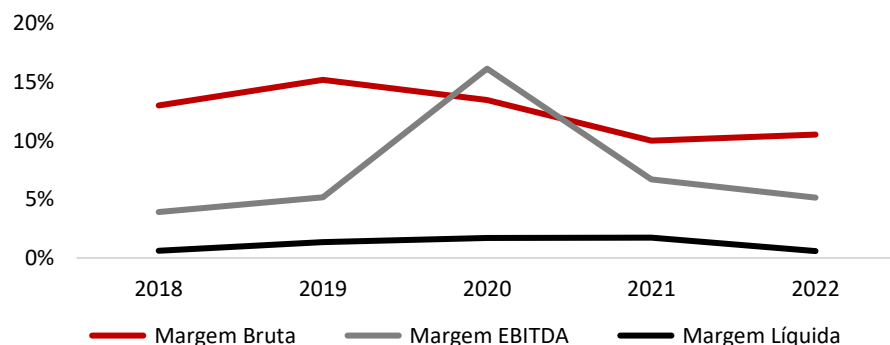
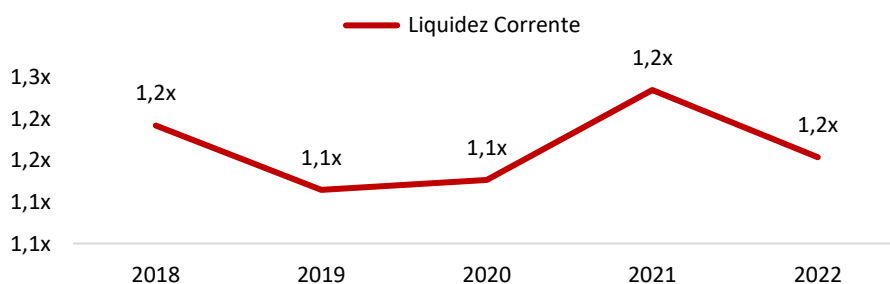
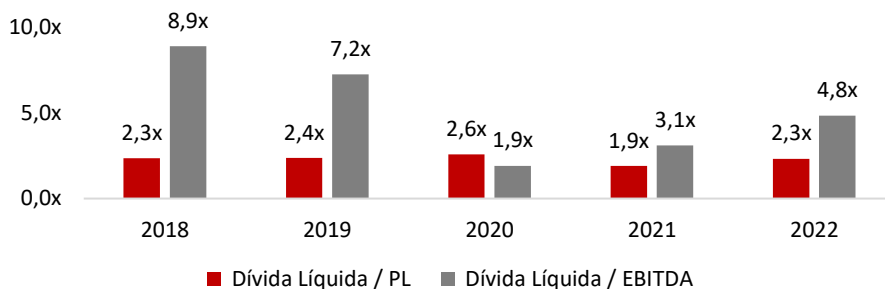
A operação é lastreada em CCB e seus recursos serão utilizados na compra/reforma/obras dos seus imóveis.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21F0968888  
**Emissão / Série:** 277º/4ª  
**Série:** Única  
**Securitizadora:** 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:** 3,84 anos  
**LTV:** 53,5%  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 2,81  
**Volume em MM:** R\$ 11,51  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[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

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:** 2,33 anos  
**LTV:** 80%  
**Rating Interno:** A2  
**PL (%):** 6,01  
**Volume em MM:** R\$ 24,57

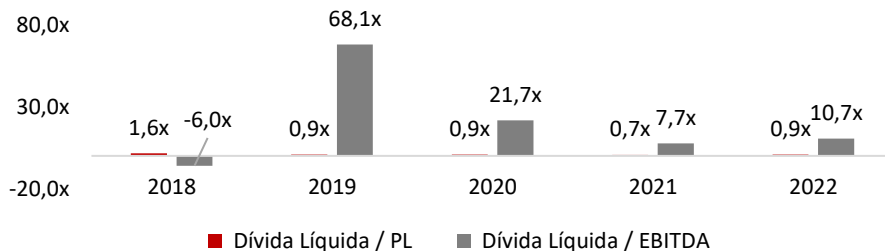
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

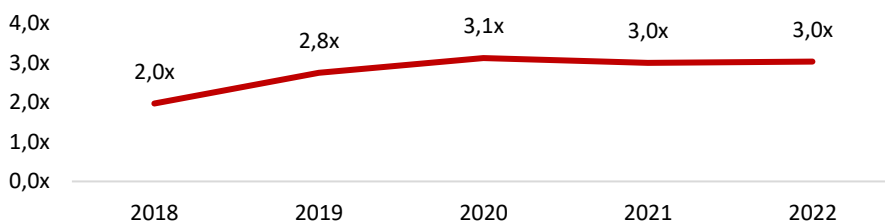
GARANTIAS

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

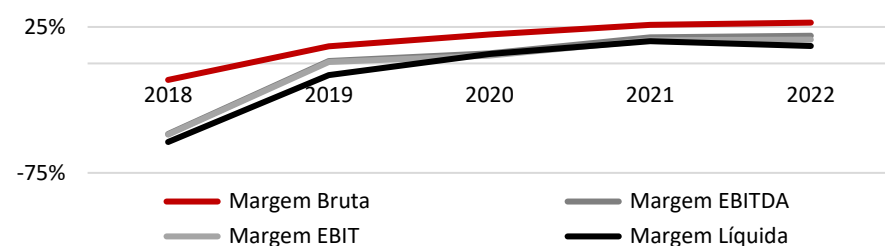
Endividamento



Liquidez Corrente



Margens



Fonte: Helbor | Elaboração: Suno Asset

CRI 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:** 2,22 anos  
**LTV:** 25%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 1,06  
**Volume em MM:** R\$ 4,35  
[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\$ 167.413.731,62
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.225.252,55
Saldo Devedor Líquido	R\$ 151.188.479,07
VP dos Créditos	R\$ 364.969.960,15
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.507.893,25
PMT a ser Paga em Jan/2023	R\$ 4.758.471,61
Créditos Recebidos em Dez/2022	R\$ 10.018.783,37

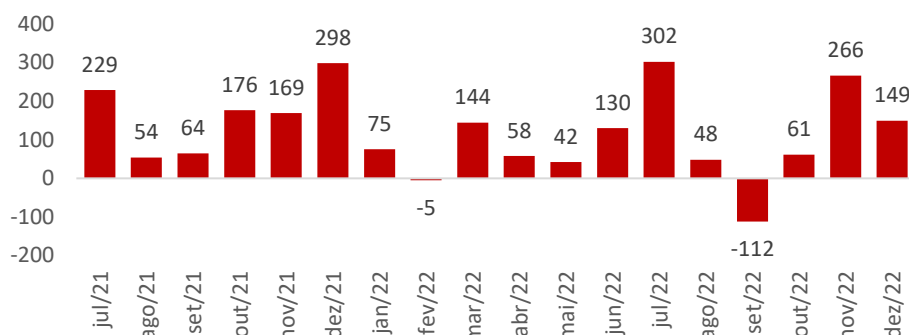
Status do Empreendimento

% Vendido	94,47%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	80,12%
Valor estimado do estoque	R\$ 44.794.894,86

FOTO DA OBRA



Saldo de Vendas



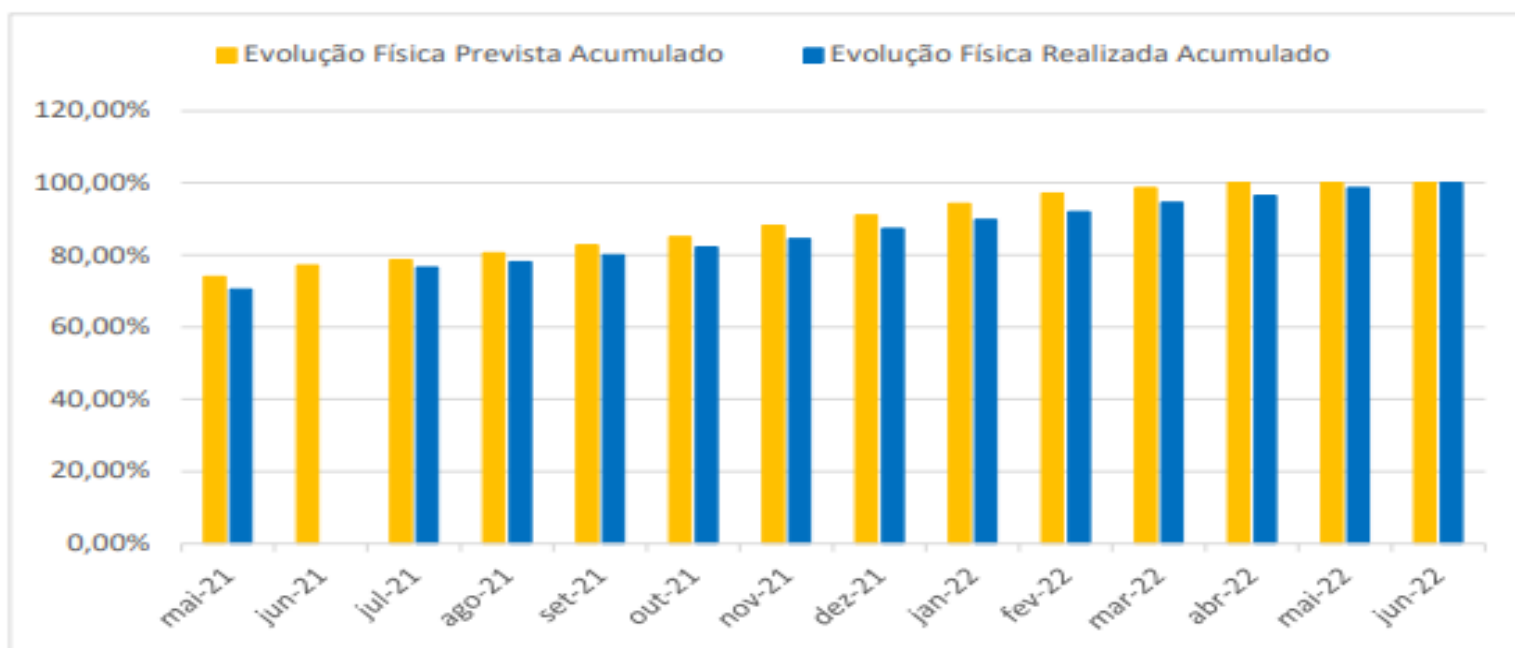
Fonte: Conveste. Elaboração Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

CRONOGRAMA DE OBRAS

Mês	Evolução Física Prevista		Nº VISTORIA	Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
mai-21		73,97%	1ª		70,48%
jun-21	3,11%	77,09%			
jul-21	1,57%	78,65%	2ª	6,09%	76,56%
ago-21	1,93%	80,59%	3ª	1,47%	78,04%
set-21	2,12%	82,70%	4ª	1,94%	79,97%
out-21	2,34%	85,04%	5ª	2,22%	82,19%
nov-21	3,10%	88,14%	6ª	2,27%	84,47%
dez-21	2,87%	91,01%	7ª	2,85%	87,31%
jan-22	3,25%	94,25%	8ª	2,48%	89,79%
fev-22	2,82%	97,08%	9ª	2,20%	91,99%
mar-22	1,50%	98,57%	10ª	2,50%	94,49%
abr-22	1,43%	100,00%	11ª	1,93%	96,42%
mai-22	0,00%	100,00%	12ª	2,21%	98,64%
jun-22	0,00%	100,00%	13ª	1,36%	100,00%



Fonte: Harca Engenharia

COMENTÁRIOS

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

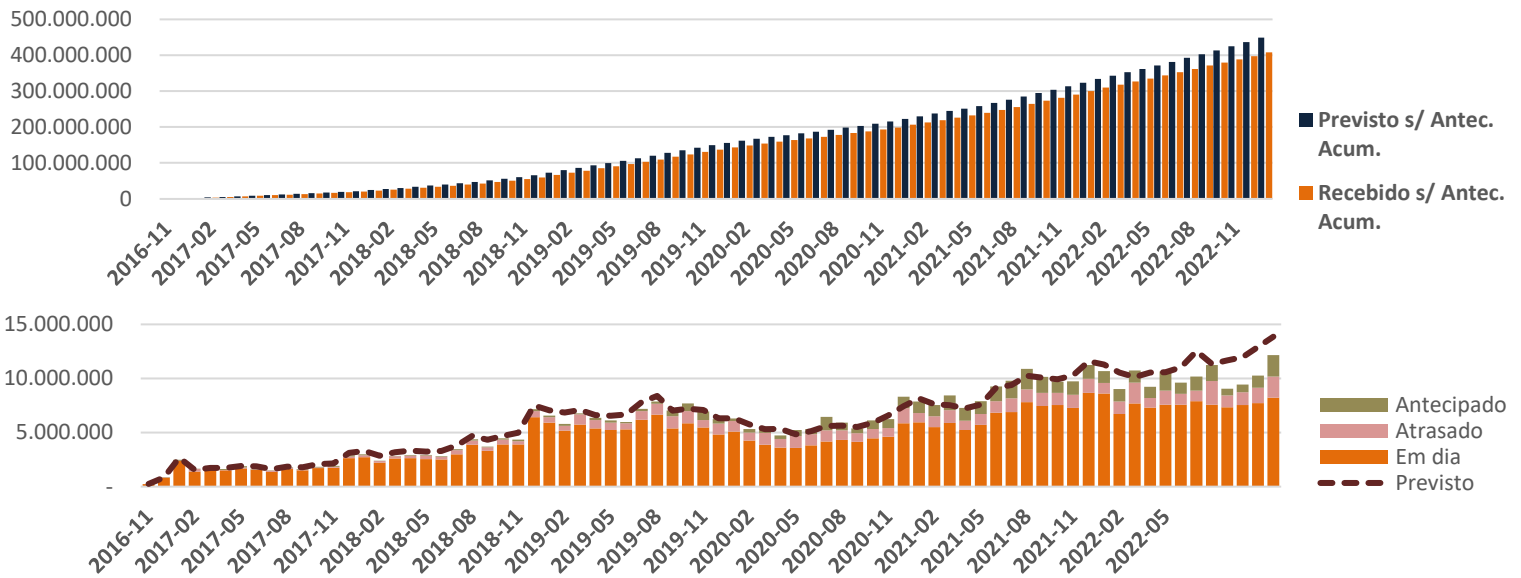
CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

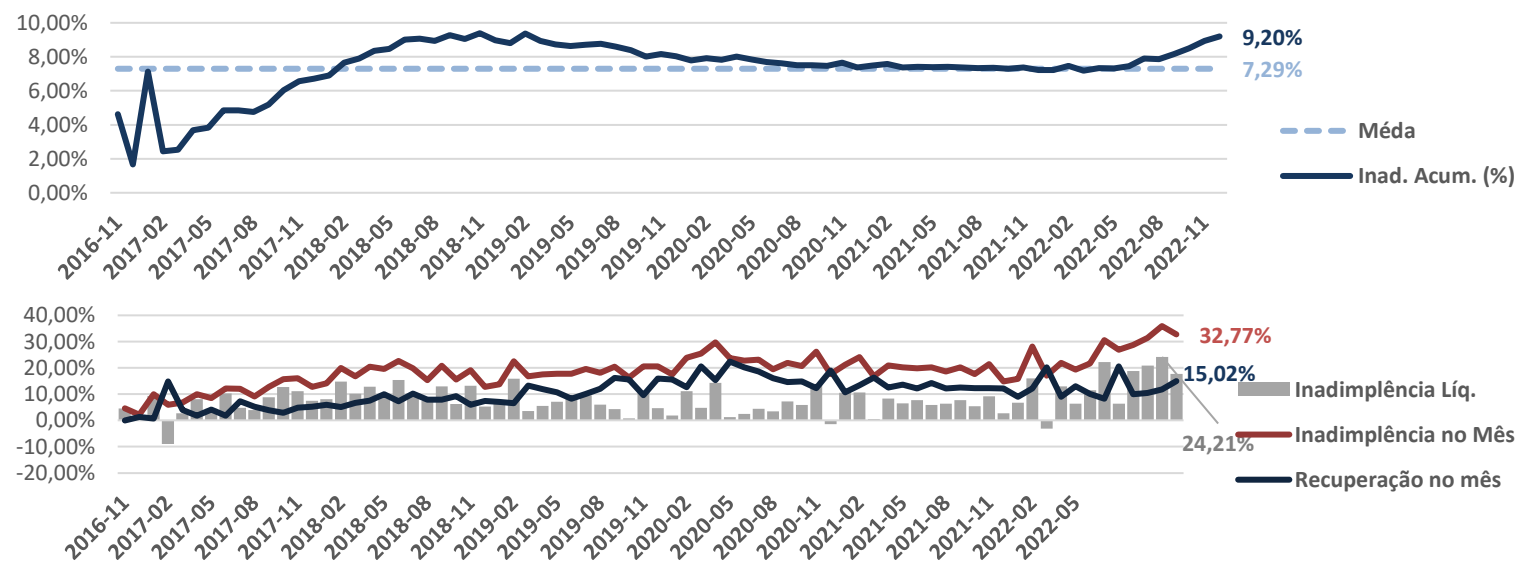
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

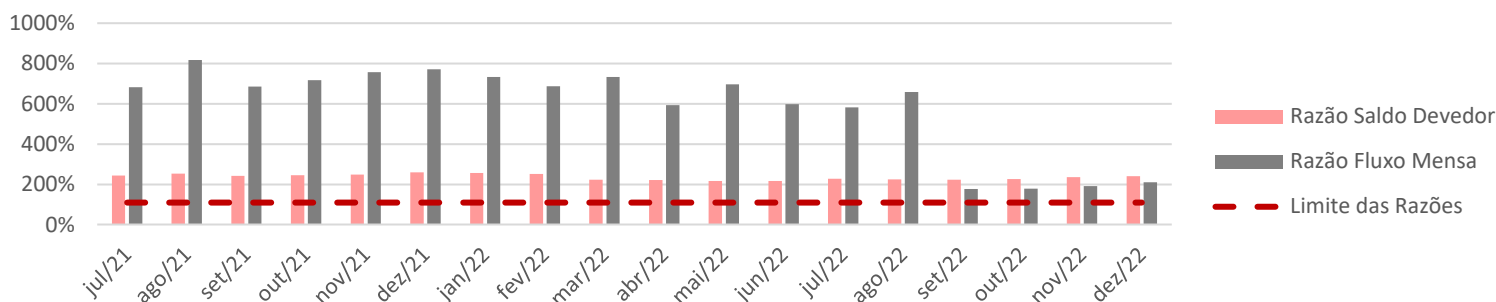




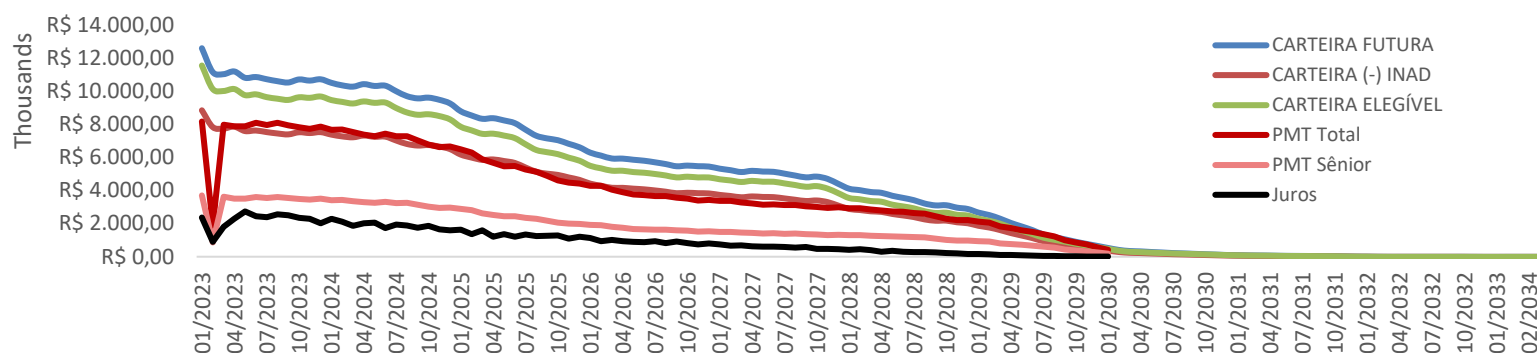
CRI GRAMADO GVI

RISCO PULVERIZADO

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesc e Conveste. Elaboração: Suno Asset.

FÓRMULAS

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

- $VP$  = 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 Dezembro o empreendimento continuou com o histórico positivo de vendas de 149 frações no mês (426 novas vendas e 277 cancelamentos), chegando a aproximadamente 94,5% do empreendimento vendido, esse número deve continuar aumentando uma vez que as obras agora foram 100% concluídas e tal fato influencia de forma positiva a comercialização de unidades.

Nos últimos meses a inadimplência acumulada da carteira teve um aumento relevante, chegando a 9,2% em Dezembro. Apesar de tal fato o time de gestão segue confortável com o crédito do ativo uma vez que a carteira possui um bom histórico de inadimplência (visualização possível nos gráficos da página anterior) e boa parte dessa inadimplência trata-se de parcelas que ainda estão em aberto e devem ser pagas com menos de 30 dias de atraso não configurando inadimplência.

Por fim, observa-se que, por causa das novas vendas, o VP elegível da carteira aumentou aproximadamente 0,3%, favorecendo para o enquadramento da Razão Saldo Devedor.

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 m<sup>2</sup> 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 Boralí, em São Bernardo do Campo- SP.

O empreendimento conta com uma área construída de 27.581m<sup>2</sup>, além de 302 apartamentos com 47 e 48m<sup>2</sup>, 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:** 2,70 anos  
**LTV:** 70%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 2,48  
**Volume em MM:** R\$ 10,13  
[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

	dez/22
<b>Vendas Totais</b>	56.001.281,18
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	55.104.360,98
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	44.490.004,30
<b>Taxa dos Contratos</b>	INCC + 13% a.a.
<b>Número de contratos</b>	302
<b>Concentração máxima</b>	0,91%
<b>Prazo da carteira</b>	24 meses

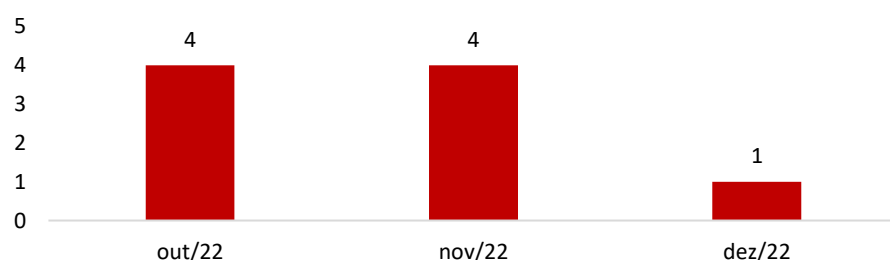
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

<b>Comercializáveis</b>	<b>300</b>
<i>Vendidas</i>	215
<i>Estoque</i>	69
<i>Quitado</i>	16
<b>Indisponíveis</b>	<b>2</b>
<b>Total de Unidades</b>	<b>302</b>

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%
<b>dez/22</b>	<b>6,31%</b>	<b>21,87%</b>	<b>4ª</b>	<b>0,22%</b>	<b>3,92%</b>
jan/23	5,97%	27,84%			
fev/23	4,91%	32,75%			
mar/23	5,14%	37,88%			
abr/23	5,91%	43,79%			
mai/23	5,76%	49,56%			
jun/23	5,94%	55,49%			
jul/23	5,34%	60,83%			
ago/23	4,46%	65,29%			
set/23	5,35%	70,64%			
out/23	4,85%	75,49%			
nov/23	5,07%	80,55%			
dez/23	5,21%	85,76%			
jan/24	3,16%	88,92%			
fev/24	3,07%	91,99%			
mar/24	2,80%	94,79%			
abr/24	2,21%	97,00%			
mai/24	1,73%	98,73%			
jun/24	1,27%	100,00%			

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

No mês de dezembro, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto (6,31% vs 0,22%). Com isso, a curva acumulada realizada se distanciou da curva acumulada prevista, aumentando o *gap* que em novembro era de 11,87% para 17,95%.

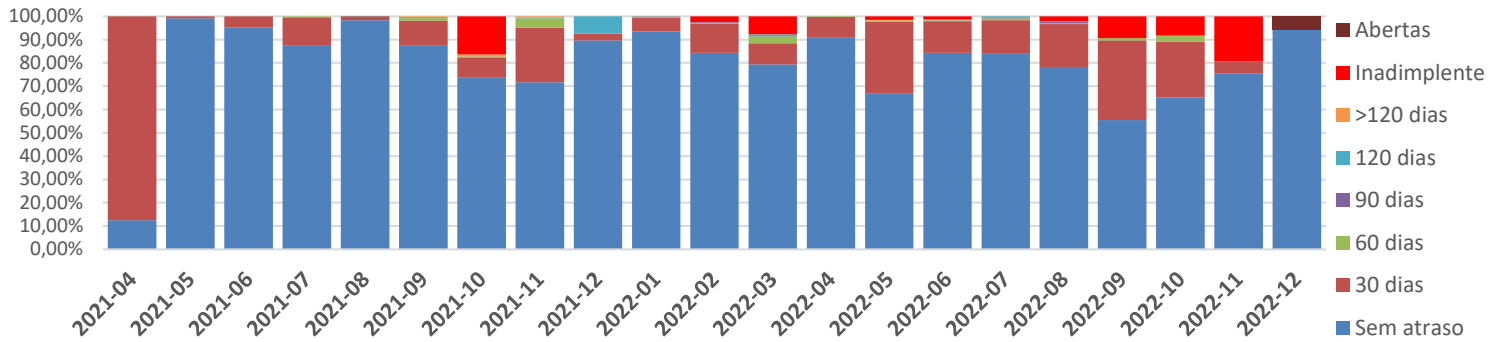
O atraso nas obras, ocorreu por causa de um problema de saúde envolvendo o antigo projetista estrutural e já está sendo resolvido pela empresa.

RELATÓRIO DE RISCO | 2º SEMESTRE 2022

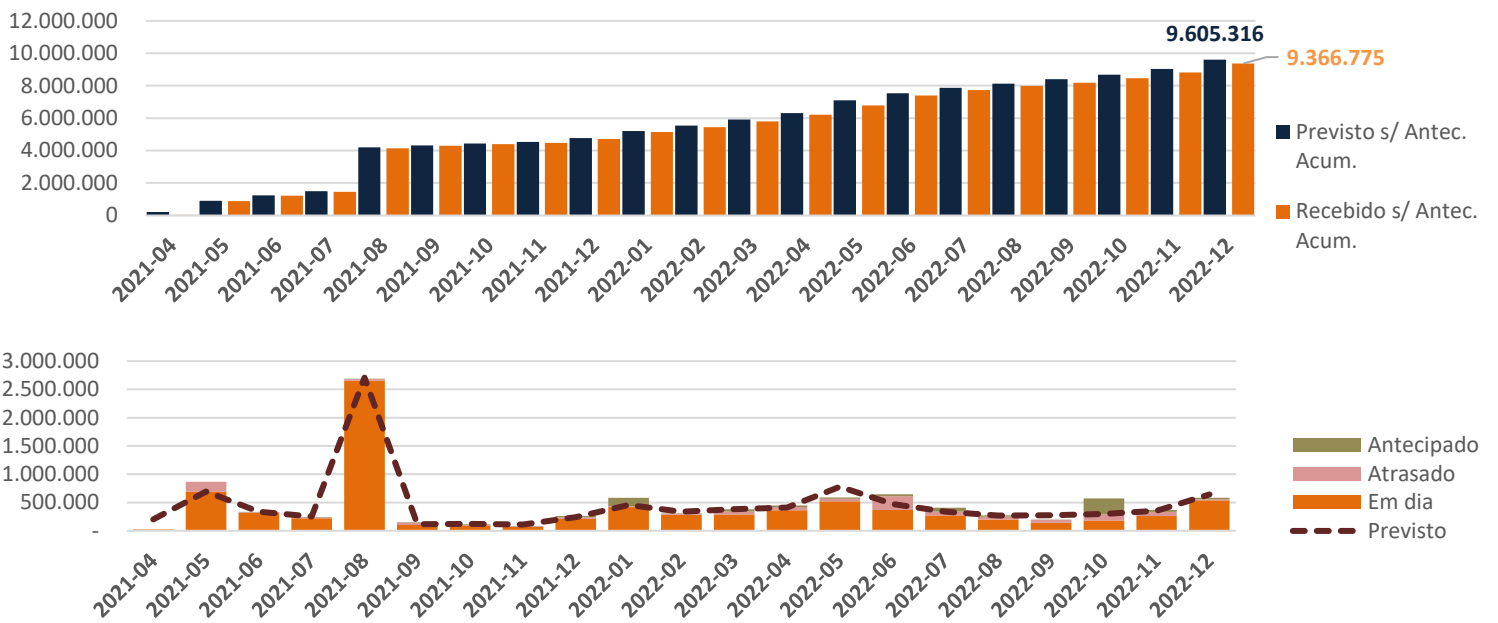
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

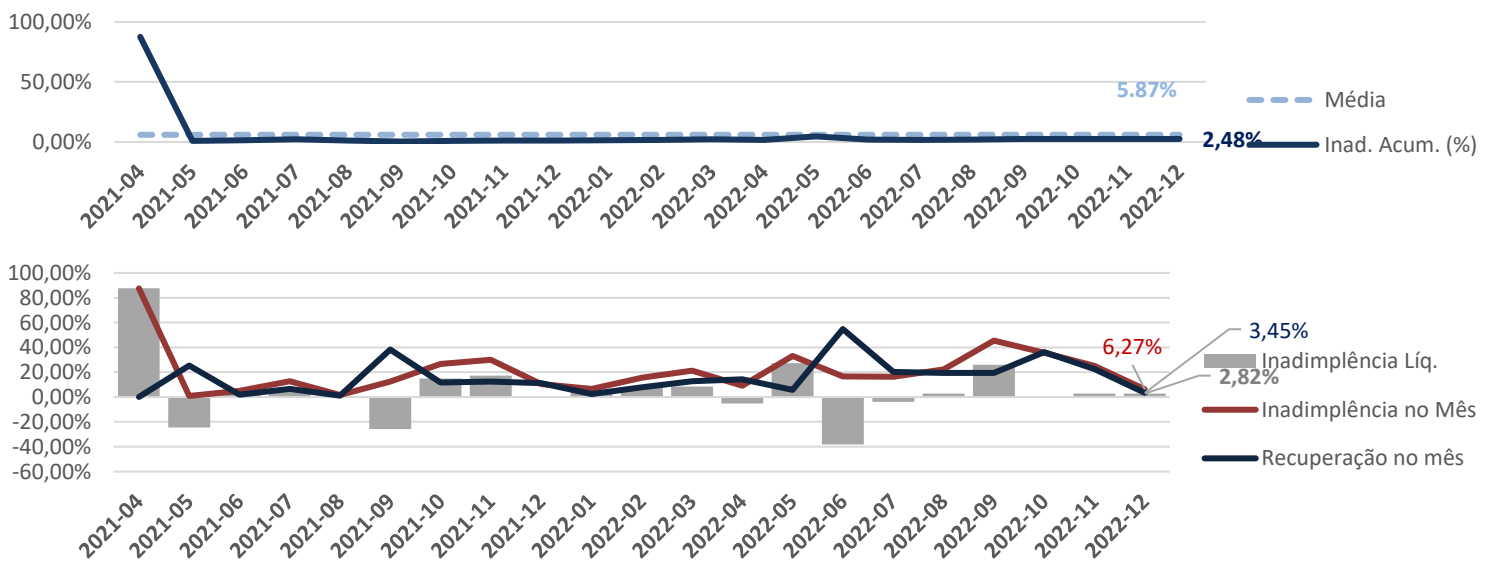
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Estoque	Recebíveis Elegíveis VP	Saldo Devedor	Fundo de Reserva	Razão	Status
nov/22	18.833.253,60	42.333.319,14	9.891.418,73	391.195,81	6,44	Enquadrado
dez/22	18.564.207,12	37.725.733,51	9.702.928,47	395.020,61	6,05	Enquadrado

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

Observa-se que MZM é uma operação com números saudáveis. Mesmo com as obras apenas 3,92% concluídas, o empreendimento já vendeu 231 das 300 unidades comercializáveis, totalizando 77%.

Depois de uma inadimplência mensal de 45,42% em Setembro de 2022, nos meses seguintes a recuperação foi positiva, atingindo uma inadimplência de 6,27% no mês de Dezembro. Além disso, a inadimplência média da operação fechou o ano em 5,87%, um número que pode ser considerado elevado. No entanto, isso ocorreu visto que no início da operação, foram recebidos apenas R\$ 25 mil dos 201 R\$ mil previstos, configurando uma inadimplência de 87,56% no mês (Abr-21). Esses valores, comparados aos R\$ 9,6 mm previstos em Dezembro, se tornam não muito relevantes para a operação. Portanto, se desconsiderarmos esse outlier, a inadimplência média é de 1,8%.

Por fim, com as vendas aceleradas, o VP elegível cresceu para patamares elevados, e a Razão de Garantia no mês de Dezembro ficou em 605%, contra o mínimo estipulado de 130%

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 22 já estão vendidas. O empreendimento foi lançado em janeiro de 2020 e suas obras começaram em agosto de 2021. A previsão é que as obras sejam finalizadas em setembro de 2023. Essa operação foi estruturada pelo time de gestão da Suno Asset.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21K0660418, 21K0660445, 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:** 1,76 anos  
**LTV:** 45%  
**Rating Interno:** A5  
**PL%:** 5,66  
**Volume em MM:** R\$ 23,17  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

<b>Empreendimento</b>	Absolutt
<b>Vendas Totais</b>	13.264.600,00
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	10.065.057,20
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	8.494.171,65
<b>Taxa dos Contratos</b>	Personalizado (INCC)
<b>Número de contratos</b>	32
<b>Concentração máxima</b>	6,72%
<b>Prazo da carteira</b>	-
<b>Data base</b>	31/12/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

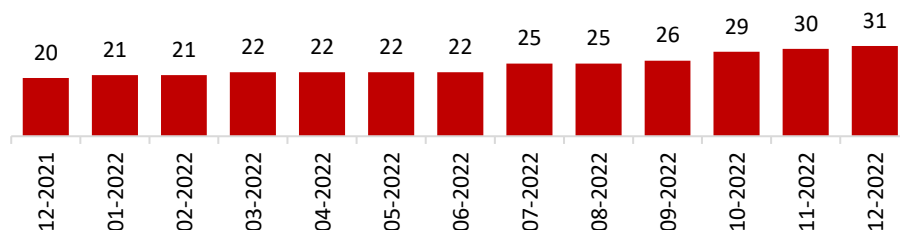
Comercializáveis	72
Vendidas	31
Estoque	41
Quitado	0
Indisponíveis	0
<b>Total de Unidades</b>	<b>72</b>

FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

Vendas Mensais



\* Vendas acumuladas a partir de 12/2021

Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

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%			439.949,29	14.300.565,01		
fev/23	2,44%	79,45%			566.040,00	14.866.605,01		
mar/23	3,14%	82,59%			496.160,00	15.362.765,01		
abr/23	2,76%	85,35%			460.500,00	15.823.265,01		
mai/23	2,56%	87,91%			488.697,00	16.311.962,01		
jun/23	2,71%	90,62%			434.500,00	16.746.462,01		
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%.

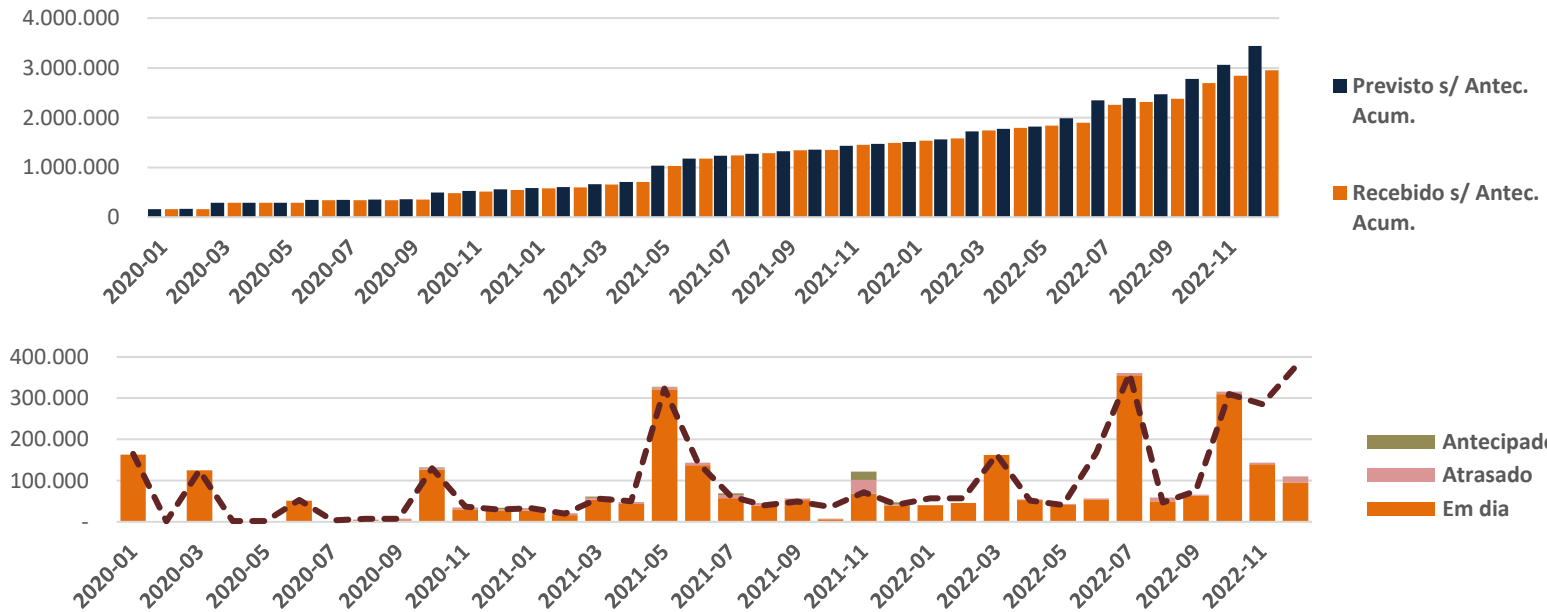
CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

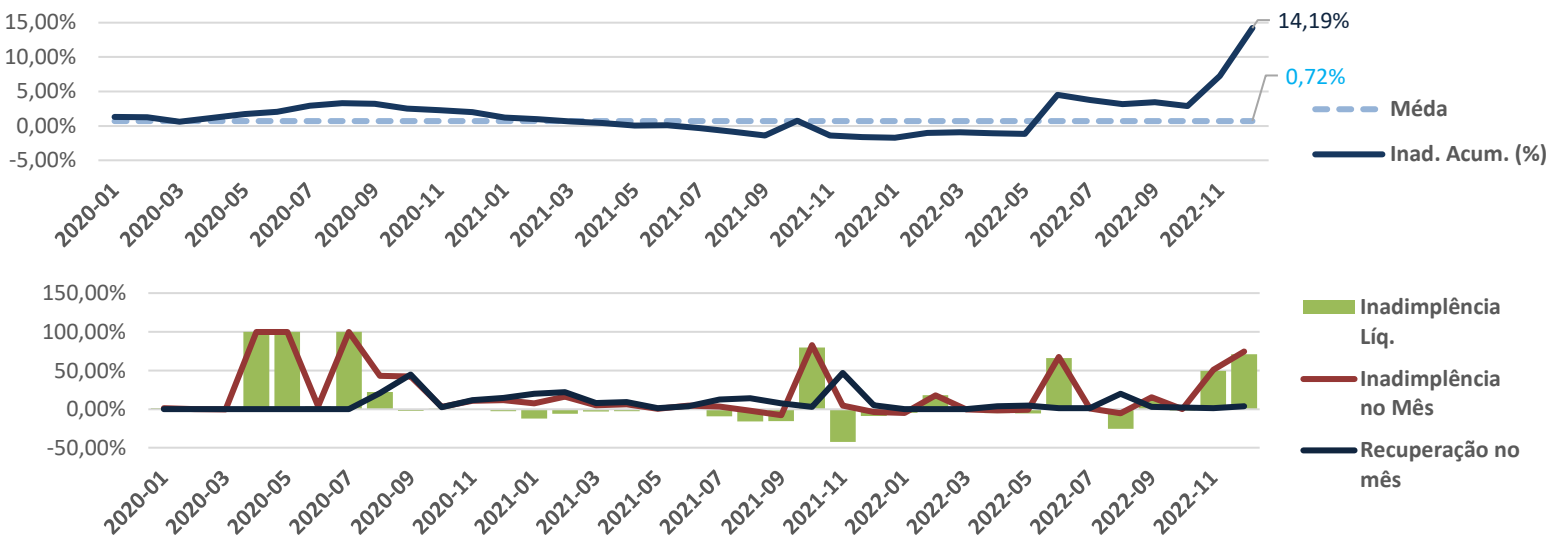
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



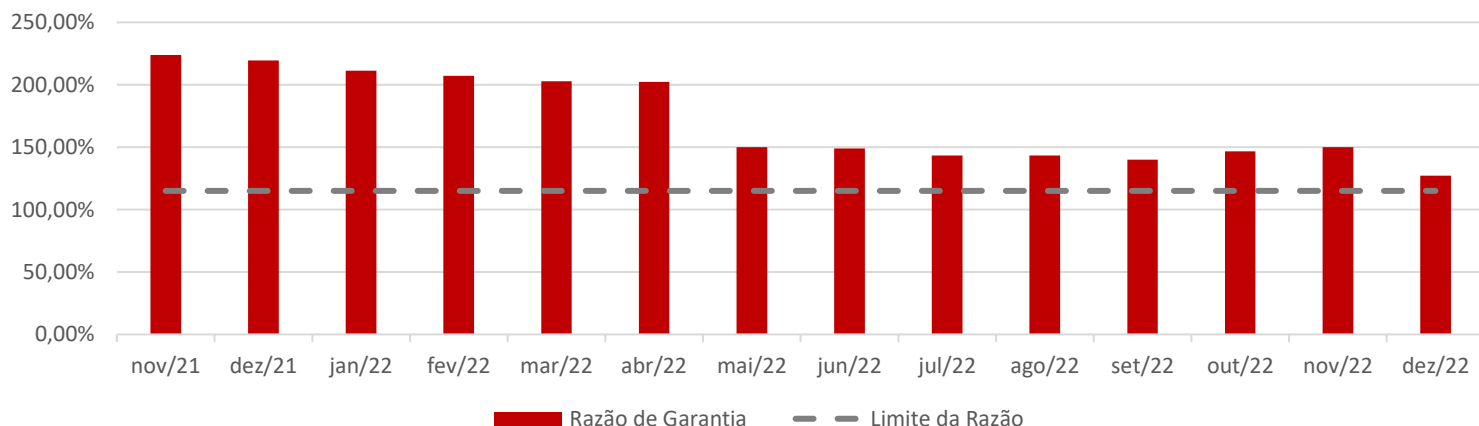
Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset



CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Virgo

FORMULA

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

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 empresa vinha apresentando dificuldade na comercialização das unidades, mas nos últimos meses vem melhorando a velocidade e qualidade das vendas, sinalizando assim a existência de uma demanda pelo produto na região. As obras avançam em nível satisfatório e as obras possivelmente devem ser finalizadas em linha com o previsto no cronograma.

Em contrapartida, a inadimplência acumulada da operação aumentou. Esse aumento se deve ao não pagamento de parcelas com valor elevado (algumas superam R\$ 100 mil) referente as vendas realizadas nos últimos meses. É esperado que o pagamento ocorra nos próximos meses.

Por conta desse aumento na inadimplência, optamos por manter a operação com o parecer de atenção

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  
**Securitizadora:** Fortesec  
**Data de Integralização:** 09/07/2021  
**Data de Vencimento:** 20/11/2025  
**Setor:** Multipropriedade  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal, com 12 meses de carência  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 16,64%  
**Duration:** 1,32 anos  
**LTV:** 67,7%  
**Rating Interno:** A4  
**PL%:** 0,13%  
**Volume em MM:** R\$ 0,53  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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

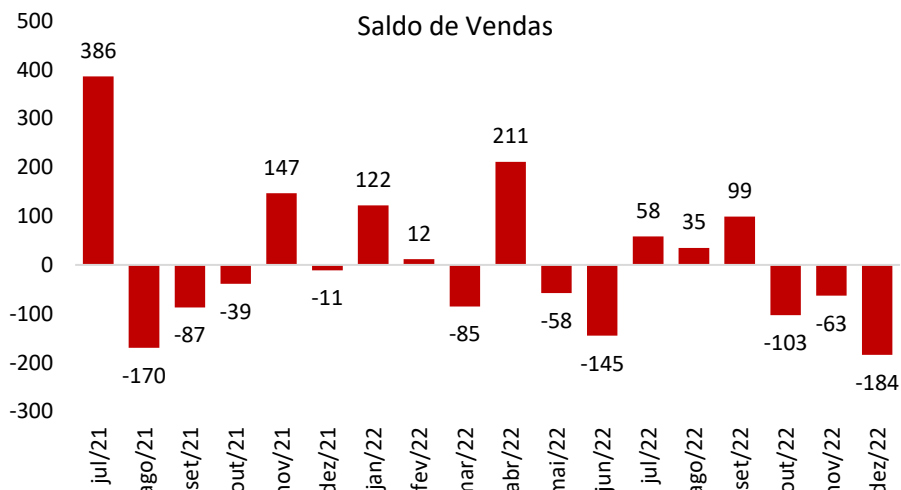
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 160.746.564,49
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.550.999,04
Saldo Devedor Líquido	R\$ 158.195.565,45
VP dos Créditos	R\$ 100.014.420,99
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 79.963.615,14
PMT a ser Paga em Jan/2023	R\$ 5.151.327,40
Créditos Recebidos em Dez/2022	R\$ 2.722.099,68

Status do Empreendimento

% Vendido	80,39%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	74,66%
Valor estimado do estoque	R\$ 190.444.113,09

FOTO DA OBRA CONCLUÍDA

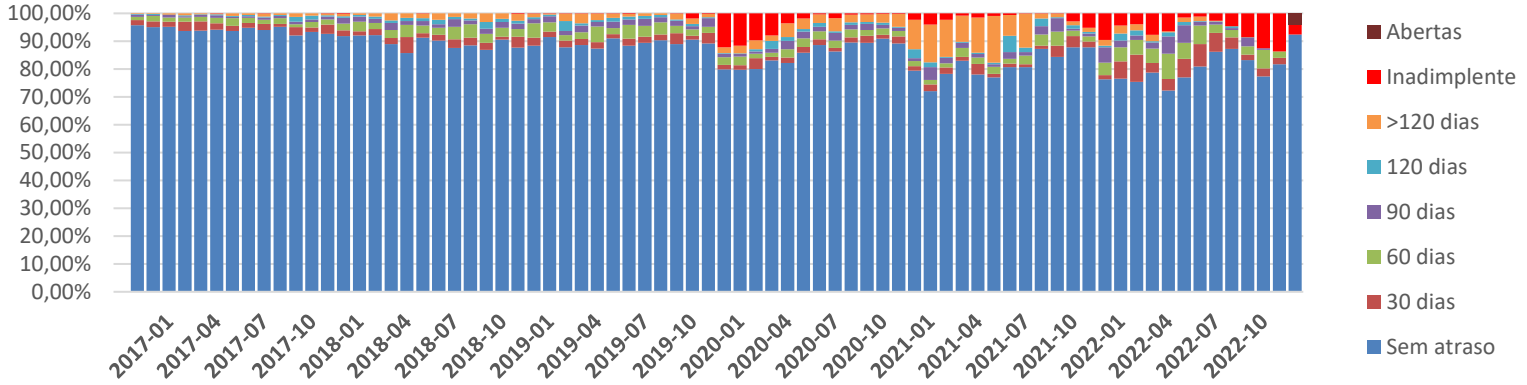


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

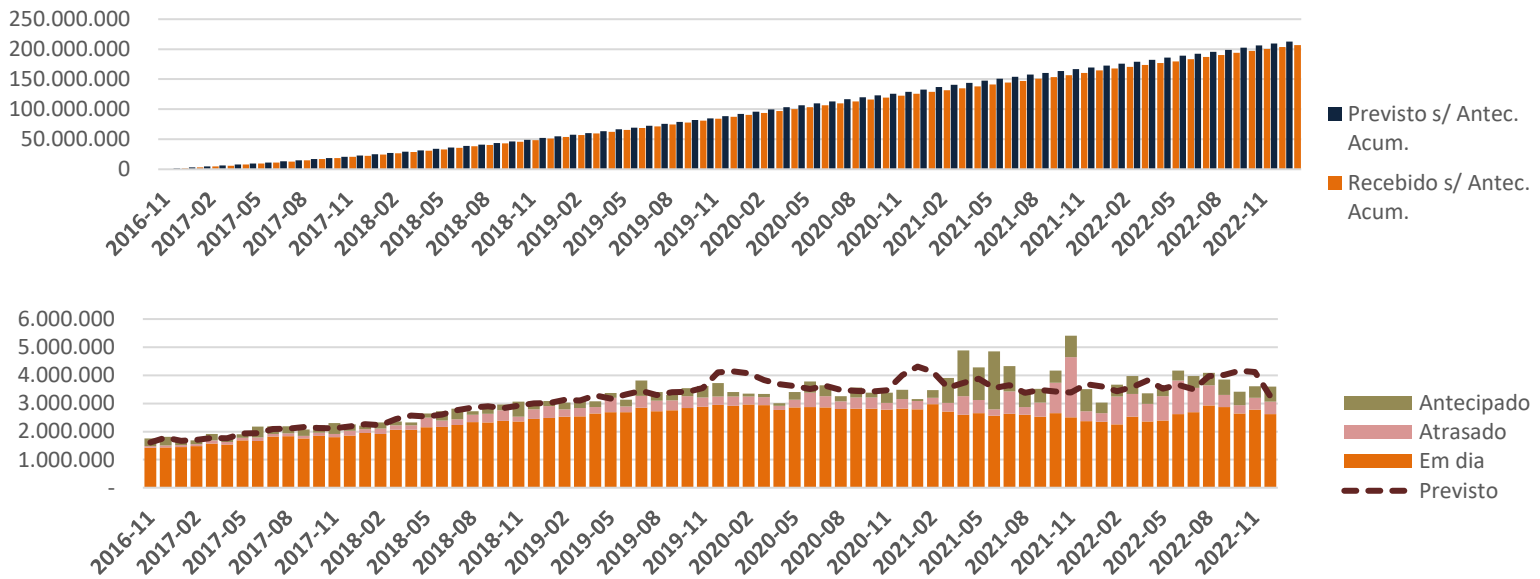
CRI SOLAR JR

RISCO PULVERIZADO

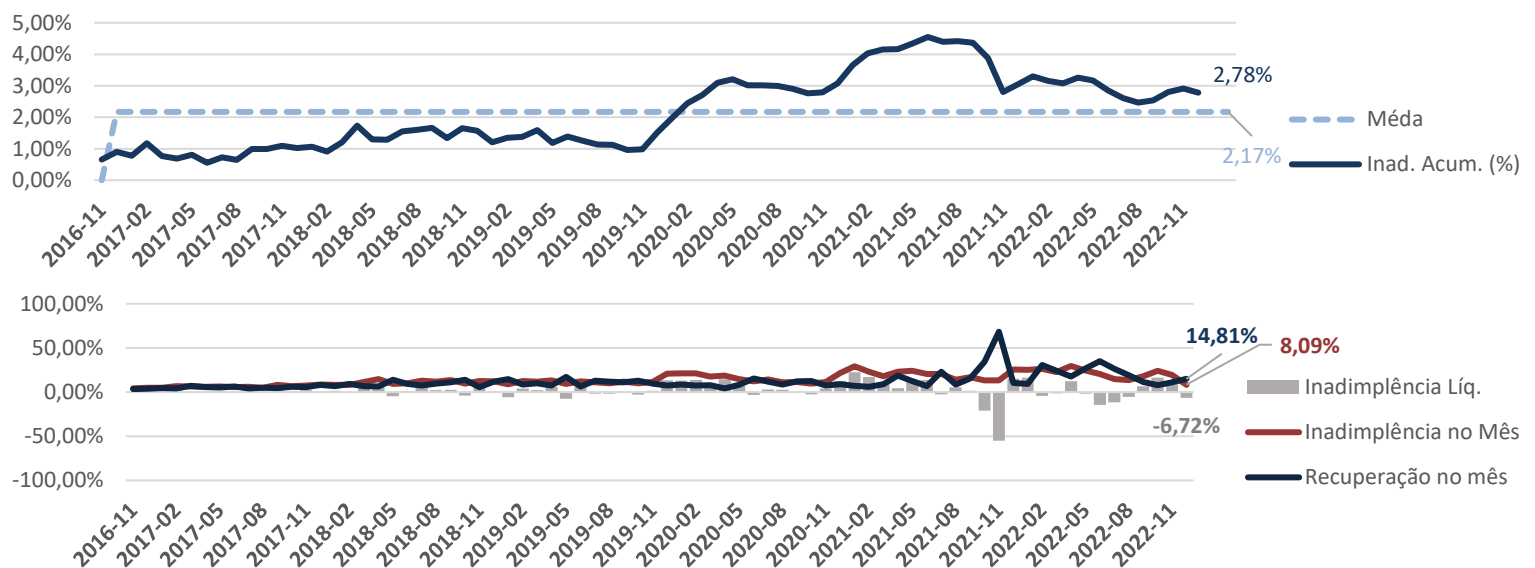
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



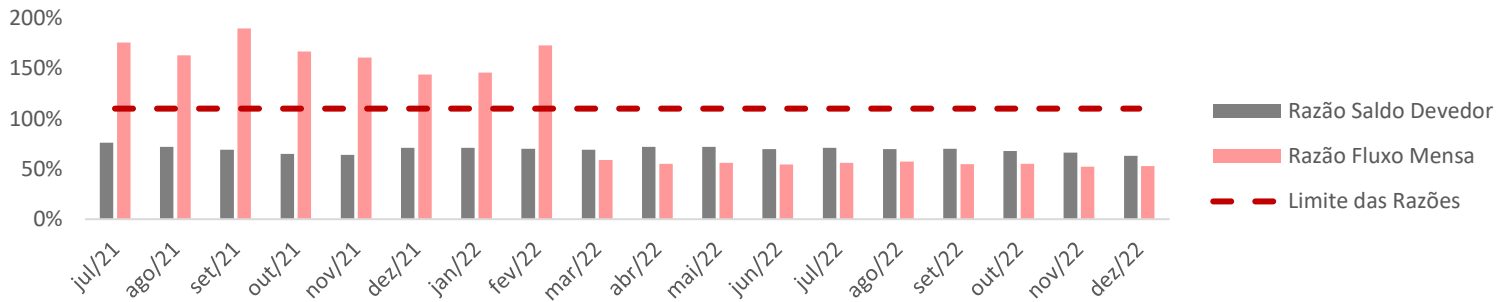
INADIMPLÊNCIA



CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO

Cauda da Carteira



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

Depois de meses positivos de venda, a incorporação sofre em Dezembro seu maior saldo negativo de 184 vendas líquidas (154 novas vendas, 338 cancelamentos e 45 quitações), totalizando 80,39% das unidades vendidas.

A inadimplência mensal da carteira encerrou Dezembro de 2022 em 8,09%, ante 21,30% em Novembro. A inadimplência acumulada apresentou redução, de 2,92% em Novembro para 2,78% no mês vigente, reflexo do cancelamento de contratos inadimplentes.

O fluxo de recebíveis futuros chama atenção, já que a PMT futura é maior que os fluxos projetados. O VP elegível dos contratos encerrou o mês em 100mm (Vs. 105,2 MM em nov-22). Essa redução é amplificada com a aproximação do vencimento do CRI (nov-25), fazendo com que a maior parte do fluxo dos contratos fique fora da operação (observe a cauda de recebíveis no gráfico acima).

Desde março as Razões de Garantia ficam abaixo do limite estipulado, o que ocorreu também no mês de Dezembro.

VITACON II

RISCO PULVERIZADO



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:** 2,89 anos  
**LTV:** 72%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 4,99  
**Volume em MM:** R\$ 20,19  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

FOTO CONCEITO DOS PROJETOS

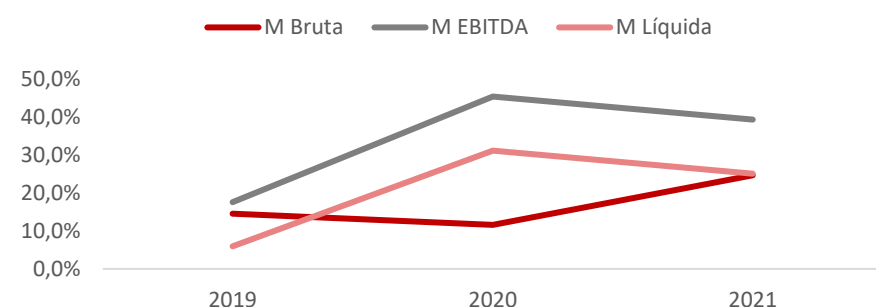
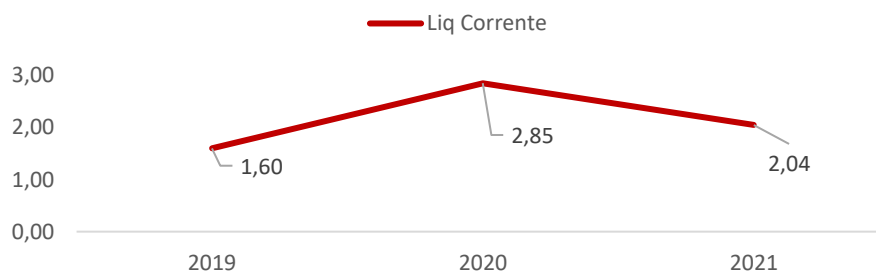
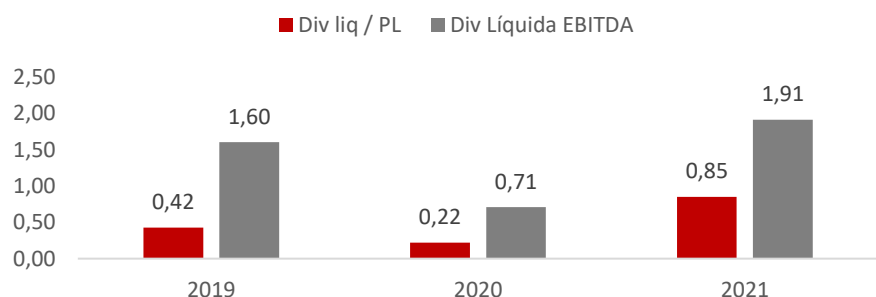


DESCRIÇÃO

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.



VITACON II

RISCO PULVERIZADO

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%			jan/23	2,34%	12,14%		
fev/23	2,99%	13,12%			fev/23	3,34%	15,48%		
mar/23	4,43%	17,55%			mar/23	4,59%	20,07%		
abr/23	4,60%	22,15%			abr/23	4,60%	24,67%		
mai/23	4,46%	26,61%			mai/23	4,64%	29,31%		
jun/23	4,28%	30,89%			jun/23	4,82%	34,13%		
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

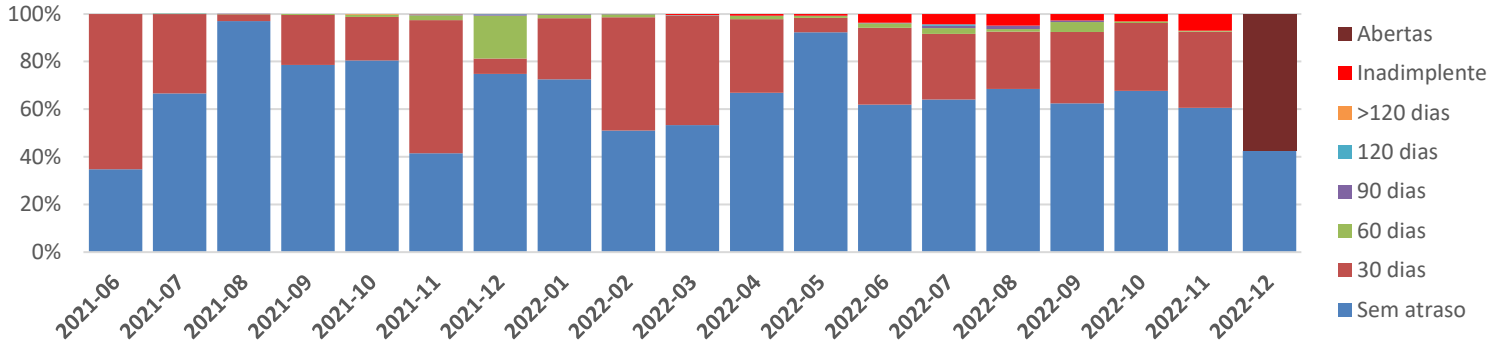
COMENTÁRIOS

As obras iniciaram em agosto de 2022 e no mês de dezembro, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto para ambos os empreendimentos (0,91% versus 2,36% no Maracatins e 1,32% versus 2,80% no Vila Olímpia). Com isso, a curva acumulada realizada se aproximou da curva acumulada prevista, uma vez que ambas estavam com adiantamento na execução das obras. No empreendimento Maracatins, a operação segue adiantada, enquanto no empreendimento Vila Olímpia percebe-se com isso, um atraso de 0,36% no plano de execução, algo normal para o tipo de empreendimento. Sabendo disso, a nossa perspectiva é positiva e não enxergamos pontos de atenção nas obras.

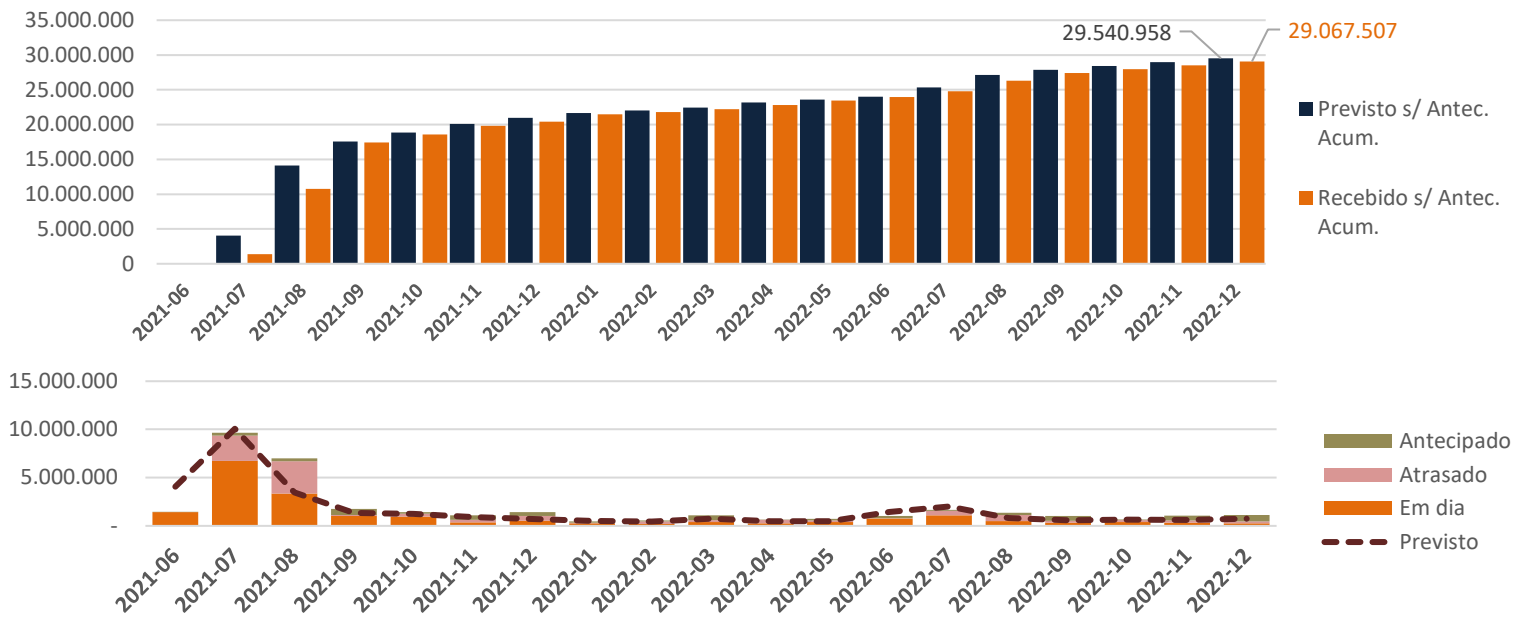
VITACON II

RISCO PULVERIZADO

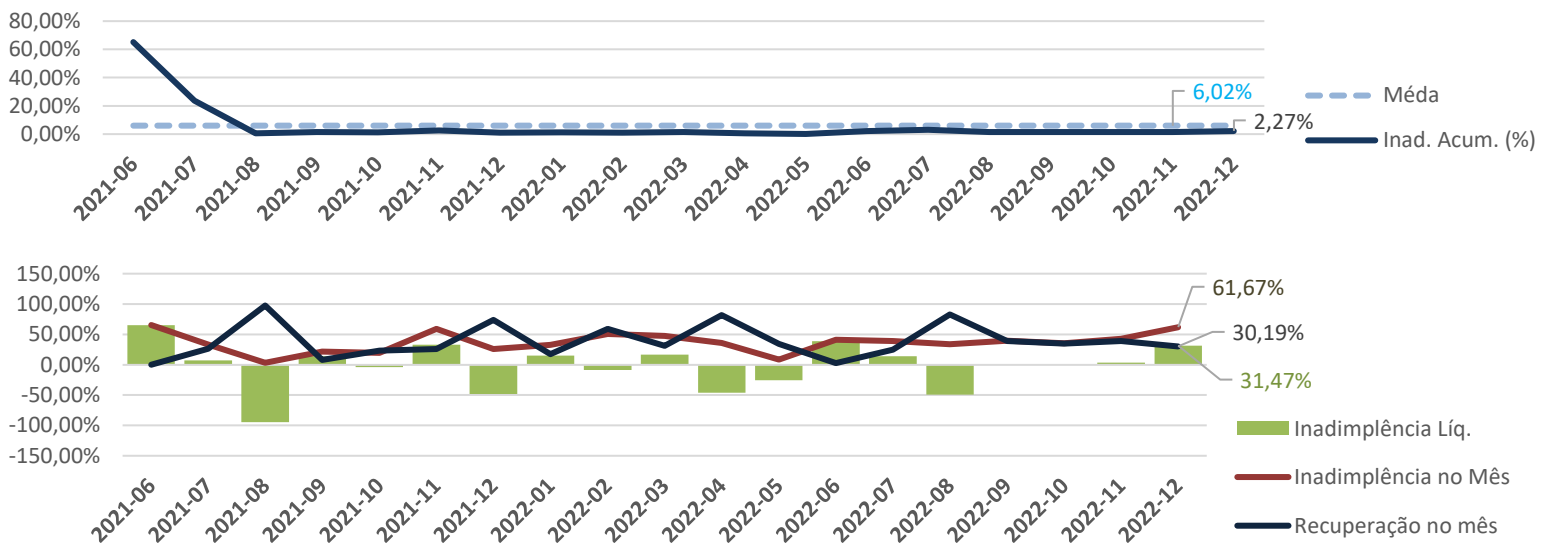
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



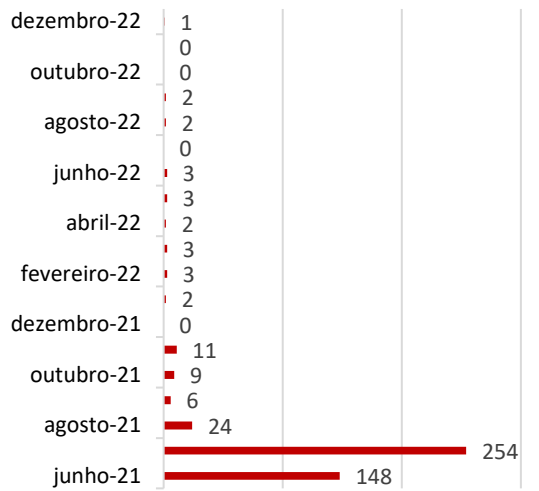
INADIMPLÊNCIA



VITACON II

RISCO PULVERIZADO

Vendas Mensais



Dados: NEO Service. Elaboração: Suno Asset.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/22
<b>Empreendimento</b>	On Maracatins & On Vila Olimpia
<b>Vendas Totais</b>	129.981.771,46
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	109.678.822,15
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	103.140.639,57
<b>Taxa dos Contratos</b>	INCC Mensal
<b>Número de contratos (elegíveis)</b>	384
<b>Concentração máxima</b>	1,27%
<b>Prazo da carteira</b>	36 meses
<b>Data base</b>	31/12/2022

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	dez/22
<b>Comercializáveis</b>	528
Vendidas	406
Estoque	55
Quitado	67
Indisponíveis	69
<b>Total de Unidades</b>	<b>597</b>

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Somatório do Valor Médio de Venda do Estoque e do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente	Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série Sênior, acrescido da Remuneração da Série Sênior	Recursos Pagos Créditos Cedidos Fiduciariamente e que tenham sido depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Saldo Devedor RG")	Razão de Garantia	Status
jun/22	128.542.831,00	101.204.000,00	1.027.253,00	128%	ENQUADRADO
jul/22	129.052.886,00	100.400.000,00	1.648.729,00	131%	ENQUADRADO
ago/22	129.723.420,00	100.479.000,00	1.333.636,00	131%	ENQUADRADO
set/22	129.068.841,00	100.410.000,00	321.436,00	129%	ENQUADRADO
out/22	125.987.868,00	100.410.000,00	637.704,00	126%	ENQUADRADO
nov/22	125.219.054,00	98.672.000,00	1.034.289,00	128%	ENQUADRADO
dez/22	125.267.764,00	97.768.000,00	1.126.900,00	130%	ENQUADRADO

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

COMENTÁRIOS

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 mês de dezembro, os empreendimentos registraram apenas 1 nova venda, totalizando 5 vendas no segundo semestre de 2022. Resta pouco mais de 9% das unidades a serem vendidas. A carteira de recebíveis apresentam bons indicadores que resultam em uma baixa inadimplência, bem como as obras, iniciadas em agosto, 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.



GAFISA - WE LOVE 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:** 44<sup>o</sup>/1<sup>a</sup>  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Opea  
**Data de Integralização:** 30/06/2022  
**Data de Vencimento:** 30/06/2025  
**Sector:** Incorporação  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Customizada, com carência de 24 meses  
**Indexador:** CDI  
**Taxa:** 5%  
**Duration:** 1,99 anos  
**LTV:** 45%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 2,97  
**Volume em MM:** R\$ 12,03  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

FOTOS DO PROJETO



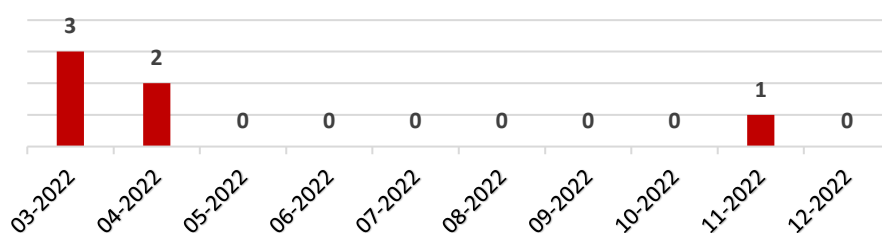
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/22
<b>Empreendimento</b>	We Love Sorocaba
<b>Vendas Totais</b>	13.710.587,03
<b>Saldo Devedor Total</b>	9.656.393,45
<b>Saldo Devedor (Adimplente)</b>	7.745.872,77
<b>Taxa dos Contratos</b>	12%
<b>Número de contratos</b>	6
<b>Concentração máxima</b>	28,30%
<b>Prazo da carteira</b>	36 meses
<b>Data base</b>	31/12/2022

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	dez/22
<b>Comercializáveis</b>	25
<i>Vendas</i>	6
<i>Estoque</i>	19
<i>Quitado</i>	0
<b>Indisponíveis</b>	0
<b>Total de Unidades</b>	25

Vendas Mensais

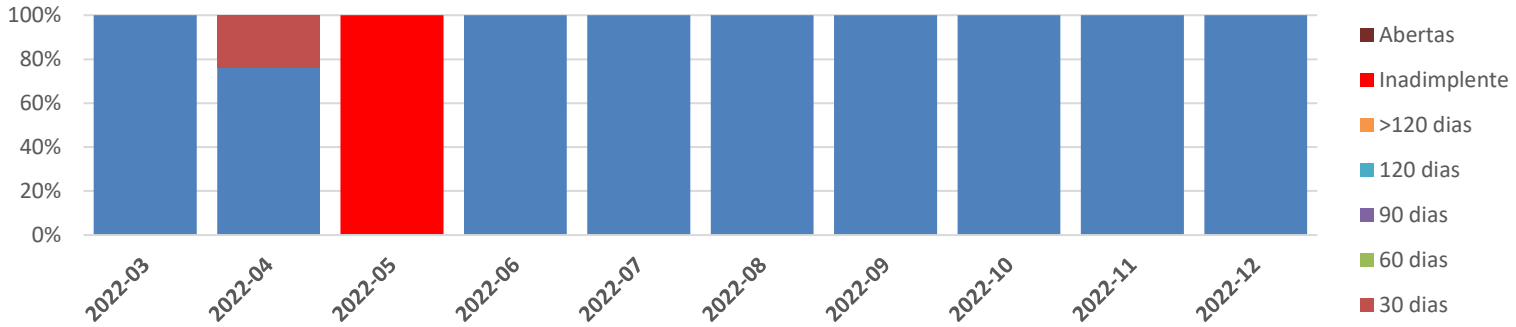


Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset.

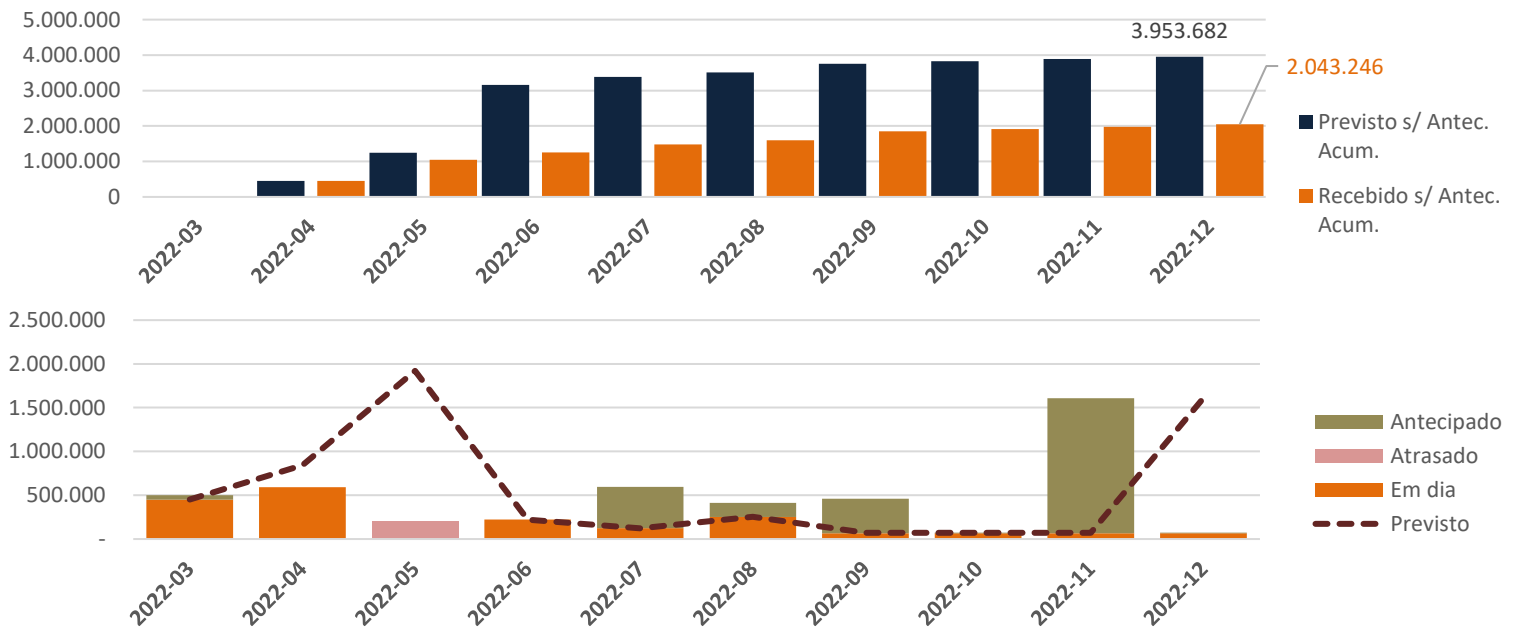
GAFISA - WE LOVE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO

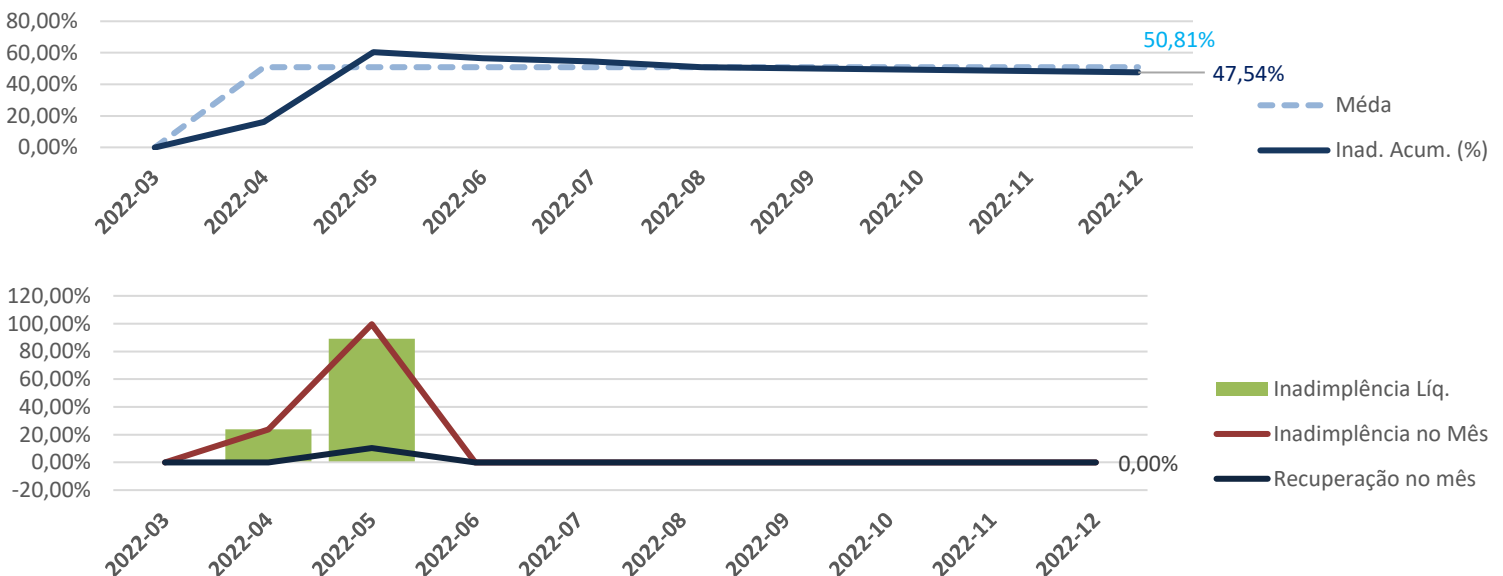
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



GAFISA - WE LOVE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Terreno	Custo de Obra Incorrido	% VGV Em Estoque	Recebíveis	Caixa do Patrimônio Separado	SD do CRI	Razão de Garantia	STATUS
jun/22	13.029.215,95	-	78,00%	9.043.141,35	-	12.000.000,00	160,05%	ENQUADRADO
jul/22	13.029.215,95	-	78,00%	8.878.429,37	607.667,01	12.032.870,28	163,29%	ENQUADRADO
dez/22	13.029.215,95	-	74,03%	7.123.158,23	706.490,22	12.025.275,60	145,32%	ENQUADRADO

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

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

OBSERVAÇÕES

O CRI Gafisa Sorocaba foi liquidado no mês de junho de 2022. É relevante dizer que os últimos meses de 2022 foram desafiadores para a operação, uma vez que houve, por parte da Gafisa, a incorporação da Bait, uma incorporadora com vasto know-how de empreendimentos na região do RJ. Com isso, as obras do projeto We Sorocaba foram atrasadas para que houvesse efetiva implementação da capacidade agregada com a aquisição.

Por se tratar de um empreendimento de alto padrão, o lastro possui um perfil diferente dos outros CRIs na carteira do Fundo, sendo mais concentrado por ter menos unidades, por conta disso, qualquer movimentação não comum na carteira de recebíveis terá um efeito mais representativo na análise dos indicadores. Pode-se observar tal fato no mês de maio de 2022, no qual uma parcela no valor de aproximadamente R\$ 2 milhões não foi paga e comprometeu o indicador “inadimplência acumulada”, que segue prejudicado. No entanto, o time já está em contato com o empreendimento para entender as providências que serão tomadas em relação a esse devedor.

Apesar do não pagamento dessa parcela e do ritmo lento de vendas, o time de Gestão avalia a operação como saudável, uma vez que a operação possui um colateral relevante. Além disso e finalmente, acredita-se que será justamente o início das obras do empreendimento que deverá fazer com que as vendas sejam realizadas em um ritmo mais adequado.

CRI BALAROTI

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

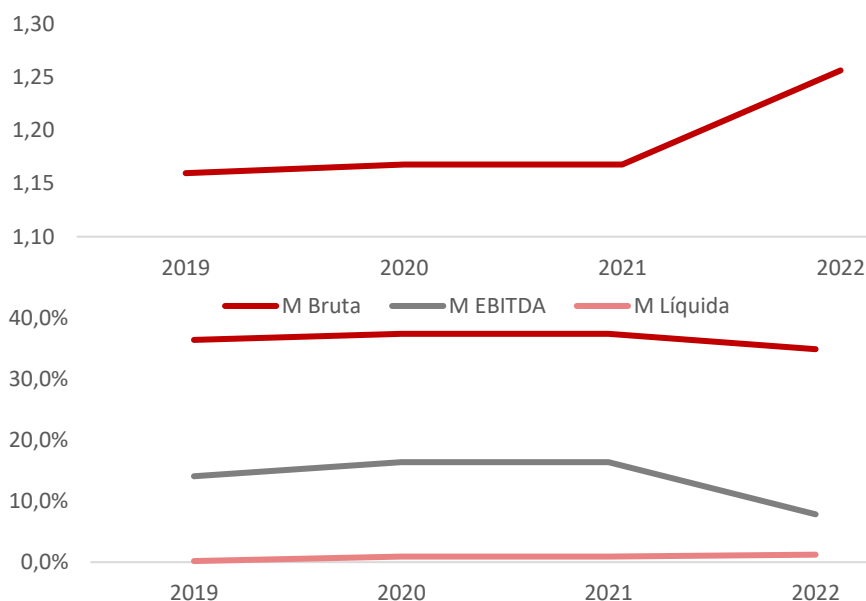
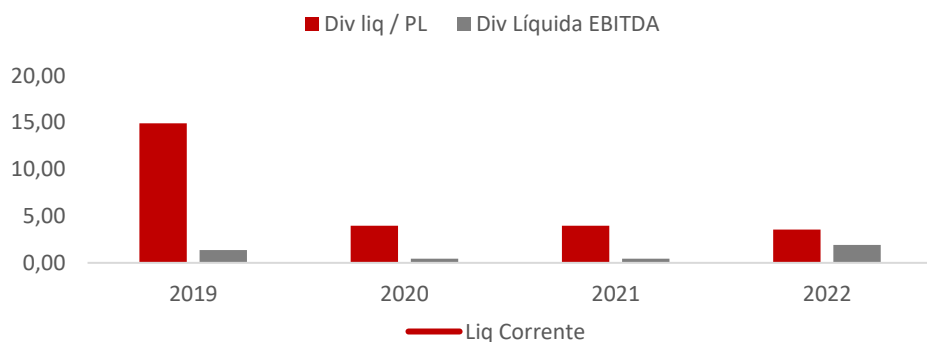
Os recursos desse CRI são destinados a Balaroti, fundada em 1975 na cidade de Curitiba. A Balaroti é um varejista especializado na comercialização de materiais de construção civil, contando com uma ampla variedade de mais de 52 mil itens, diversas lojas localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, 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:** 2,52 anos  
**LTV:** 85%  
**Rating Interno:** A4  
**PL (%):** 2,0  
**Volume em MM:** R\$ 8,29  
[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 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:** 2,92 anos  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 3,19  
**Volume em MM:** R\$ 13,04

[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 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

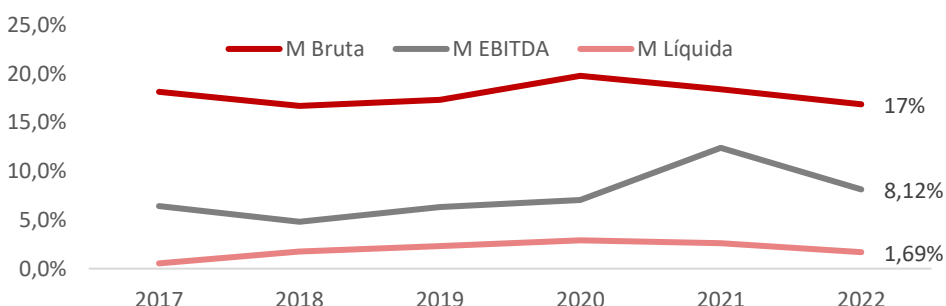
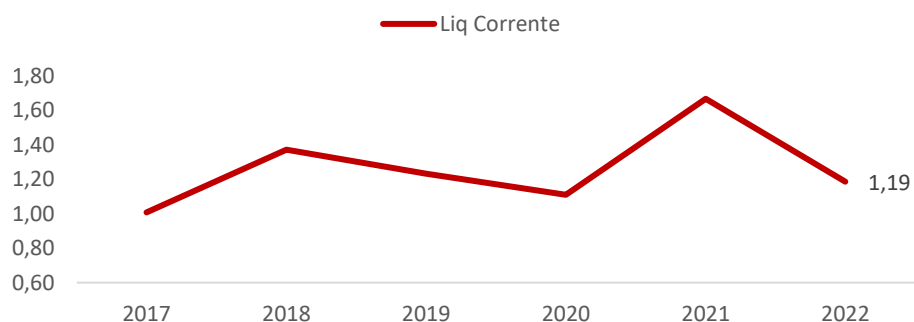
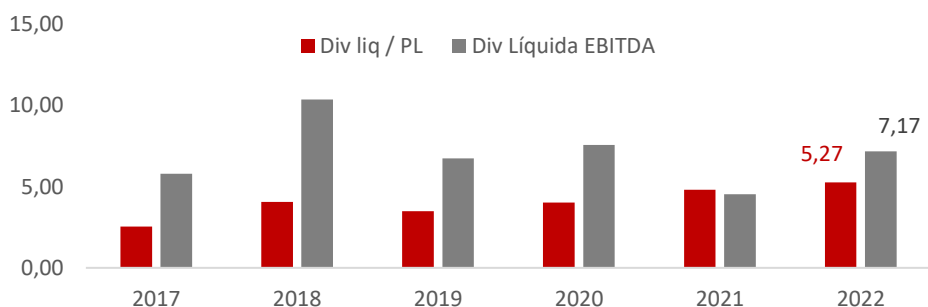
**Código CETIP:** 22C0750182  
**Emissão / Série:** 1º/99º  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Bari Sec  
**Data de Integralização:** 30/03/2022  
**Data de Vencimento:** 06/04/2032  
**Setor:** Agronegócio  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** CDI.  
**Taxa:** 4,50%  
**Duration:** 4,00 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A4  
**PL (%):** 2,5  
**Volume em MM:** R\$ 10,12

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



GARANTIAS

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



Fonte: Primato

CRI PESA / AIZ (Longa)

RISCO CONTRATUAL

**PESA**

**CAT**

**GRUPO AIZ**

DESCRIÇÃO

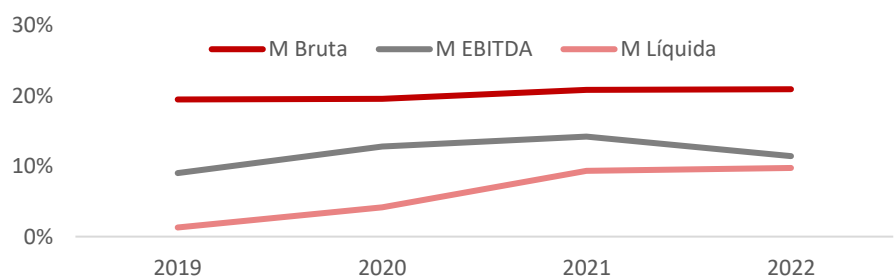
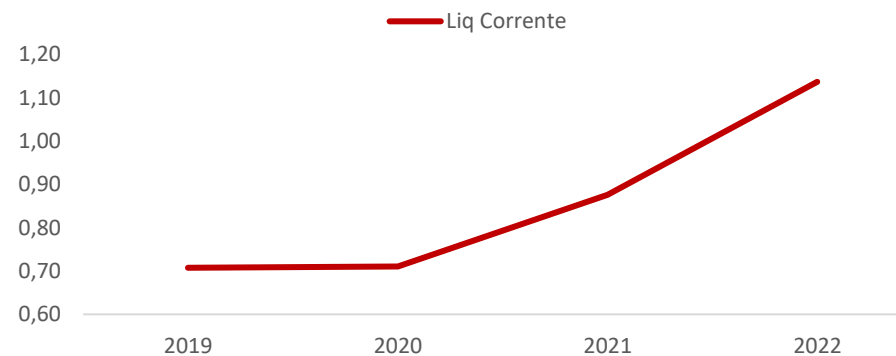
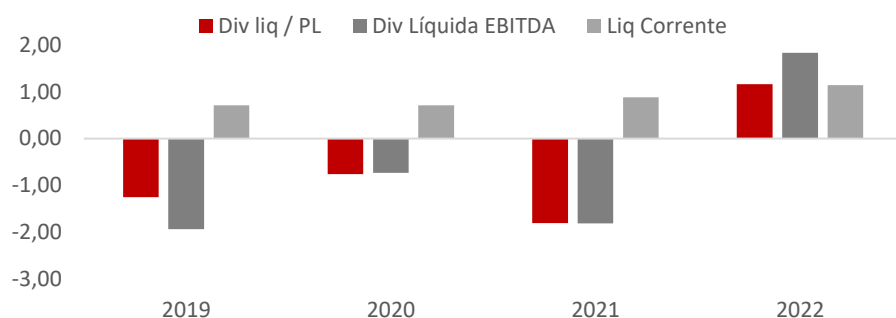
Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. Ademais, a companhia projeta, fabrica e customiza equipamentos de acordo com as necessidades específicas do cliente. Destaca-se 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:** 3,93 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 2,00  
**Volume em MM:** R\$ 8,27  
[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

**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.

DADOS DA OPERAÇÃO

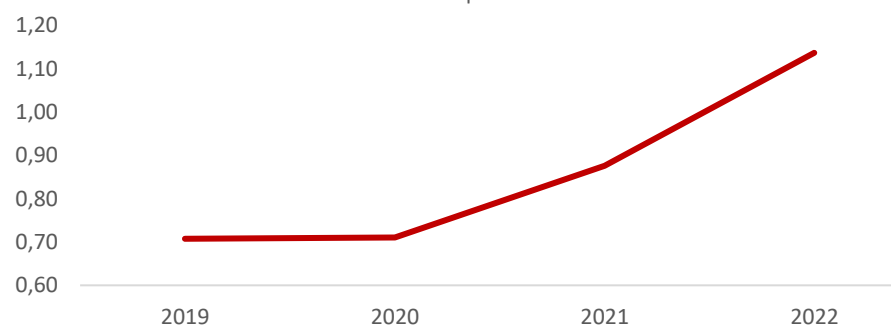
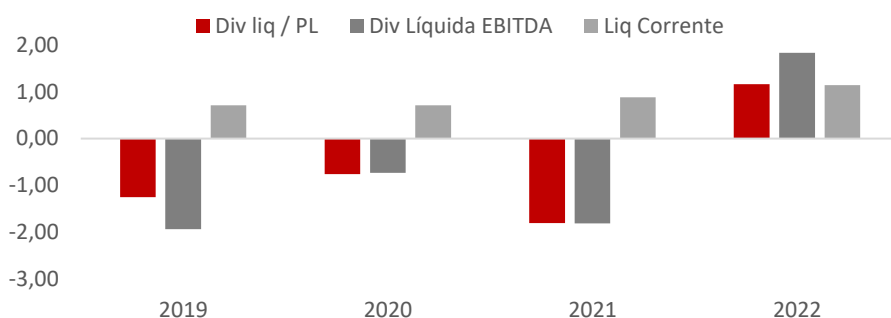
**Código CETIP:** 21F0569265  
**Emissão / Série:** 1º/302  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 06/07/2021  
**Data de Vencimento:** 20/08/2026  
**Setor:** Industrial.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA.  
**Taxa:** 5,50%  
**Duration:** 1,76 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A3  
**PL (%):** 0,4  
**Volume em MM:** R\$ 1,69

[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 CARVALHO HOSKEN

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

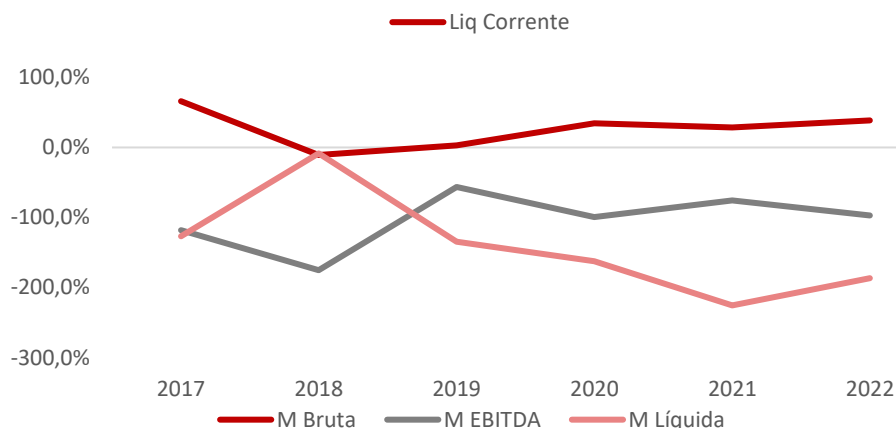
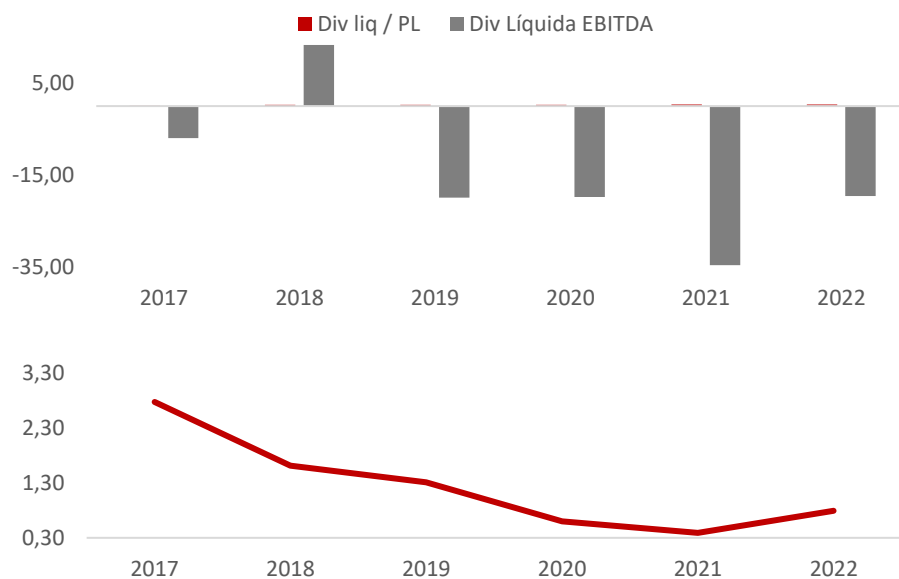
Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A Carvalho já atua na cidade carioca a mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não 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:** 2,52 anos  
**LTV:** 9,3%  
**Rating Interno:** A6  
**PL (%):** 1,2  
**Volume em MM:** R\$ 5,04  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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



Fonte: Carvalho Hosken



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. Todo o investimento do SNCI encontra-se na série sênior.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21C0818332  
**Emissão / Série:** 1º/160º  
**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:** 4,03 anos  
**LTV:** 45%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 2,9%  
**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 Locação	dez/18
Dia Pagamento	10
Reajuste	IPCA
Multa Atraso - valor devido	2,00%
Juros Atraso a.m.	1,00%
Aluguel Total Garantido	R\$ 294.661.950,00 – para fins de cálculo de pre pgto
Multa Indenizatória	taxa de desconto cupom 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 WIMO

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

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

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21H0001650  
**Emissão / Série:** 4º/320º  
**Série:** Sênior  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 27/08/2021  
**Data de Vencimento:** 25/06/2036  
**Setor:** Home Equity  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 7,0%  
**Duration:** 5,54 anos  
**LTV:** 29%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 1,35  
**Volume em MM:** R\$ 5,46  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

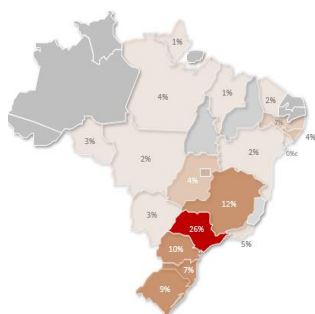
1. Alienação fiduciária dos imóveis cedidos para financiamento
2. Fundo de reserva constituído para recompor, caso necessário, o pagamento das obrigações pecuniárias decorrente dos CRI
3. Fundo de Despesas constituído para o pagamento de despesas recorrentes da operação

RAZÃO DE GARANTIA

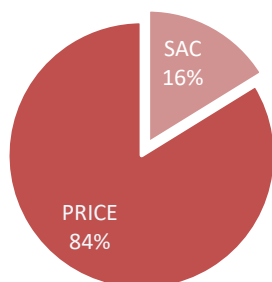
Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
out/22	R\$ 16.882.821,45	R\$ 18.900.830,52	0,893	0,9	Enquadrado
nov/22	R\$ 16.727.700,42	R\$ 18.461.359,39	0,906	0,85	Desenquadrado
dez/22	R\$ 16.535.575,18	R\$ 18.224.943,65	0,907	0,85	Desenquadrado

**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 os fundos estão todos compostos, o que indica que a série sênior ainda está bem protegida de qualquer efeito de inadimplência, o que traz segurança à nossa operação.

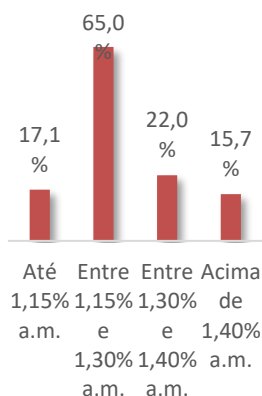
Concentração Geográfica



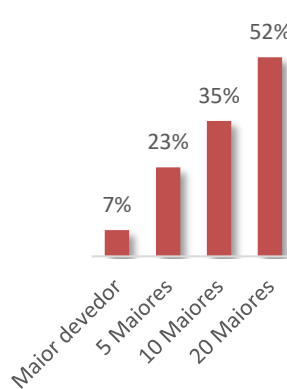
Forma de Amortização



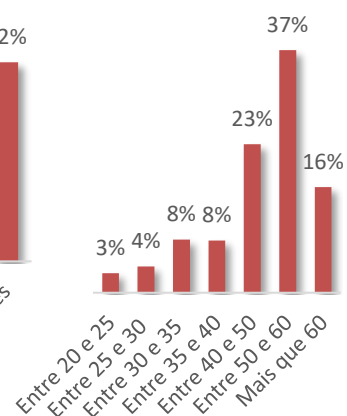
Concentração por Taxa



Tipologia dos Imóveis



Concentração Idade dos Devedores



CRI WIMO IV

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

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

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22B0914263  
**Emissão / Série:** 463º/4º  
**Série:** Sênior  
**Securizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 24/05/2022  
**Data de Vencimento:** 26/01/2037  
**Setor:** Home Equity  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 8,0%  
**Duration:** 5,73 anos  
**LTV:** 35%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 0,95  
**Volume em MM:** R\$ 3,82  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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

RAZÃO DE GARANTIA

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
	R\$	R\$	R\$		
dez/22	24.417.935,00	27.492.926,20	0,89	0,95	Enquadrado

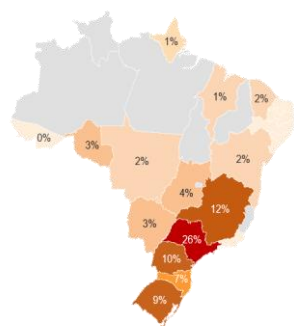
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
	R\$	R\$	R\$		
dez/22	24.417.935,00	27.492.926,20	0,89	1	Enquadrado

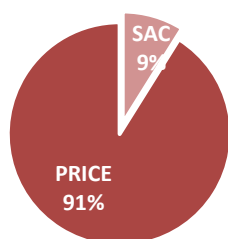
$$\frac{\text{Saldo Devedor dos CRI Sênior} + \text{Saldo Devedor dos CRI Mezanino}}{\text{Disponibilidades} + \text{Créditos Imobiliários Adimplentes}} < 0,95$$

$$\frac{\text{Saldo Devedor dos CRI Sênior} + \text{Saldo Devedor dos CRI Mezanino}}{\text{Disponibilidades} + \text{Créditos Imobiliários Adimplentes}} < 1,00$$

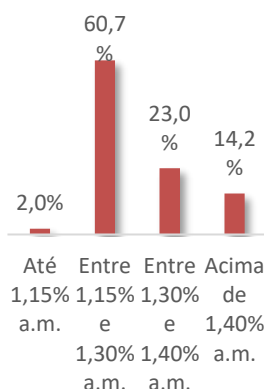
Concentração Geográfica



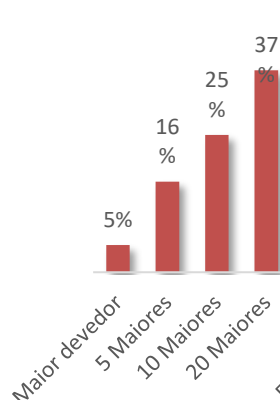
Forma de Amortização



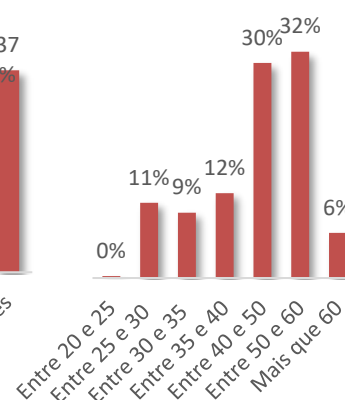
Concentração por Taxa



Tipologia dos Imóveis



Concentração Idade dos Devedores



Fonte: Wimo

CRI GS SOUTO

RISCO CONTRATUAL

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que totalizados irão produzir 4MW.

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

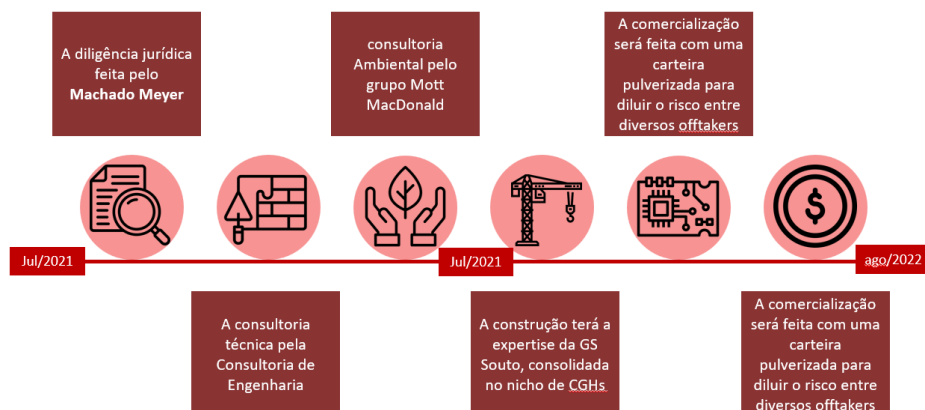


DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21K0732283  
**Emissão / Série:** 1ª/441ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** True  
**Data de Integralização:** 06/12/2021  
**Data de Vencimento:** 14/11/2033  
**Setor:** Infraestrutura  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal com 5 meses de carência  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 9,0%  
**Duration:** 5,07 anos  
**LTV:** 62%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 6,5  
**Volume em MM:** R\$ 23,63  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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



DADOS DO EMPREENDIMENTO

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

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

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia Consult

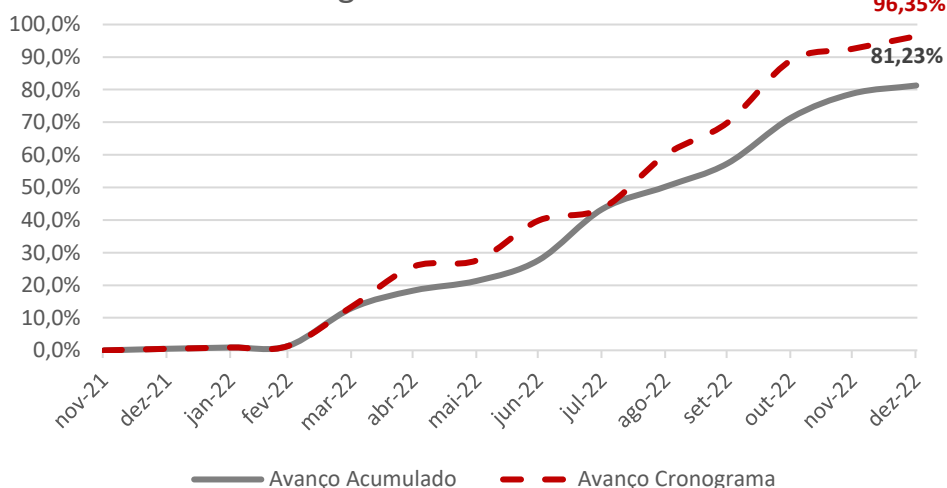
RESUMO

No mês de dezembro as evoluções físicas fecharam em de 81,23% para a CGH Raul Soares e 90,78% para a CGH São Félix.

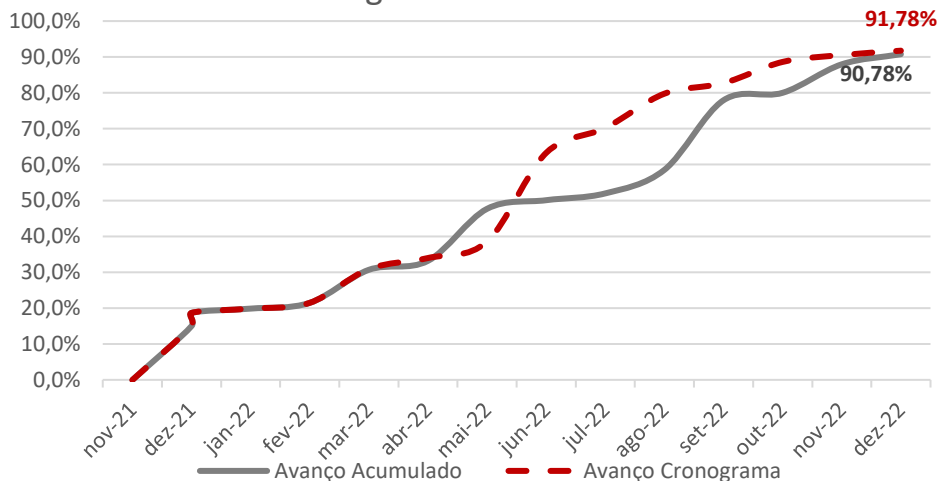
Destques de CGH Raul Soares: houve a evolução da 2ª etapa do barramento; na Tomada d'Água teve a evolução da montagem das formas; nas obras da Casa de Força teve a concretagem parcial da escada interna, construção da alvenaria, impermeabilização externa e o término da alvenaria e o Canal de Adução teve a montagem de aço para reforçar a comporta. O atraso de quase 15% se deve as chuvas que ocorreram na região no 2º semestre e atraso de fornecedores, o término está datado para outubro de 2023.

Destques de CGH São Félix: houve execução do acabamento da Casa de Força e início do 2º estágio da viga do pórtico; houve também o tratamento dos Taludes e início da execução dos alambrados. As obras estão com um pequeno atraso mas que não irá prejudicar a finalização em obras junho de 2023.

Cronograma - CGH Raúl Soares



Cronograma - CGH São Félix



CRI AXS

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

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

Destaques de obras: observamos um avanço de 94%, em linha com previsto, destaques para a conclusão de obras dos complexos: Paulo Valias (operante) e Harmonia I e II (conectadas) e Carmo I (ainda sem conexão). Porém os complexos: Carmo II, Itatiaiuçu e Prata I, ainda estão com suas obras em andamentos, mas com *status* de obra bem avançado.

DADOS DA OPERAÇÃO

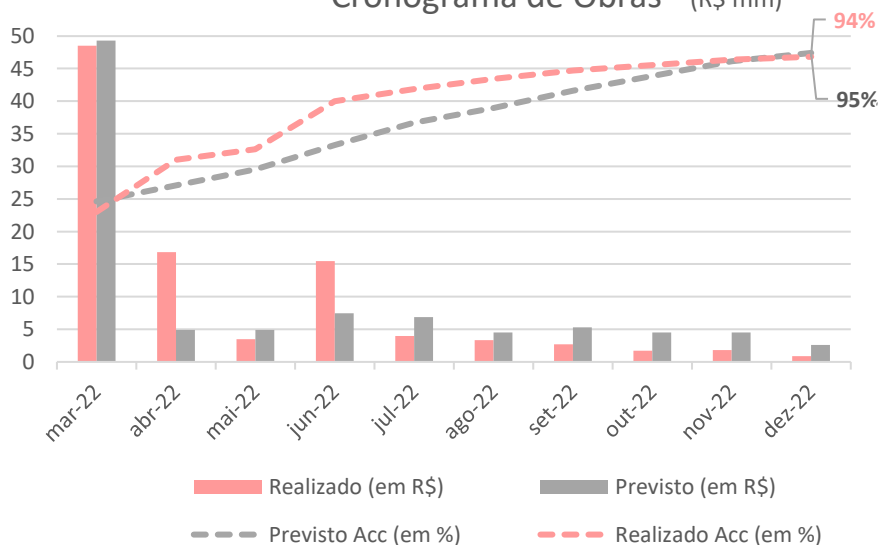
**Código CETIP:** 22C0987445  
**Emissão / Série:** 1º/484ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Opea  
**Data de Integralização:** 30/04/2022  
**Data de Vencimento:** 03/03/2032  
**Sector:** Infraestrutura  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal com 12m de carência.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 9,0%  
**Duration:** 3,79 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 3,8  
**Volume em MM:** R\$ 15,38  
[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%	Previsto mar/23	0%
Carmo II	96%	Previsto fev/23	75%
Itatiaiuçu	90%	Previsto abr/23	0%
Prata I	59%	Previsto set/23	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 de 29%, superando as expectativas iniciais. Além disso, houve avanço em todas as 7 UFVs, sendo que a Três Corações II apresentou um avanço de 66%. A previsão é que 6 UFVs sejam conectadas entre junho e agosto de 2023, favorecendo a comercialização e a geração de receita. Apenas a UFV Nuporanga tem previsão de conexão para janeiro de 2024, sendo um prazo mais longo.

DADOS DA OPERAÇÃO

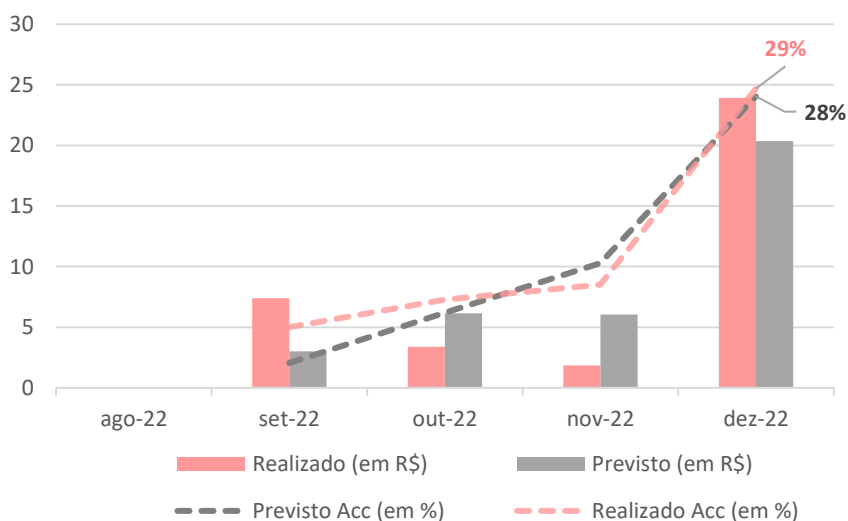
**Código CETIP:** 22K1397969  
**Emissão / Série:** 1º/484ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** Opea  
**Data de Integralização:** 22/11/2022  
**Data de Vencimento:** 17/11/2026  
**Setor:** Infraestrutura  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Mensal com 12m de carência.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 11,0%  
**Duration:** 5,59 anos  
**LTV:** N/A  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 2,4  
**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	66%	Previsto jun/23	0%
Campina Verde I	47%	Previsto jun/23	0%
Guaxupé	37%	Previsto jul/23	0%
Três Pontas I	39%	Previsto jun/23	0%
Campo Verde I	37%	Previsto jul/23	0%
Prata II	42%	Previsto ago/23	0%
Nuporanga	51%	Previsto jan/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.



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. CGH Bernoulli – 4,00 MW, Quirinópolis (GO).

CGH Ouvidor – 2,00 MW, Cumari (GO)

Destaques: Ouvidor: Instalação da manta PEAD no canal adutor, execução do concreto primário da base dos equipamentos e sapatas para fundação da Sala de Comando. Bernoulli: término dos trabalhos na bifurcação e finalização dos trabalhos de montagem eletromecânico da Casa de Força.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22H0166203

Emissão / Série: 33ª/1ª

Série: Única

Securitizadora: Virgo

Data de Integralização:

Data de Vencimento: 15/08/2034

Sector: Infraestrutura

Juros: Mensal

Amortização: Customizada com 12m de carência.

Indexador: IPCA

Taxa: 11,77%

Duration: 4,62 anos

LTV: N/A

Rating Interno: A3

PL%: 7,3

Volume em MM: R\$ 30,02

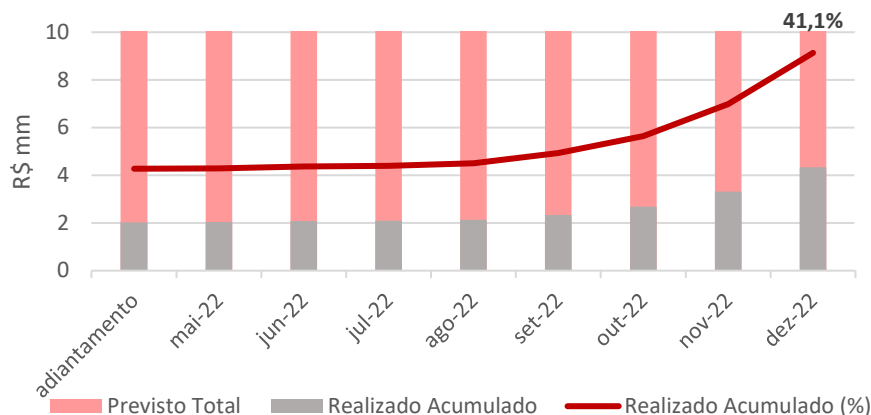
[Link da pagina da Securitizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

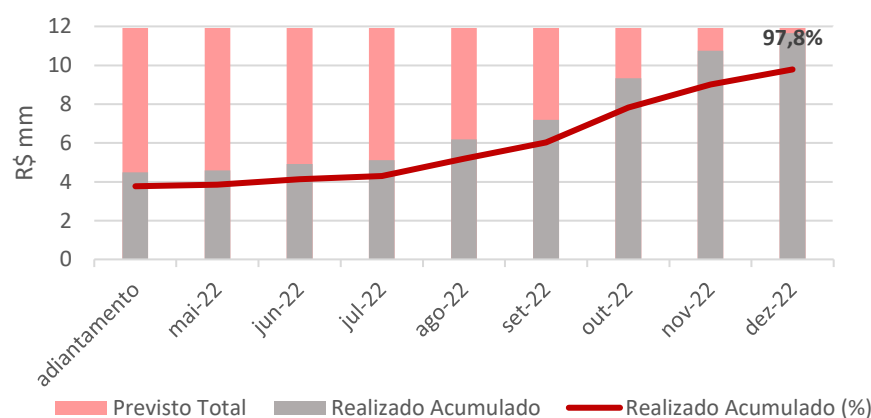
GARANTIAS

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 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 79,01% realizadas e 9 vendas. A construtora do empreendimento possui um *track record* de mais de 12 empreendimentos de alto padrão em POA.

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 21L0285556  
**Emissão / Série:** 1º/472ª  
**Série:** Única  
**Securitizedora:** True  
**Data de Integralização:** 29/12/2021  
**Data de Vencimento:** 24/11/2026  
**Setor:** Incorporação  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Cash Sweep  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 8,75%  
**Duration:** 3,32 anos  
**LTV:** 42%  
**Rating Interno:** A2  
**PL%:** 3,6%  
**Volume em MM:** R\$ 14,67  
[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

	dez/22
<b>Vendas Totais</b>	16.185.500
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	8.026.998
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	8.026.998
<b>Taxa dos Contratos</b>	Personalizado (INCC)
<b>Número de contratos</b>	9
<b>Concentração máxima</b>	25,79%
<b>Prazo da carteira</b>	8,45 meses

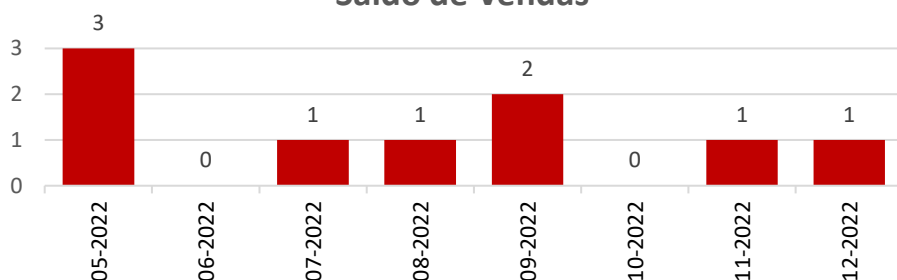
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	dez/22
<b>Comercializáveis</b>	60
<b>Vendidas</b>	9
<b>Estoque</b>	51
<b>Quitado</b>	0
<b>Indisponíveis</b>	0
<b>Total de Unidades</b>	60

FOTOS DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRISTIR

OBRAS

CRONOGRAMA

PROGRESSO FÍSICO DA OBRA

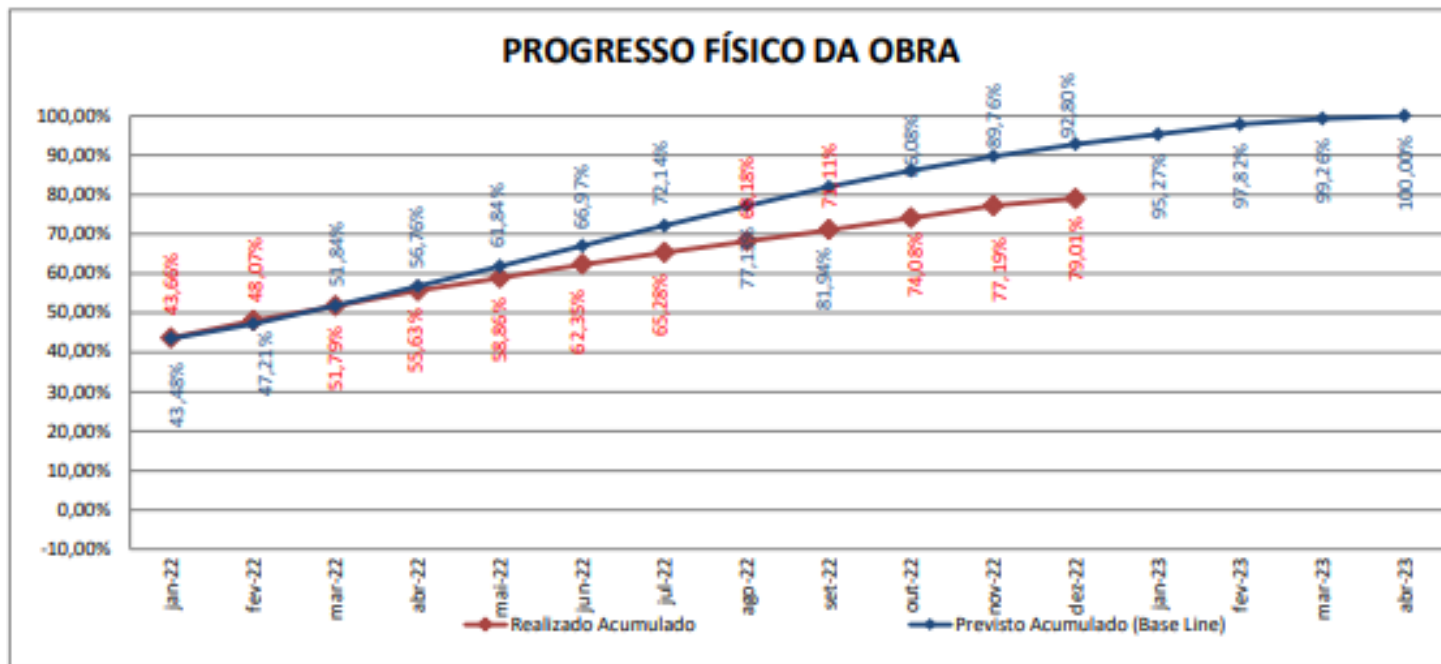


TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO

Período	Previsto	Previsto no			Realizado	Realizado no
	Acumulado	Período		Acumulado	Período	
jan-22	43,48%	43,48%	1ª Medição	43,66%	43,66%	
fev-22	47,21%	3,73%	2ª Medição	48,07%	4,41%	
mar-22	51,84%	4,63%	3ª Medição	51,79%	3,72%	
abr-22	56,76%	4,92%	4ª Medição	55,63%	3,84%	
mai-22	61,84%	5,08%	5ª Medição	58,86%	3,23%	
jun-22	66,97%	5,12%	6ª Medição	62,35%	3,49%	
jul-22	72,14%	5,17%	7ª Medição	65,28%	2,93%	
ago-22	77,13%	5,00%	8ª Medição	68,18%	2,90%	
set-22	81,94%	4,81%	9ª Medição	71,11%	2,93%	
out-22	86,08%	4,14%	10ª Medição	74,08%	2,97%	
nov-22	89,76%	3,68%	11ª Medição	77,19%	3,11%	
dez-22	92,80%	3,04%	12ª Medição	79,01%	1,82%	
jan-23	95,27%	2,47%				
fev-23	97,82%	2,55%				
mar-23	99,26%	1,44%				
abr-23	100,00%	0,74%				

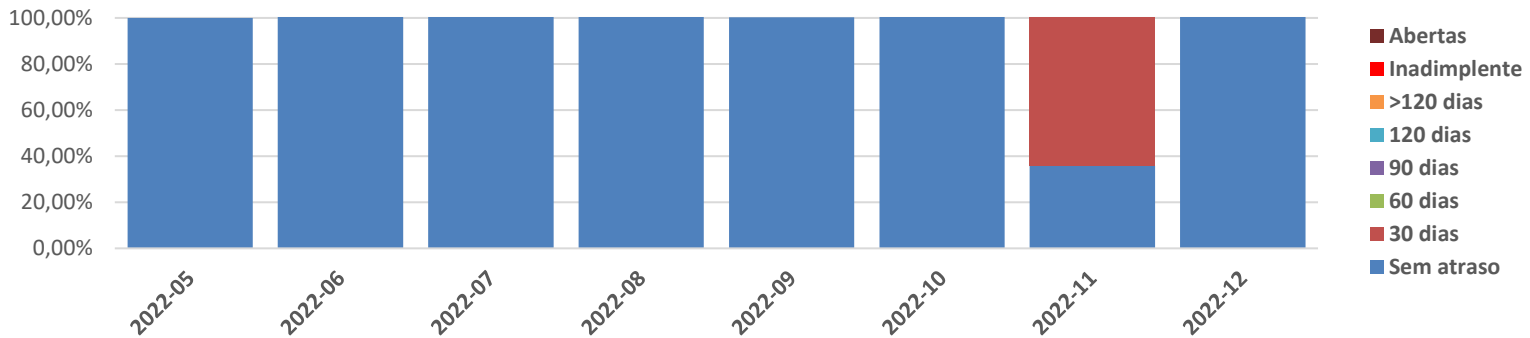
COMENTÁRIOS

A obra está atrasada 13,79% em relação ao previsto no cronograma. Segundo a companhia, eles relatam dificuldades com a mão de obra para o reboco externo e reboco interno na Torre 04 e instalação de cerâmicas, isso contribui ainda mais para o atraso já existente por contas das chuvas na região no meio do 2º semestre de 2022.

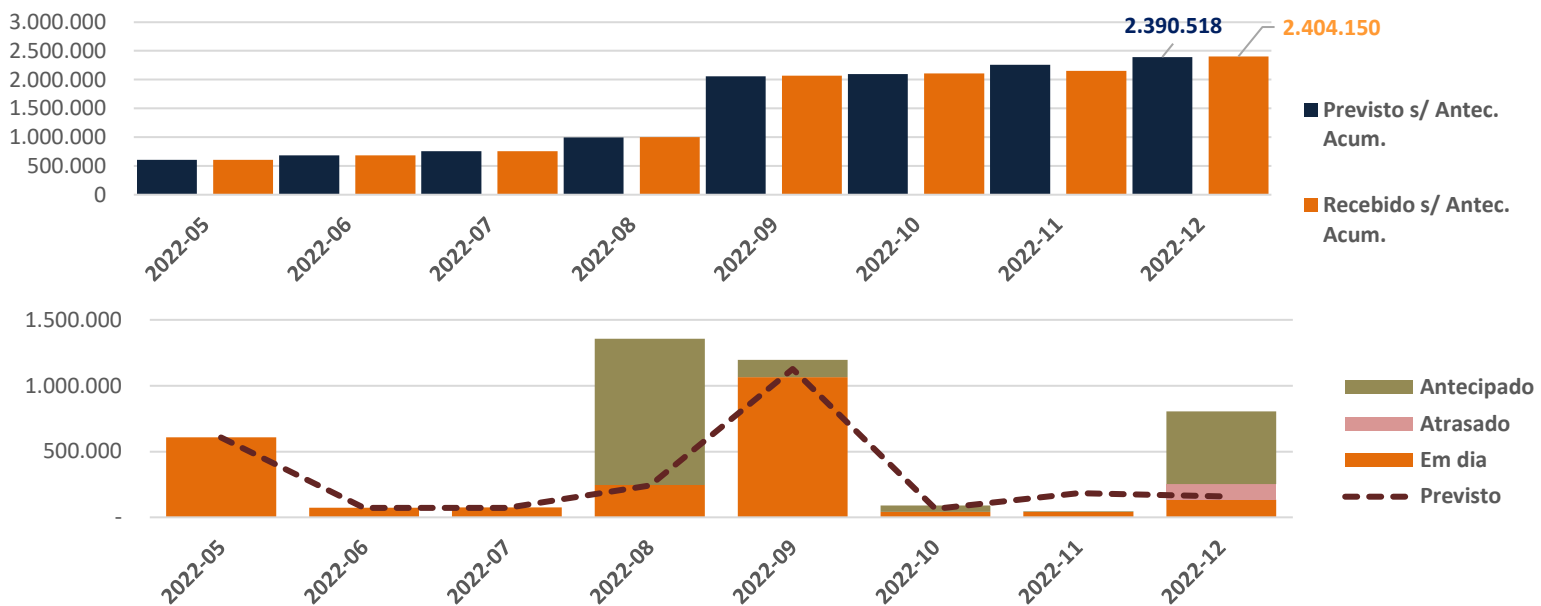
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

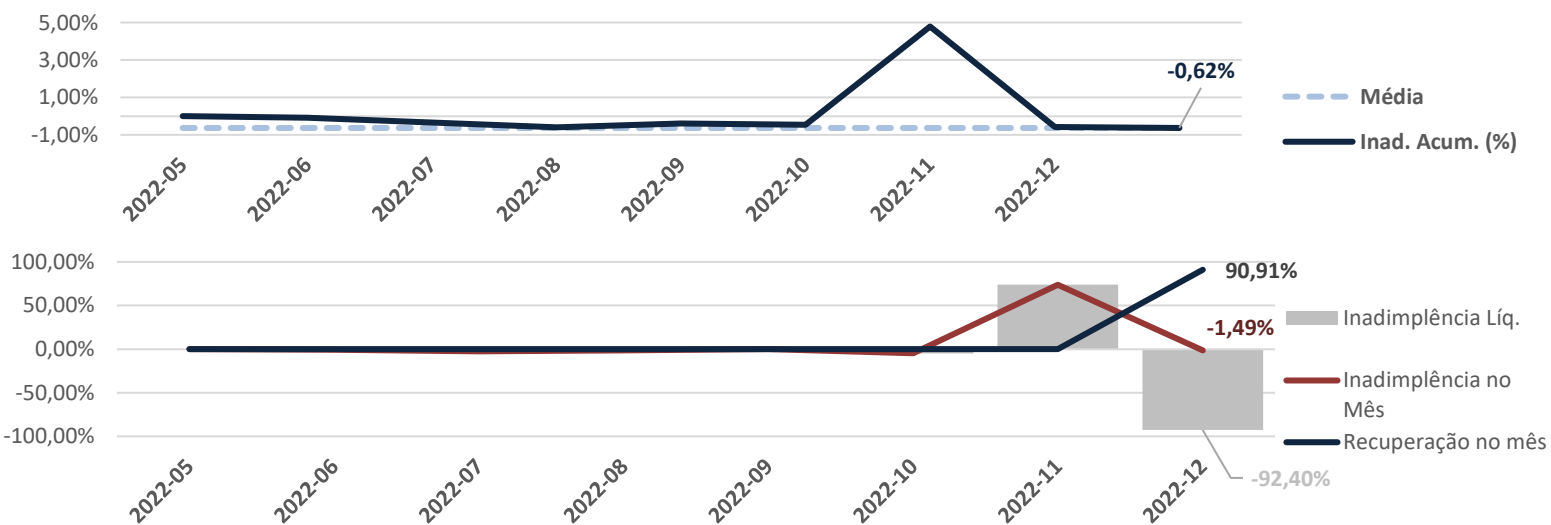
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Data	Terreno	% Obras	Obras	Carteira	Saldo Devedor	Limite	Razão de Garantia	Status
jan-22	30.850.000	43,48%	22.136.702,13	-	12.086.765,52	150,0%	438,39%	ENQUADRADO
fev-22	30.850.000	47,21%	22.136.702,13	-	12.174.993,83	150,0%	435,21%	ENQUADRADO
mar-22	30.850.000	51,84%	22.805.642,33	-	12.240.742,33	150,0%	438,34%	ENQUADRADO
abr-22	30.850.000	56,76%	24.570.505,85	-	12.364.381,29	150,0%	448,23%	ENQUADRADO
mai-22	30.850.000	61,84%	26.392.300,46	-	12.564.690,45	150,0%	455,58%	ENQUADRADO
jun-22	30.850.000	66,97%	21.283.695,40	-	12.697.878,43	150,0%	410,57%	ENQUADRADO
jul-22	30.850.000	72,14%	22.939.441,01	-	12.757.559,35	150,0%	421,63%	ENQUADRADO
ago-22	24.099.330	77,13%	23.121.508,25	6.750.670,18	21.791.431,97	150,0%	247,67%	ENQUADRADO
set-22	23.772.806	81,94%	24.497.342,71	5.746.995,89	21.643.249,58	150,0%	249,58%	ENQUADRADO
out-22	21.968.000	86,08%	27.738.918,07	8.188.622,86	21.565.344,27	150,0%	268,47%	ENQUADRADO
nov-22	21.968.000	89,76%	27.738.918,07	8.106.229,70	21.629.680,50	150,0%	267,29%	ENQUADRADO
dez-22	22.823.001	92,80%	28.593.919,38	8.026.998,69	21.629.680,50	150,0%	274,83%	ENQUADRADO

Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

COMENTÁRIOS

A operação apresenta bons números em relação às obras, quase 80% concluídas. No mês de dezembro houve uma venda, acima da tabela. Corroborando para a estratégia da companhia de segurar os preços, conforme o andamento das obras.

O time de gestão avalia a operação como saudável, mesmo com os atrasos de obras e a velocidade de venda menor, confiamos que com o avanço da conclusão das obras, teremos uma velocidade de vendas maior.

## 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:** 3,17 anos  
**LTV:** 65%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 3,28  
**Volume em MM:** R\$ 13,27  
[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

	dez/22
<b>Vendas Totais</b>	43.198.432,98
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	34.739.631,61
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	28.225.877,39
<b>Taxa dos Contratos</b>	INCC + 0,50% a.m.
<b>Número de contratos</b>	90
<b>Concentração máxima</b>	3,43%
<b>Prazo da carteira</b>	103 meses

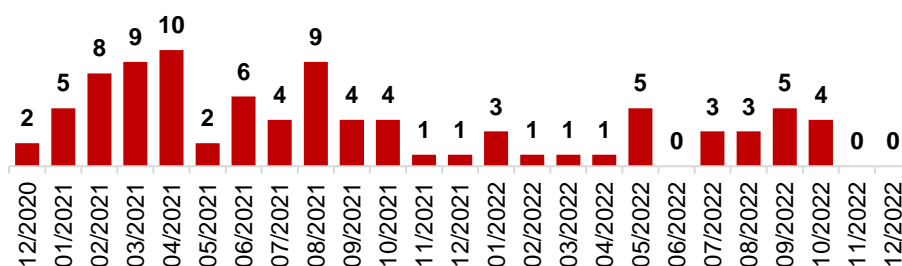
### TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

<b>Comercializáveis</b>	123
<i>Vendidas</i>	90
<i>Estoque</i>	28
<i>Quitado</i>	5
<b>Indisponíveis</b>	2
<b>Total de Unidades</b>	125

### FOTOS DA OBRA



### Vendas Mensais



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%		
out/21	2,79%	4,77%		
nov/21	2,20%	6,97%		
dez/21	2,20%	9,16%		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%
fev/22	2,20%	13,56%	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,22%
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,41%
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,10%
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,25%
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,65%
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,99%
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,74%
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,74%
jan/23	2,37%	35,93%		
fev/23	2,59%	38,52%		
mar/23	2,63%	41,15%		
abr/23	3,37%	44,52%		
mai/23	3,59%	48,11%		
jun/23	3,59%	51,70%		
jul/23	3,59%	55,29%		
ago/23	3,90%	59,19%		
set/23	4,24%	63,43%		
out/23	4,24%	67,66%		
nov/23	4,24%	71,90%		
dez/23	4,24%	76,14%		
jan/24	3,64%	79,78%		
fev/24	3,64%	83,42%		
mar/24	3,50%	86,92%		
abr/24	2,62%	89,54%		
mai/24	2,62%	92,15%		
jun/24	1,89%	94,04%		
jul/24	1,85%	95,89%		
ago/24	2,28%	98,17%		
set/24	1,83%	100,00%		

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

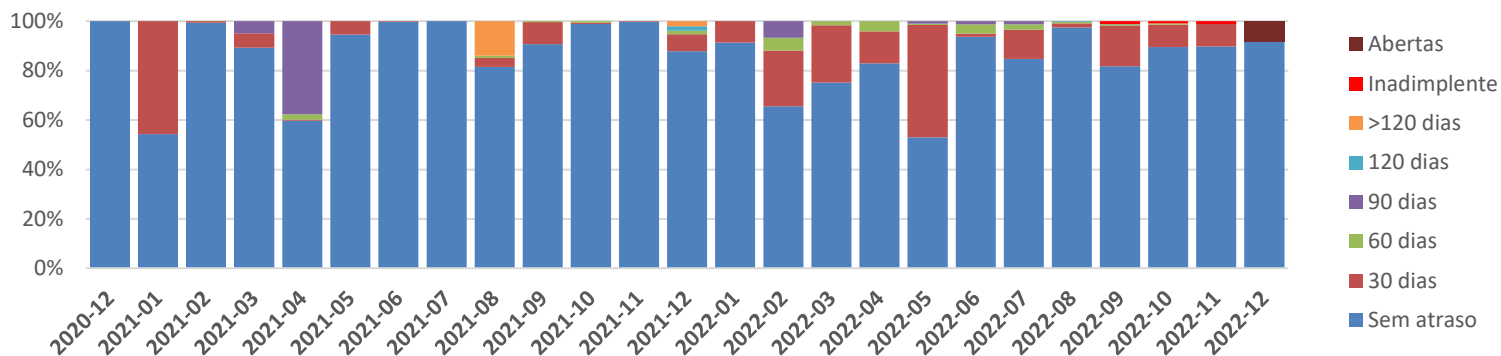
No mês de dezembro, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto (2,00% versus 2,37%). Com isso, a curva acumulada realizada se distanciou da curva acumulada prevista, aumentando o gap que em novembro era de 3,44% para 3,81%.

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.

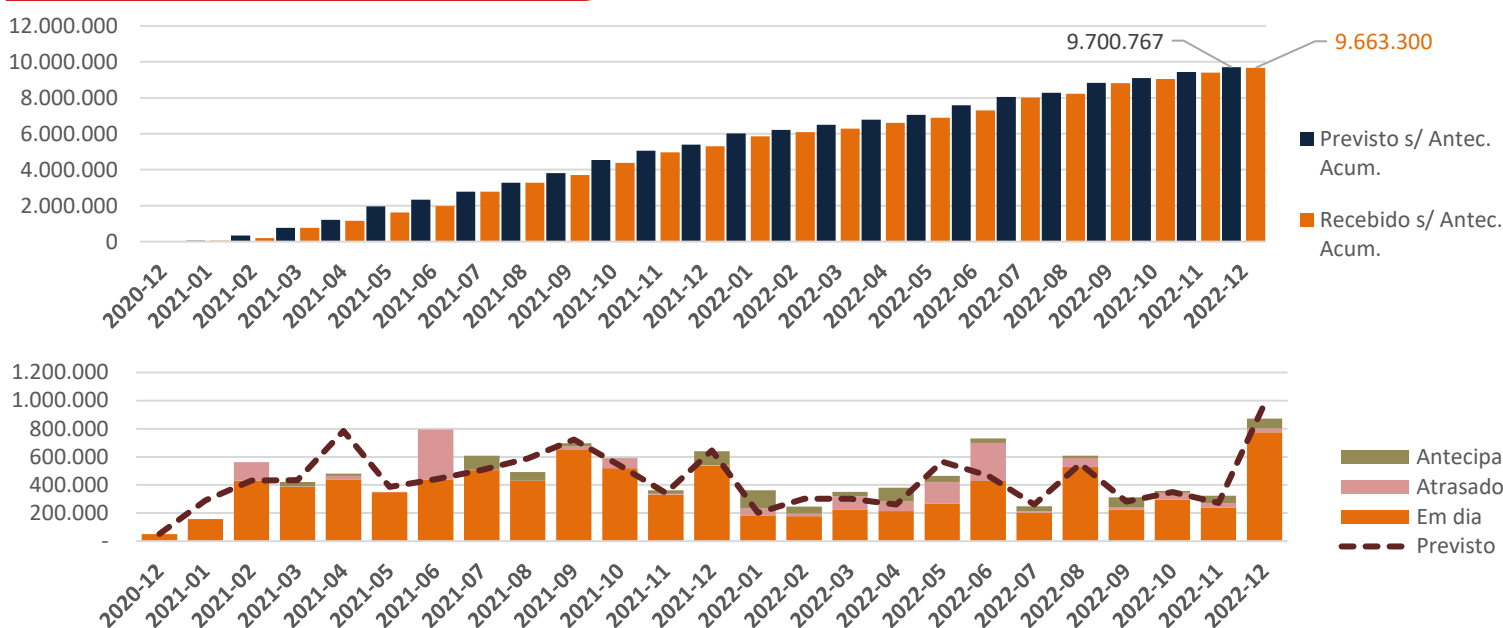
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

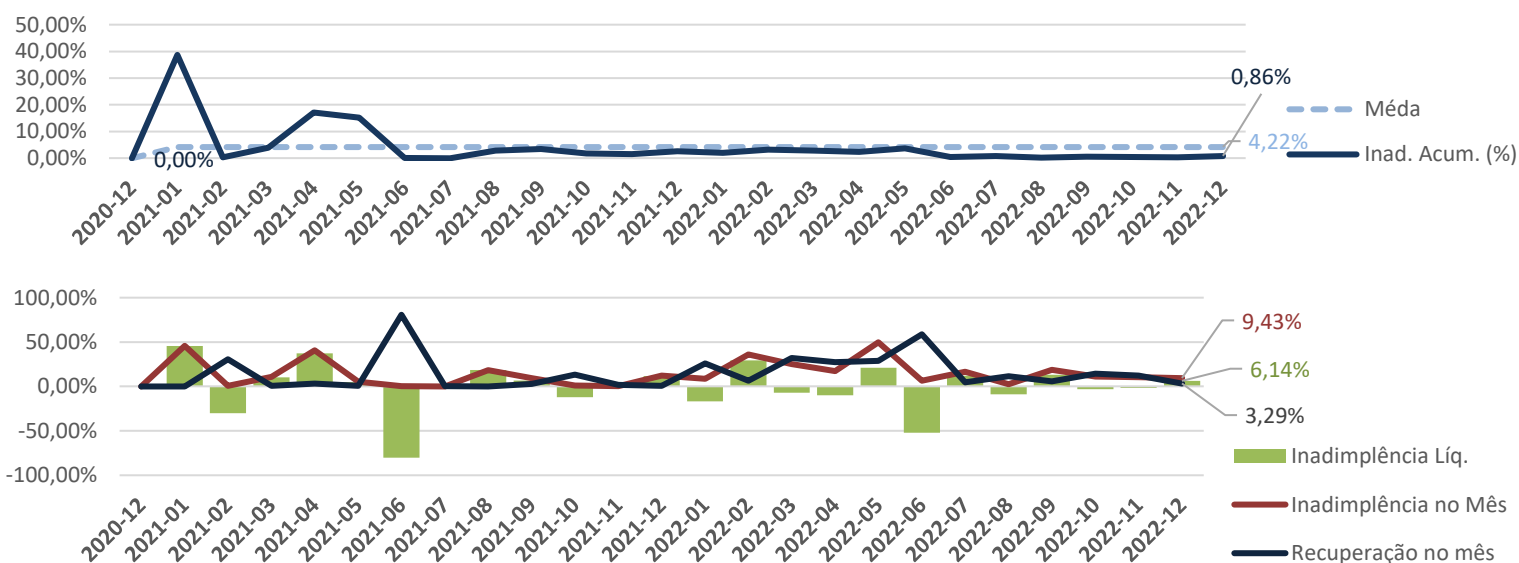
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset



CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia

130% do Saldo Devedor

Mês	SD	VPL	Razão	Enquadramento
mar/22	3.637.233,54	17.754.692,38	488,14%	Enquadrado
abr/22	3.673.863,98	18.007.412,20	490,15%	Enquadrado
mai/22	9.536.050,51	19.911.684,70	208,80%	Enquadrado
jun/22	8.750.902,05	19.715.607,59	225,30%	Enquadrado
jul/22	8.791.426,91	24.931.204,31	283,59%	Enquadrado
ago/22	8.807.896,50	27.642.662,95	313,84%	Enquadrado
set/22	8.811.386,99	28.225.877,39	320,33%	Enquadrado
out/22	13.384.492,66	29.912.374,88	223,49%	Enquadrado
nov/22	13.336.584,26	28.830.571,46	216,18%	Enquadrado
dez/22	13.413.376,92	28.617.184,94	213,35%	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI

$CIT_{TI}$  = Direitos Creditórios Elegíveis

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

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

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

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

Onde:

S: Saldo devedor atualizado acrescido de Remuneração dos CRI integralizados até a data do cálculo

FD: Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora

FJ: Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora

COMENTÁRIOS

Supreme Garden é uma operação que ainda apresenta números saudáveis. Apesar de o número de vendas realizadas ter sido igual a 0 nos últimos dois meses do ano, 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.

Por fim, apesar da contração percebida nos últimos meses, a operação apresentou em todos os momentos, folga relevante na razão de garantia. Tampouco, houve necessidade de acionar os fundos de reserva.

Ainda não visualizamos nenhum ponto de atenção no momento e, apesar de entendermos que os dois meses sem vendas possam soar negativos, o fato de o ritmo de vendas e recebíveis, bem como as garantias, estarem em patamares considerados apropriados, classificamos o parecer como saudável.

## 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:** 2,39 anos  
**LTV:** 58,7%  
**Rating Interno:** A2  
**PL (%):** 1,97  
**Volume em MM:** R\$ 8,07  
[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	11.731.308,22
Saldo Devedor (Nominal)	9.223.431,79
Saldo Devedor (Valor Presente)	8.193.675,78
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	12,87%
Prazo da carteira	31 meses
Data base	31/12/2022

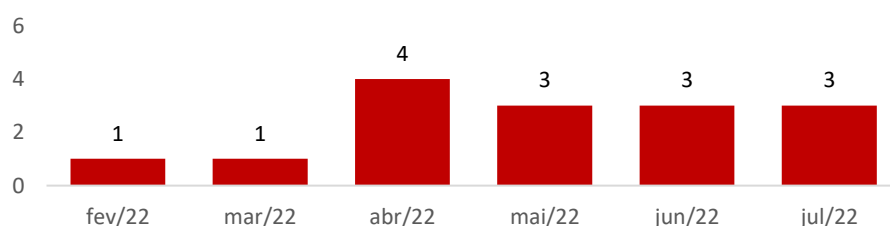
### TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
Vendidas	13
Estoque	64
Quitado	2
Indisponíveis	0
<b>Total de Unidades</b>	<b>79</b>

### FOTO DA OBRA



Vendas Mensais



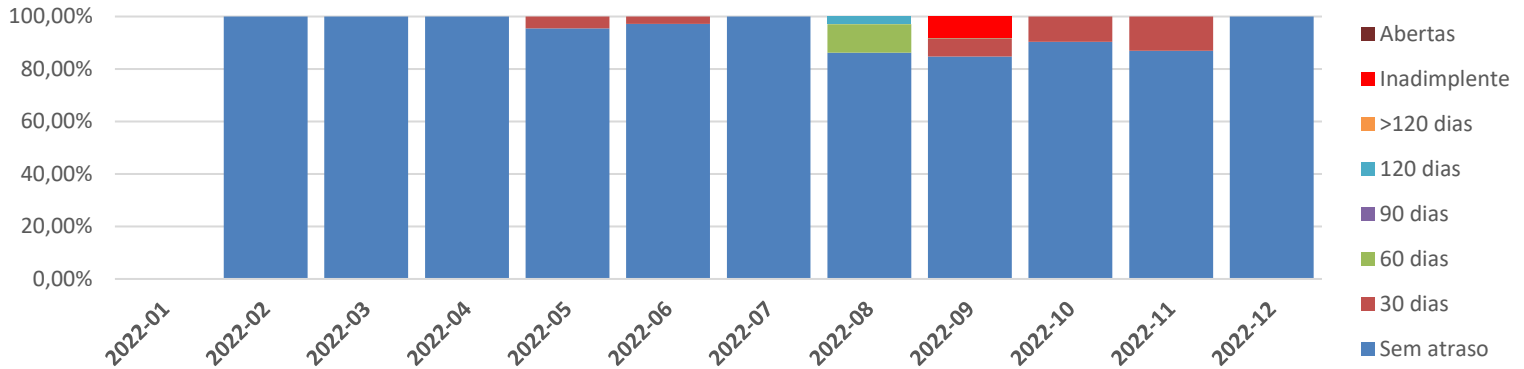
Dados: Neo Servicer. Elaboração: Suno Asset.



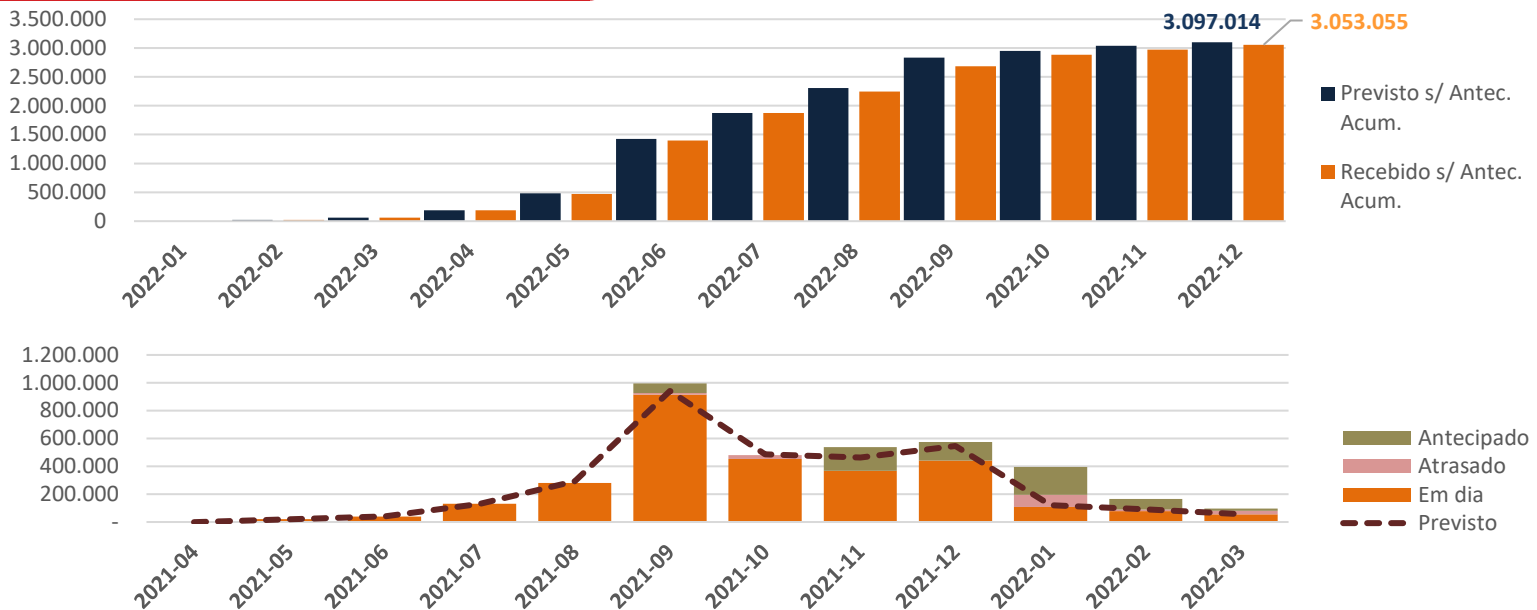
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

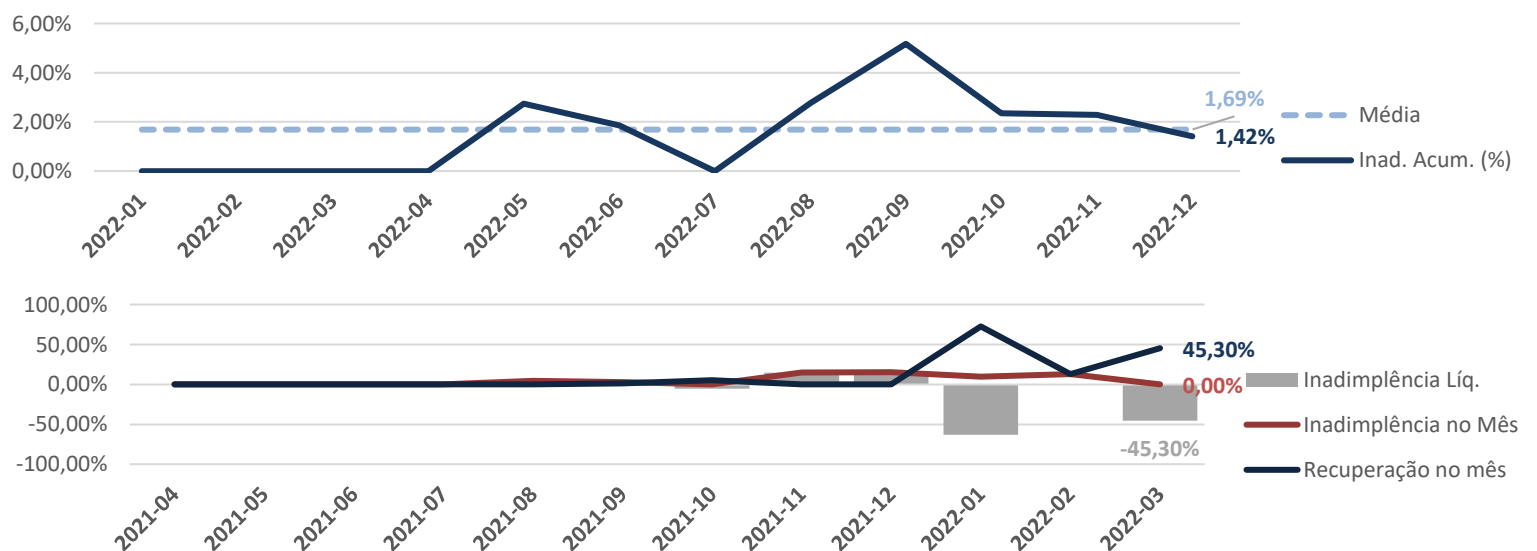
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	VP ELEGÍVEIS (R\$)	ESTOQUE (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	%	STATUS
ago/22	9.938.691,48	58.409.421,44	20.000.000,00	273,39%	ENQUADRADO
set/22	9.373.473,14	58.409.421,44	20.000.000,00	271,13%	ENQUADRADO
out/22	9.073.915,32	58.409.421,44	20.000.000,00	269,93%	ENQUADRADO
nov/22	8.983.071,61	33.532.766,79	19.764.271,43	172,09%	ENQUADRADO
dez/22	8.865.542,21	33.532.766,79	19.764.271,43	171,62%	ENQUADRADO

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

OBSERVAÇÕES

No mês de Dezembro de 2022, conclui-se que a operação se manteve em um patamar saudável. No mês vigente, nenhuma das parcelas a receber foram inadimplentes, fazendo com que a inadimplência acumulada caísse de 2,28% em Novembro para 1,42%.

A última venda do empreendimento foi em Julho de 2022, entretanto, é comum que o setor de incorporação desacelere as vendas para que as unidades sejam comercializadas por um valor econômico mais elevado, quando as obras estiverem mais próximas da conclusão. Desse modo, a empresa já informou que estão planejando campanhas de vendas para serem lançadas no mês de Maio.

Por fim, com uma carteira de VP Elegíveis saudável e um estoque ainda robusto, a Razão de Garantia se encontra em um valor consideravelmente superior ao limite mínimo, o que é positivo para a solvência do CRI.

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 41m<sup>2</sup> a 102m<sup>2</sup>. 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: 3,7 anos  
 LTV: -  
 Rating Interno: A4  
 PL%: 0,67  
 Volume em MM: R\$ 2,71  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

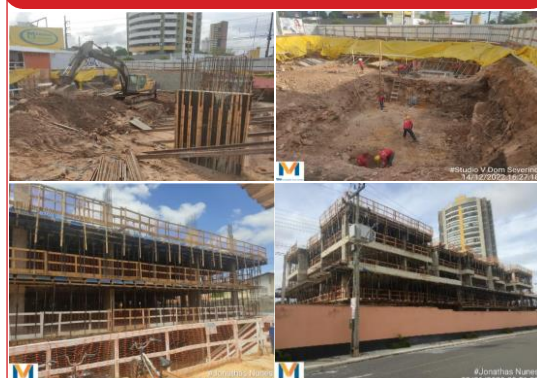
	dez/22
Vendas Totais	82.605.590,23
Saldo Devedor (Nominal)	66.156.209,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	55.129.839,39
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	206
Concentração máxima	1,71%
Prazo da carteira	54 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

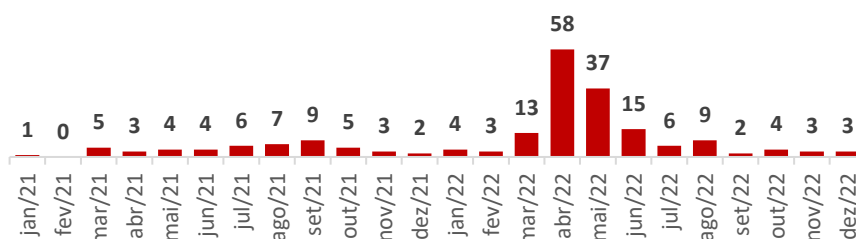
Comercializáveis	336
Vendidas	195
Estoque	131
Quitado	10
Indisponíveis	11
<b>Total de Unidades</b>	<b>347</b>

% Vendido (disponíveis) 61,01%  
 % Vendido (Total) 59,08%

FOTOS DA OBRA



Vendas Mensais



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

RISCO PULVERIZADO

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%		
fev/23	2,51%	16,57%		
mar/23	2,60%	19,17%		
abr/23	3,27%	22,44%		
mai/23	3,49%	25,93%		
jun/23	3,85%	29,78%		
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%		
fev/23	3,65%	28,04%		
mar/23	3,11%	31,15%		
abr/23	3,91%	35,06%		
mai/23	4,71%	39,77%		
jun/23	4,72%	44,49%		
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

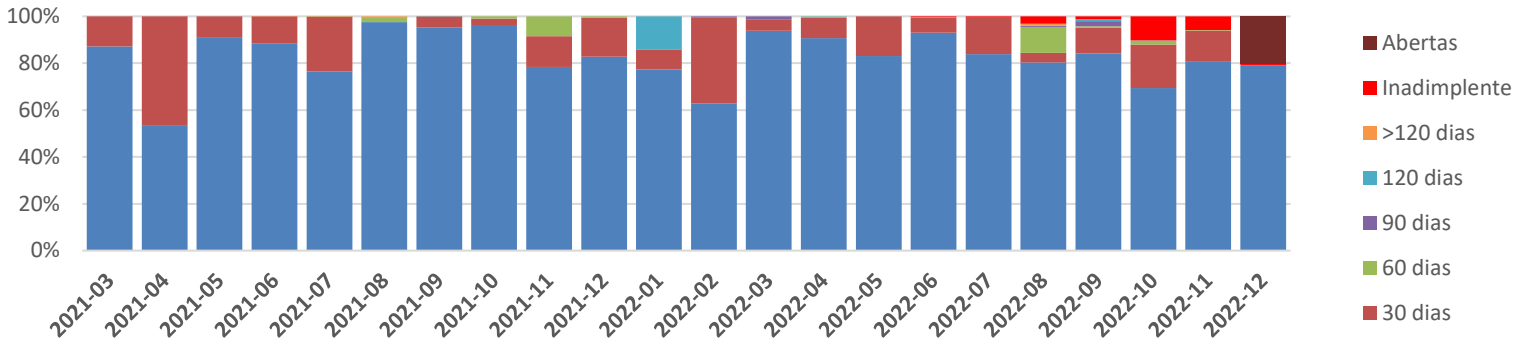
No mês de dezembro, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto (2,00% versus 2,37%) para o empreendimento Dom Severino e acima do previsto (3,36% versus 3,08%) para o empreendimento Jonathas Nunes. Com isso, a curva acumulada realizada se distanciou da curva acumulada prevista para o Dom Severino e aproximou-se para o Jonathas Nunes. Como ambos os gaps ainda são baixos 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.

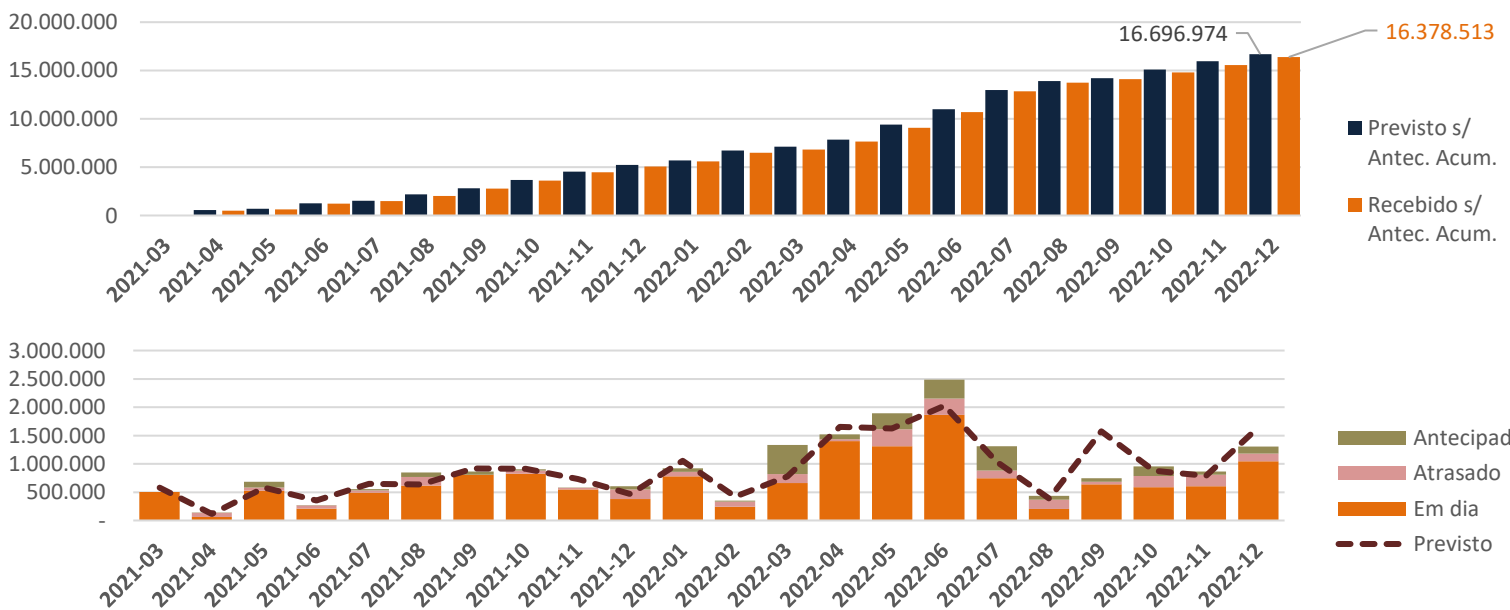
CRI VANGUARDA

RISCO PULVERIZADO

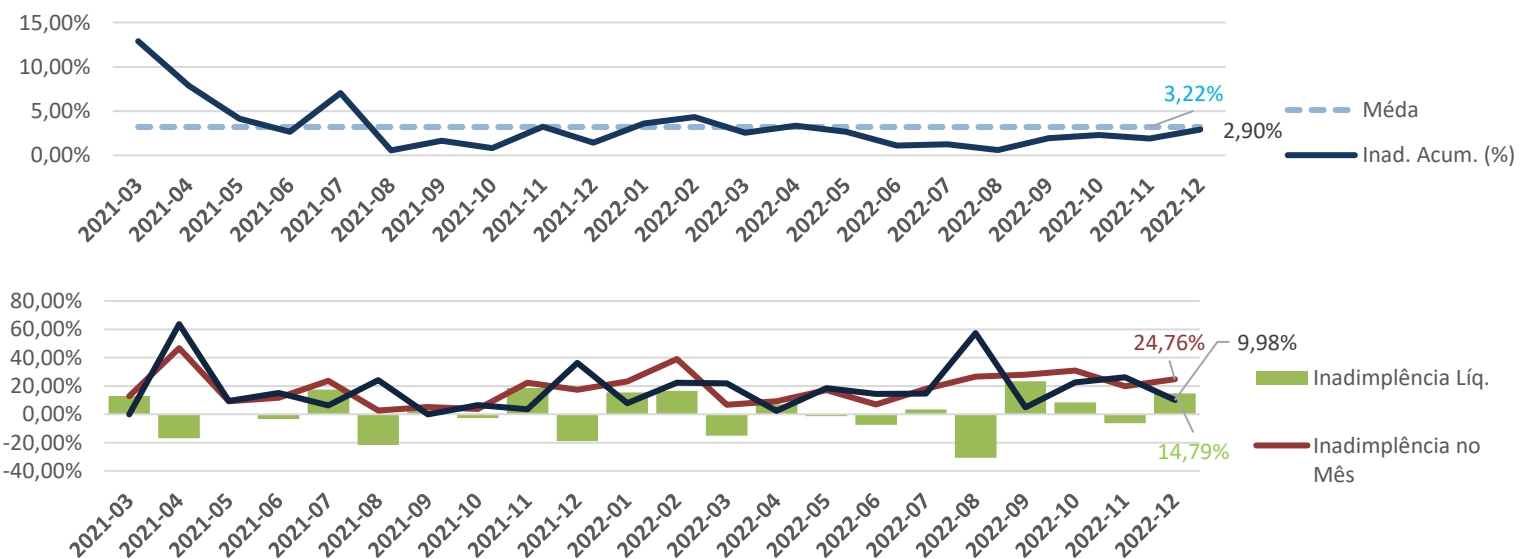
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset



CRI VANGUARDA

RISCO PULVERIZADO

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia: LTV >= 70%

Período	Saldo Devedor Atualizado	Obras a incorrer	Caixa do Fundo de Obra	Direitos Creditórios a vencer	70% do VGV de Estoque Tipo+Lojas	RET 4%	LTV	Status
out/22	10.168.792,01	59.527.970,37	4.979.216,73	65.499.570,94	36.150.125,33	4.685.704,28	66,74%	ENQUADRADO
nov/22	10.176.647,88	57.443.486,41	3.680.269,94	65.550.507,46	36.107.312,01	4.685.295,27	65,94%	ENQUADRADO
dez/22	14.315.035,64	55.810.252,77	7.258.176,73	65.085.519,51	34.977.099,17	4.602.112,16	65,86%	ENQUADRADO

Fonte: Casa de Pedra

FÓRMULA

$$\frac{\text{Saldo Devedor Atualizado} + \text{Obras a incorrer} - \text{Caixa do Fundo de Obras}}{\text{Direitos Creditórios a vencer} + 70\% \text{ do VGV de Estoque Tipo} - \text{RET } 4\%} = \text{LTV} < 70\%$$

COMENTÁRIOS

Vanguarda é uma operação que apresenta números saudáveis O ritmo de vendas ocorre de forma satisfatória e as obras apresentam um pequeno atraso em um dos empreendimentos, mas nada fora do usual.

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



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).

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22J1411295  
**Emissão / Série:** 18ª / 1ª  
**Série:** Única  
**Securizadora:** 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:** 2,54 anos  
**LTV:** 61,7%  
**Rating Interno:** A5  
**PL%:** 2,48  
**Volume em MM:** R\$ 10,04  
[Link da pagina da Securizadora](#)  
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/22
<b>Vendas Totais</b>	R\$ 38.058.566,07
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	R\$ 28.487.112,00
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	R\$ 25.364.828,00
<b>Taxa dos Contratos</b>	INCC + 12% a.a.
<b>Número de contratos</b>	102
<b>Concentração máxima</b>	3,83%
<b>Prazo da carteira</b>	33 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

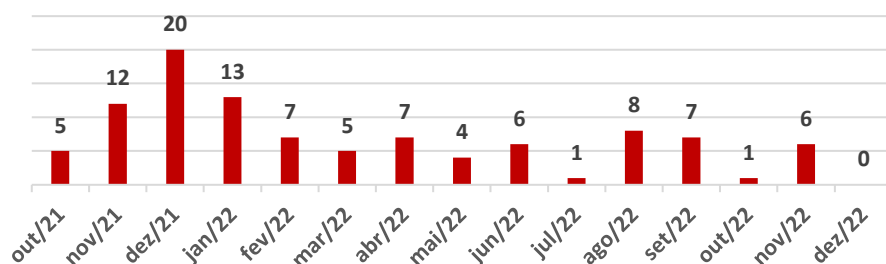
<b>Comercializáveis</b>	260
<b>Vendidas</b>	91
<b>Estoque</b>	158
<b>Quitado</b>	11
<b>Indisponíveis</b>	2
<b>Total de Unidades</b>	262

% Vendido (disponíveis) 39,23%  
 % Vendido (Total) 38,93%

FOTOS DA OBRA



Vendas Mensais



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%			5.426.373,08	8.626.388,76		
fev/23	2,70%	16,90%			1.630.185,52	10.256.574,28		
mar/23	0,60%	17,50%			372.273,83	10.628.848,11		
abr/23	0,30%	17,80%			166.835,53	10.795.683,64		
mai/23	1,90%	19,70%			1.184.158,75	11.979.842,39		
jun/23	2,30%	22,00%			1.382.900,05	13.362.742,44		
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		

Previamente a dezembro/22, foi realizado 2,5% da obra a um custo de R\$ 1.518.013,42. Somando à previsão, totalizam-se os 100%.

Dados: Compass. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

No mês de dezembro de 2022, data de início das obras, a evolução física das obras realizadas no período ficou abaixo do previsto (1,57% versus 5,30%). Além disso, percebe-se uma intenção bastante otimista de se avançar quase 10% (8,9%) da obra no mês de janeiro de 2023.

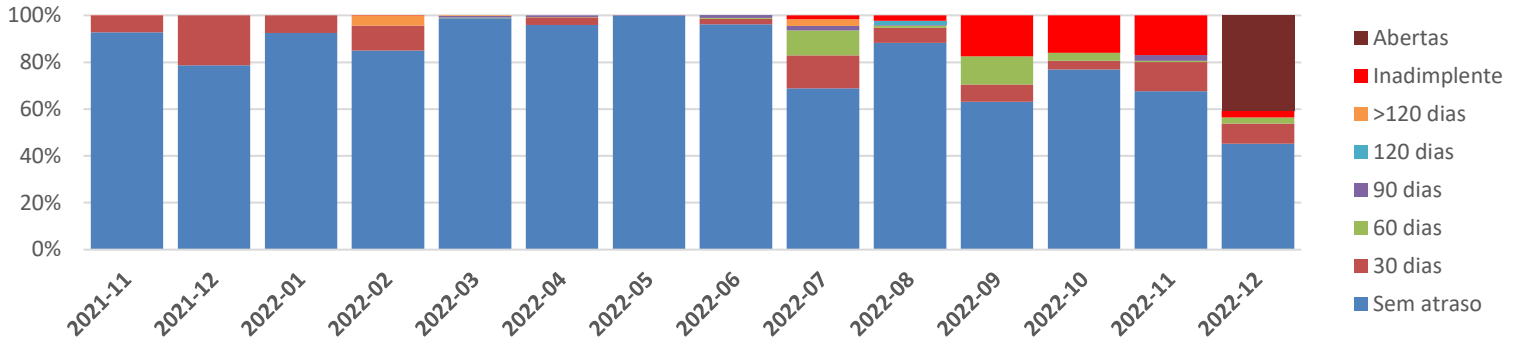
Sabendo disso, estamos em contato com a incorporadora para entender os motivos do atraso relevante no mês de dezembro e se será possível cumprir o planejamento do mês de janeiro de 2023. No entanto, os percentuais baixos de intenção de avanço nos meses de março e abril de 2023 nos deixam confiantes de que o empreendimento possa mitigar esse atraso nos próximos meses.

RELATÓRIO DE RISCO | 2º SEMESTRE 2022

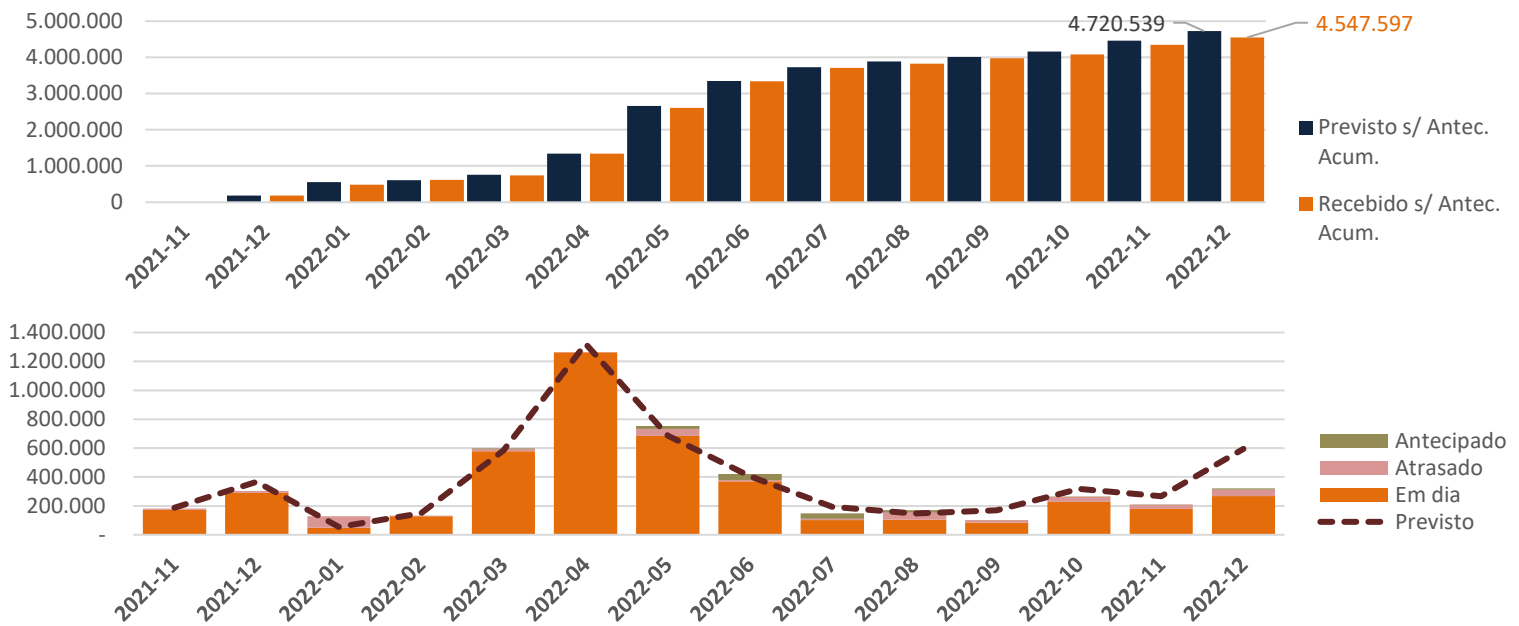
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

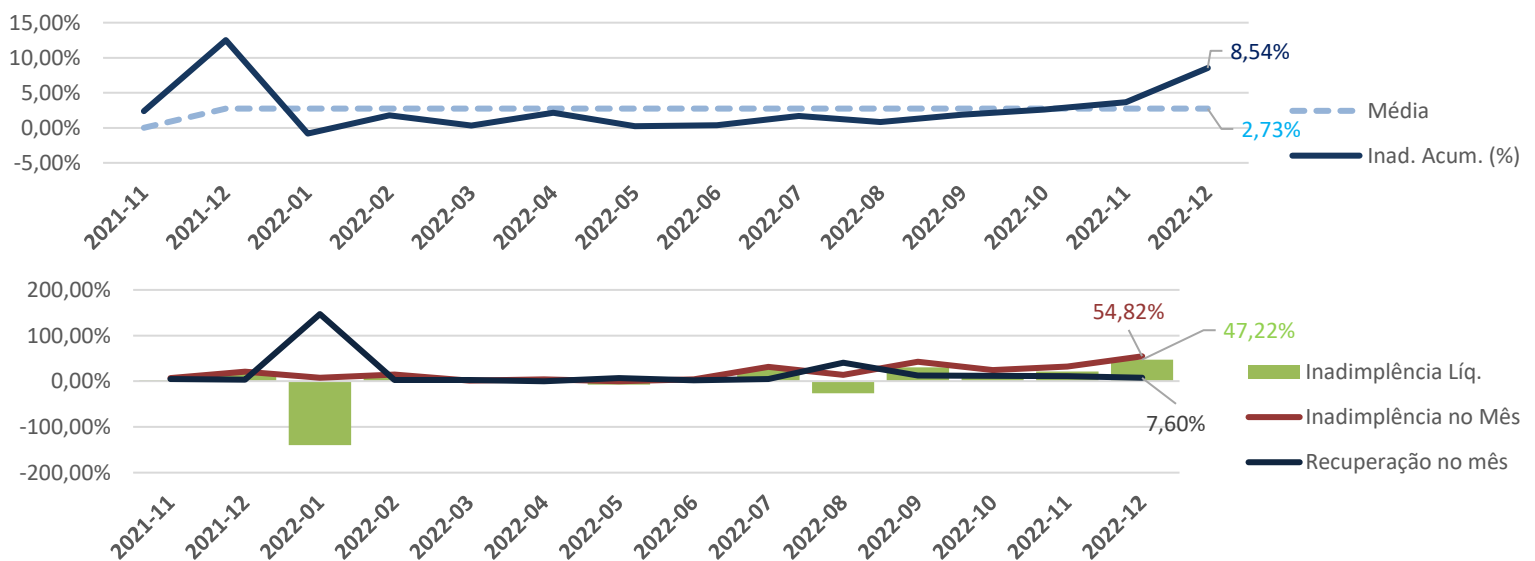
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão da Garantia: >= 133% até a integralização das notas de 2ª série. Após: >= 140%.

<i>RG</i> = Razão de Garantia		134,7%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$	24.110.337
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$	56.038.340
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\$	58.297.176

Fonte: Virgo

FÓRMULA

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor Presente dos Direitos Creditórios} + \text{Valor do Estoque} + \text{Valor do Imóvel Externo}}{\text{Saldo Devedor do CRI} + \text{Recursos para Finalização da Obra}}$$

COMENTÁRIOS

Bit é uma operação que ainda apresenta números adequados. Apesar de haver atraso nas obras do empreendimento, nosso contato com a equipe serviu para entender que estão sendo tomadas ações para que esse atraso seja compensado. Além disso, o ritmo de vendas se dá em uma velocidade que julgamos apropriada, apesar de dezembro/22 ter sido o primeiro e único mês sem vendas até então. Todavia, iremos nos manter vigilantes e em contato próximo com o time responsável pela incorporação para seguir mapeando qualquer inconformidade que prejudique os resultados do fundo.

Em relação aos recebíveis, a carteira apresenta poucas anomalias. A inadimplência acumulada superou a média do período devido a parcelas vencidas em dezembro mas que ainda configuram-se como abertas. A expectativa é observarmos um recrudescimento do patamar atual e um encontro dos valores previstos e efetivamente pagos.

Por fim, estamos atentos quanto ao fato de a razão da garantia encontrar-se próxima ao seu limite. Estamos nos comunicando com os responsáveis pela securitização e tomando as providências necessárias.

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. Sendo assim, indicamos um parecer saudável e garantimos que a situação será acompanhada de perto dentro dos próximos meses.

CRI REDE DUQUE (443)

RISCO CORPORATIVO



Rede Duque  
60 anos.

DESCRIÇÃO

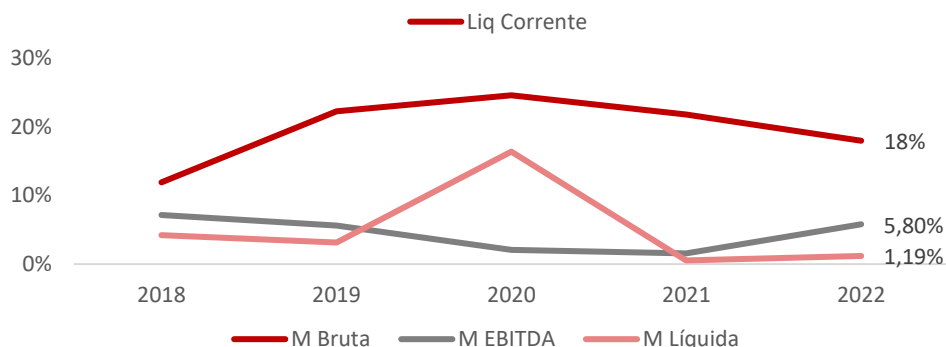
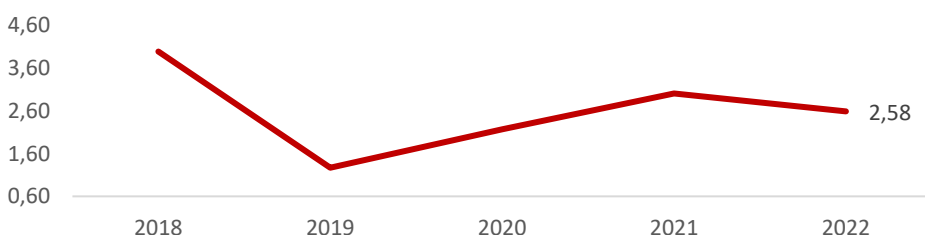
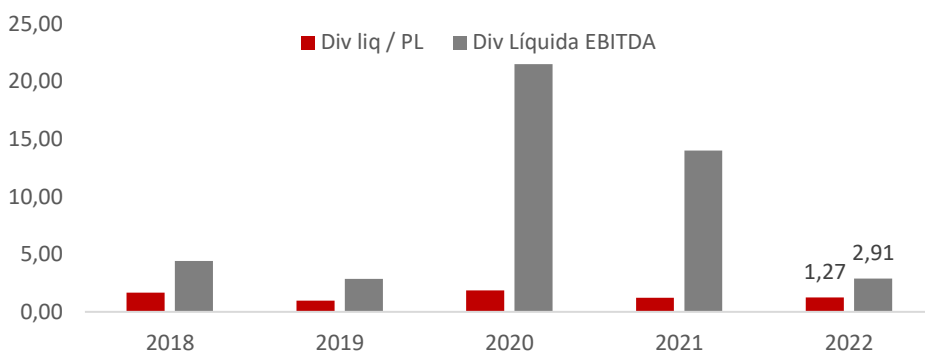
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras.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

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 2110855537  
**Emissão / Série:** 1º/443º  
**Série:** Única  
**Securitizadora:** True  
**Data de Integralização:** 19/04/2022  
**Data de Vencimento:** 19/09/2033  
**Setor:** Óleo e Gás.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 7,25%  
**Duration:** 4,74 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A4  
**PL (%):** 1,4  
**Volume em MM:** R\$ 5,65  
[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

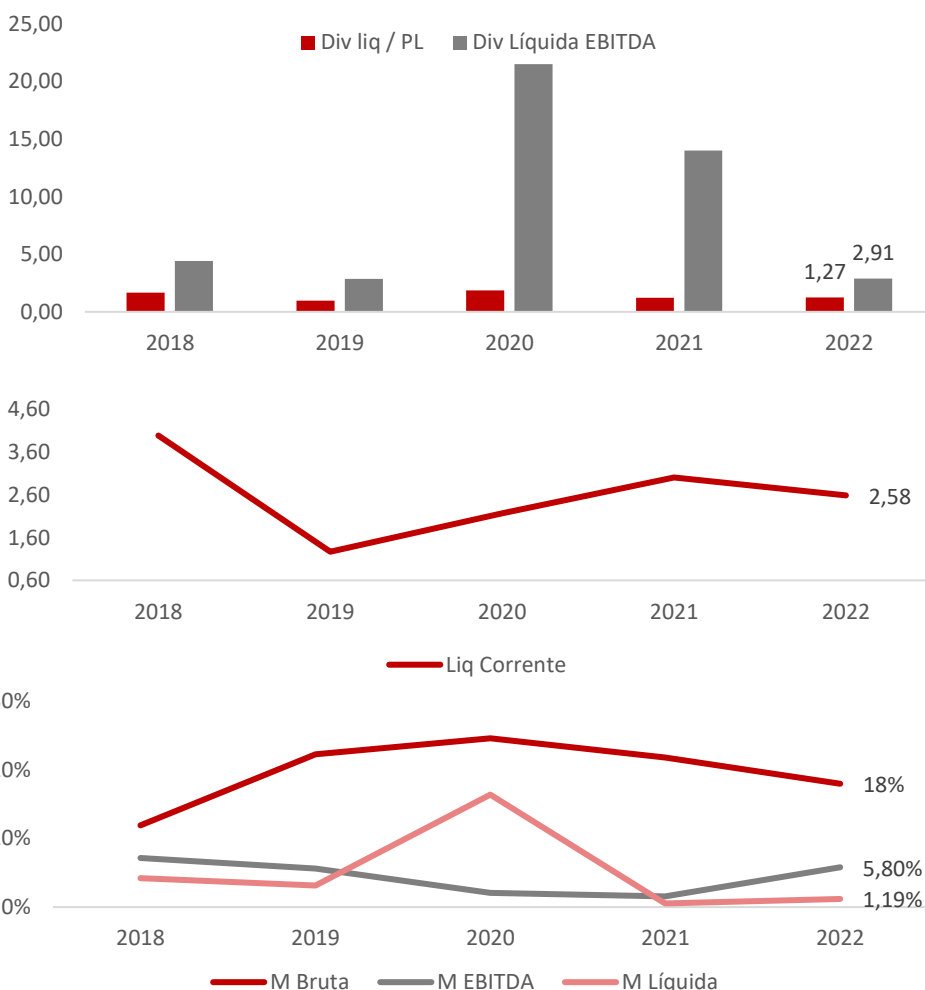
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. 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  
**Sector:** Óleo e Gás.  
**Juros:** Mensal.  
**Amortização:** Mensal.  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 7,25%  
**Duration:** 4,74 anos  
**LTV:** 67%  
**Rating Interno:** A4  
**PL (%):** 1,4  
**Volume em MM:** R\$ 5,65  
[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%, quando considerada a subordinação, esse percentual chega a 60%

DADOS DA OPERAÇÃO

**Código CETIP:** 22E0120555  
**Emissão / Série:** 14º/1º  
**Série:** Sênior  
**Securitizadora:** Virgo  
**Data de Integralização:** 13/05/2022  
**Data de Vencimento:** 21/05/2027  
**Setor:** Industrial  
**Juros:** Mensal  
**Amortização:** Personalizada  
**Indexador:** IPCA  
**Taxa:** 8,50%  
**Duration:** 2,85 anos  
**LTV:** 60%  
**Rating Interno:** A3  
**PL%:** 7,6  
**Volume em MM:** R\$ 30,74  
[Link da pagina da Securitizadora](#)  
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

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





## CONCLUSÃO

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

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

Por mais que a periodicidade deste relatório seja semestral, mensalmente divulgamos os relatórios gerencial e de monitoramento do fundo, que abordam as alocações de forma detalhada, permitindo que os investidores façam suas análises de acompanhamento da carteira.

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

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

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

**Time de Gestão.**

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

# SUNO ASSET

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

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

