

( SUNO  
ASSET )

# RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários  
Abril de 2022



# SNCIT1

NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

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

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

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

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

Boa leitura!

## IDENTIFICAÇÃO

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

## CARACTERÍSTICA

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada	ICJ	LTV
1	CRI SOLAR JUNIOR	77,7%	100,0%	-3,8%	147,0%	68,0%
2	CRI GRAMADO GVI	85,1%	94,5%	-5,1%	403,0%	26,0%
3	CRI RDR ITU	30,6%	44,2%	1,4%	35,7%	80,0%
4	CRI GS SOUTO	N/A	28,0%	N/A	N/A	62,0%
5	CRI ASTIR	0,0%	55,6%	N/A	N/A	42,0%
6	CRI SUPREME GARDEN	64,2%	13,2%	3,4%	1.127,0%	65,0%
7	CRI AXS	N/A	29,4%	N/A	N/A	N/A

### NOTA DA GESTÃO:

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

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

CRI RDR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



VISTA EXTERNA FRONTAL



VISTA GERAL DA ESTRUTURA EM MONTAGEM



EQUIPAMENTO DE MONTAGEM DE ESTRUTURA

Fonte: Engebanc

RESUMO

Em abril, o CRI RDR apresentou obras avançando de forma bastante positiva, conforme esperado pelo time de gestão. Em contrapartida, as vendas apresentam ritmo mais lento. A inadimplência e a elegibilidade dos contratos estão em níveis confortáveis na visão do time de gestão.

As obras, dada às características da estrutura metálica, apresentaram saldo acumulado maior do que o previsto (44,2% realizado vs 39,4% previsto).

No quesito vendas, não houve evolução em abril. Devido à velocidade de vendas, o time de gestão vêm realizando reuniões periódicas com o incorporador para entender e avaliar as estratégias de comercialização que estão sendo aplicadas.

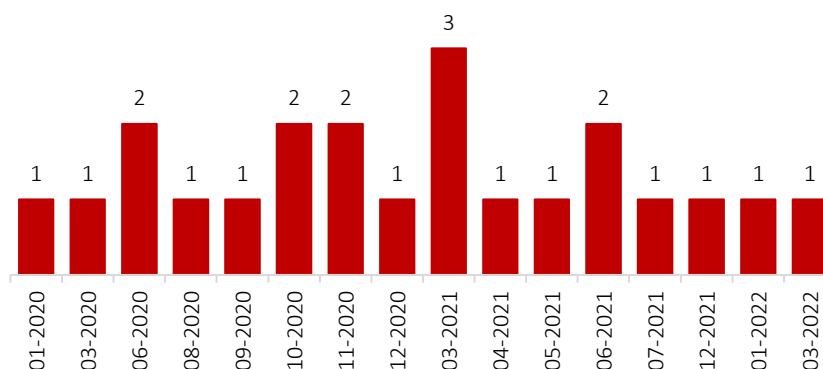
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

<b>Empreendimento</b>	Absolutt
<b>Vendas Totais</b>	8.474.532,78
<b>Saldo Devedor (Nominal)</b>	6.577.827,68
<b>Saldo Devedor (Valor Presente)</b>	5.503.930,32
<b>Taxa dos Contratos</b>	Personalizado (INCC)
<b>Número de contratos</b>	22
<b>Concentração máxima</b>	7,45%
<b>Prazo da carteira</b>	-
<b>Data base</b>	30/04/2022

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

Vendas Mensais



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

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

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREVISTO		EXECUTADO	
		%	R\$	%	R\$
1	DESPESAS INICIAIS	100,00%	119.900,00	100,00%	119.900,00
2	SERVIÇOS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO	28,00%	350.000,00	28,00%	350.000,00
3	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E FUNDAÇÕES	100,00%	262.227,60	100,00%	262.227,60
4	ESTRUTURA	65,99%	6.599.000,00	65,99%	6.599.000,00
5	ALVENARIA	18,39%	205.000,00	14,35%	160.000,00
6	COBERTURA	0,00%	-	0,00%	-
7	TRATAMENTOS	5,57%	11.000,00	0,00%	-
8	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	10,47%	66.855,00	10,47%	66.855,00
9	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	14,90%	152.317,40	14,90%	152.317,40
10	EMBOÇO / REBOCO	2,84%	16.700,00	2,84%	16.700,00
11	AZULEJOS	0,00%	-	0,00%	-
12	REVESTIMENTOS ESPECIAIS	0,00%	-	0,00%	-
13	PISOS ESPECIAIS	6,67%	18.000,00	6,67%	18.000,00
14	ESQUADRIAS DE MADEIRA	0,00%	-	0,00%	-
15	ESQUADRIAS METÁLICAS	0,00%	-	0,00%	-
16	VIDROS	0,00%	-	0,00%	-
17	PINTURA	8,26%	55.000,00	8,26%	55.000,00
18	LIMPEZA	0,00%	-	0,00%	-
19	DIVERSOS	0,00%	-	0,00%	-
20	EQUIPAMENTOS	26,89%	167.000,00	24,21%	150.351,34
	<b>TOTAL</b>	<b>44,57%</b>	<b>8.023.000,00</b>	<b>44,17%</b>	<b>7.950.351,34</b>

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

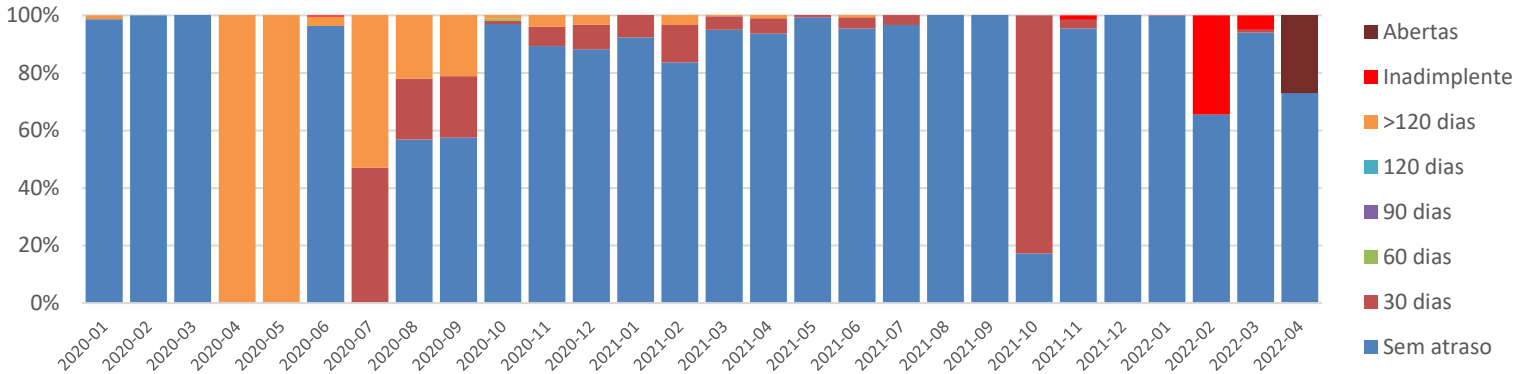
Por se tratar de uma obra com estrutura metálica pré-moldada, as obras andam em um ritmo mais acelerado que uma construção de concreto armado, que são as mais comumente executadas no Brasil.

Em apenas 5 meses, as obras avançaram mais de 24,7% no período. No acumulado, a operação está 1 mês a frente do previsto (44,17% realizado até abril vs 44,51% previsto para maio).

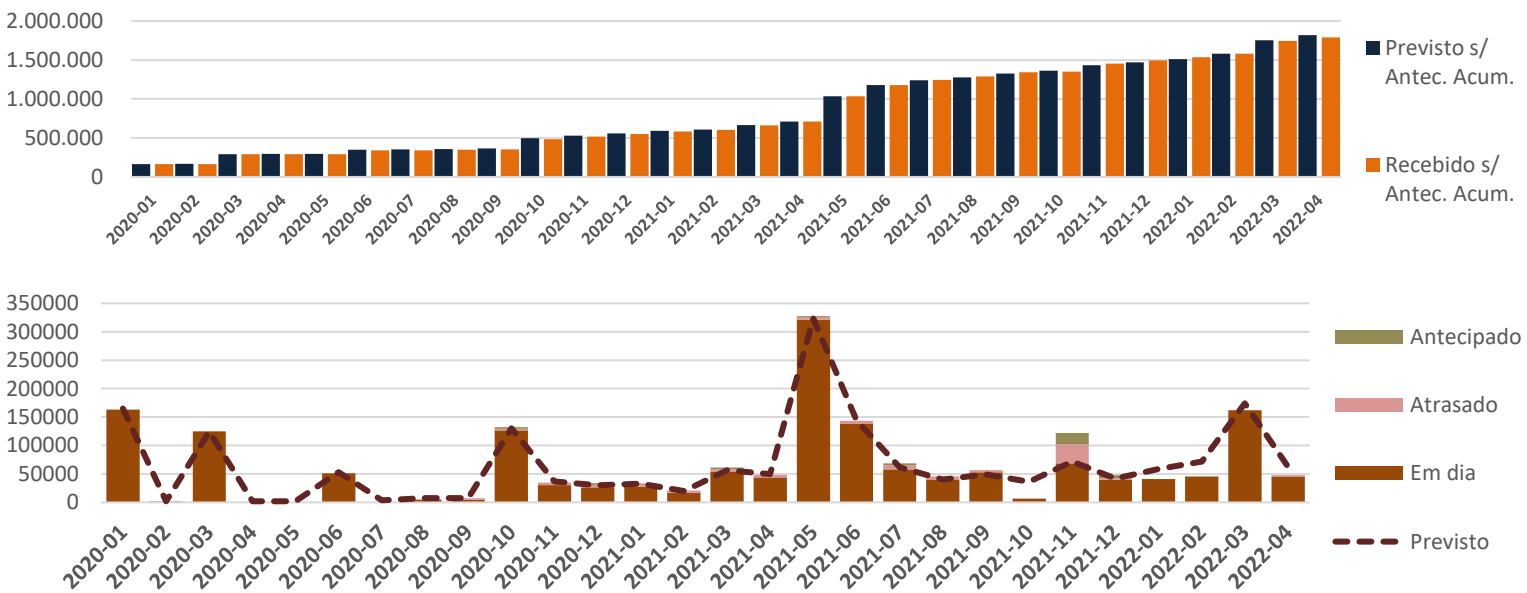
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

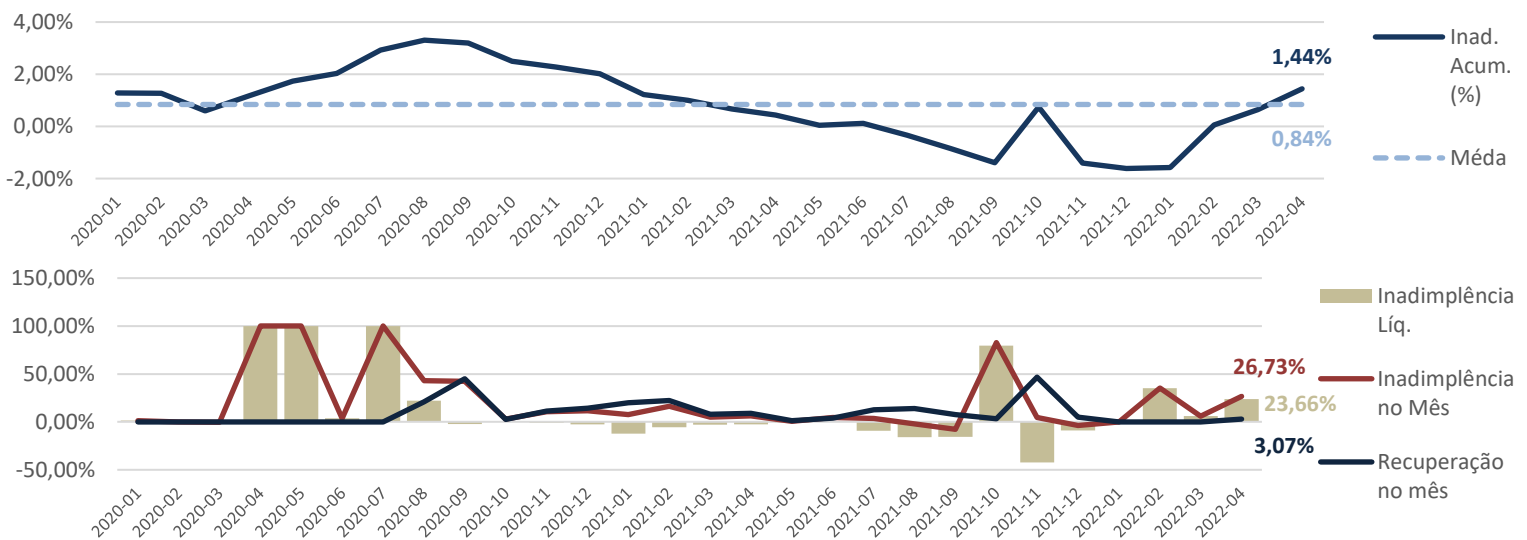
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	VP ELEGÍVEIS	ESTOQUE	SALDO DEVEDOR	FUNDO DE JUROS	RAZÃO	LIMITE	STATUS
nov/21	4.228.729	21.359.000	12.964.168	1.538.496	224%	110%	ENQUADRADO
dez/21	4.727.663	20.956.000	13.086.633	1.389.906	220%	110%	ENQUADRADO
jan/22	4.756.023	20.553.000	13.181.964	1.215.534	212%	110%	ENQUADRADO
fev/22	4.554.938	20.553.000	13.204.663	1.091.803	207%	110%	ENQUADRADO
mar/22	4.554.938	20.553.000	13.204.663	837.901	203%	110%	ENQUADRADO
abr/22	5.694.378	20.150.000	13.480.274	18.260	192%	110%	ENQUADRADO

Fonte: Virgo

FORMULA

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

SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;  
 VP Elegíveis = valor presente da carteira de Direitos Creditórios Elegíveis, descontado pela taxa de remuneração dos CRI, conforme informado via relatório do Agente de Monitoramento;  
 Valor do Estoque= número de unidades em estoque (conforme apurado via relatório do Agente de Monitoramento)  
 \* Valor Mínimo de Venda  
 Valor FJ = valor do Fundo de Juros na Data de Verificação;  
 Data de Verificação = conforme previsto na Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação desta Cédula.  
 Direitos Creditórios Elegíveis = são os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme relatório mensal a ser enviado pelo Agente de Monitoramento, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis de cada Data de Verificação:

- Não ter parcela vencida a mais de 90 dias;
- Ser oriundo do(s) Imóvel(is) Destinatários; e
- Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

Como visto nos gráficos da página anterior, a carteira de recebíveis apresenta bons indicadores quanto a inadimplência, antecipação, atrasos e perfil de pagamento, com destaque para a baixa inadimplência acumulada (1,44%) e melhora sensível no perfil de pagamento da carteira.

A razão de garantia esteve enquadrada em todos os momentos desde a emissão do CRI. Em abril, parte dos recursos do fundo de reserva foram destinados à execução da obra, reduzindo o volume do fundo de reserva frente ao patamar histórico. Porém, tanto o fundo de reservas quanto o fundo de obras foram modelados para esta finalidade e serão recompostos muito em breve, com os recursos da segunda tranche.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES



RESUMO

Após alguns meses de negociação e estruturação do CRI, os recursos financeiros puderam ser destinados à obra. O empreendedor acelerou o ritmo prontamente, visando cumprir com o cronograma previsto para a operação. Abaixo, destacamos os principais pontos para o mês de abril:

- A obra apresentou 88% frente ao acumulado previsto, o que consideramos um intervalo normal de atraso dadas as circunstâncias explicadas anteriormente.
- Baixa inadimplência acumulada (3,43%), abaixo da média histórica do empreendimento (6,85%).
- O saldo em atraso é baixo, de aproximadamente 270 mil reais (0,8% das vendas totais).
- A inadimplência líquida medida em abril apresentou valores negativos (-10,33%). Ou seja, o volume de antecipações é maior do que o volume inadimplente, mantendo a inadimplência acumulada em níveis considerados baixos.

FOTOS DA OBRA



Laje Concretada



Pavimento G1



Vigas Baldrame

Fonte: Harca Engenharia

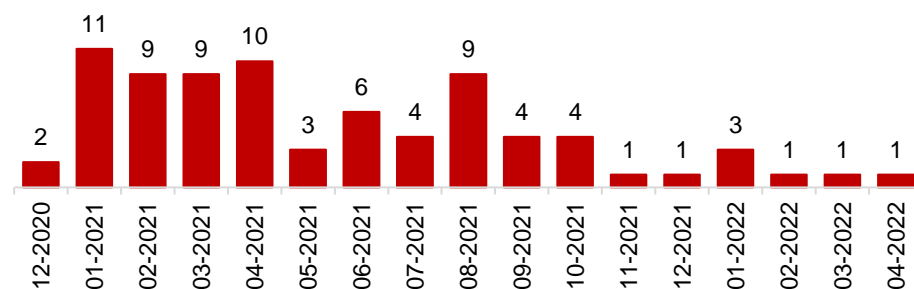
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Vendas Totais	35.991.260,06
Saldo Devedor (Nominal)	28.442.962,96
Saldo Devedor (Valor Presente)	22.509.265,25
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	75
Concentração máxima	1,88%
Prazo da carteira	107 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	75
Estoque	44
Quitado	4
Indisponíveis	2
<b>Total de Unidades</b>	<b>125</b>

Vendas Mensais



Fonte: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

Mês	Evolução Física Prevista (Original)		Evolução Física Prevista (Revisada)		Medição	Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
set/21	-	1,98%					
out/21	2,79%	4,77%					
nov/21	2,20%	6,97%					
dez/21	2,20%	9,16%	-	3,26%			
jan/22	2,20%	11,36%	3,26%	6,52%	1ª	5,02%	5,02%
fev/22	2,20%	13,56%	2,62%	9,14%		-	-
mar/22	2,22%	15,77%	2,64%	11,79%	2ª	2,50%	7,52%
<b>abr/22</b>	<b>2,77%</b>	<b>18,54%</b>	<b>3,24%</b>	<b>15,03%</b>	<b>3ª</b>	<b>5,69%</b>	<b>13,22%</b>
mai/22	2,22%	20,76%	2,30%	17,32%			
jun/22	2,22%	22,98%	2,30%	19,62%			
jul/22	2,22%	25,19%	2,30%	21,92%			
ago/22	2,22%	27,41%	2,30%	24,21%			
set/22	2,22%	29,63%	2,30%	26,51%			
out/22	2,22%	31,84%	2,30%	28,81%			
nov/22	2,29%	34,13%	2,37%	31,18%			
dez/22	2,29%	36,42%	2,37%	33,55%			
jan/23	2,29%	38,71%	2,37%	35,93%			
fev/23	2,49%	41,20%	2,59%	38,52%			
mar/23	2,53%	43,73%	2,63%	41,15%			
abr/23	3,22%	46,95%	3,37%	44,52%			
mai/23	3,42%	50,37%	3,59%	48,11%			
jun/23	3,42%	53,80%	3,59%	51,70%			
jul/23	3,42%	57,22%	3,59%	55,29%			
ago/23	3,72%	60,94%	3,90%	59,19%			
set/23	4,03%	64,97%	4,24%	63,43%			
out/23	4,03%	69,00%	4,24%	67,66%			
nov/23	4,03%	73,04%	4,24%	71,90%			
dez/23	4,03%	77,07%	4,24%	76,14%			
jan/24	3,48%	80,54%	3,64%	79,78%			
fev/24	3,48%	84,02%	3,64%	83,42%			
mar/24	3,34%	87,36%	3,50%	86,92%			
abr/24	2,51%	89,87%	2,62%	89,54%			
mai/24	2,51%	92,39%	2,62%	92,15%			
jun/24	1,83%	94,22%	1,89%	94,04%			
jul/24	1,80%	96,02%	1,85%	95,89%			
ago/24	2,20%	98,22%	2,28%	98,17%			
set/24	1,78%	100,00%	1,83%	100,00%			

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

O cronograma físico-financeiro utilizado como base para o relatório de medição de obras, apresenta descasamento de datas, uma vez que previa início em set/21 (conforme versão Original, à esquerda da tabela) e as obras começaram de fato em dez/21. Dessa forma, solicitamos a revisão do cronograma de obras (conforme versão revisada, ao centro da tabela). Daqui em diante, as referências serão com base nas versões revisada e realizada.

Ainda no cronograma é possível perceber que não houve medição no mês de fev/2022. A medição em jan/2021 foi uma análise prévia prevista durante as tratativas comerciais. As demais medições, são fruto do processo mensal de medição de obras do CRI.

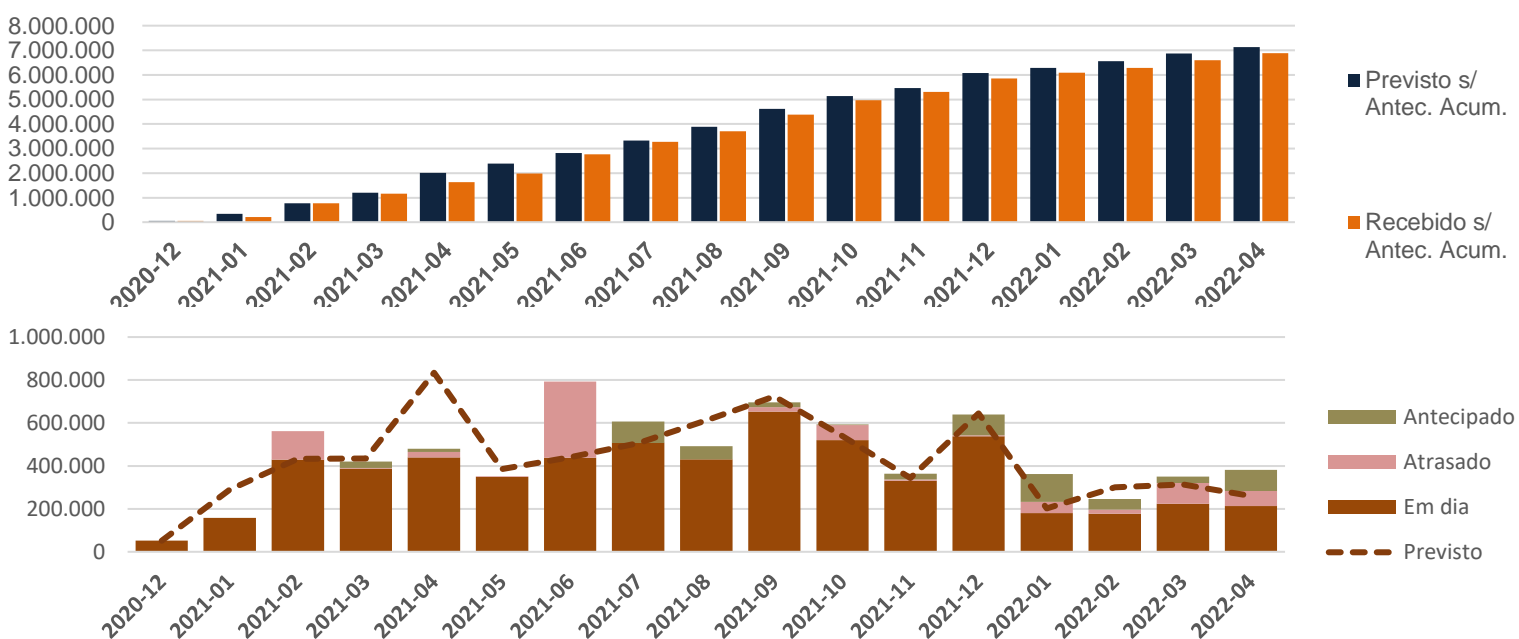
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

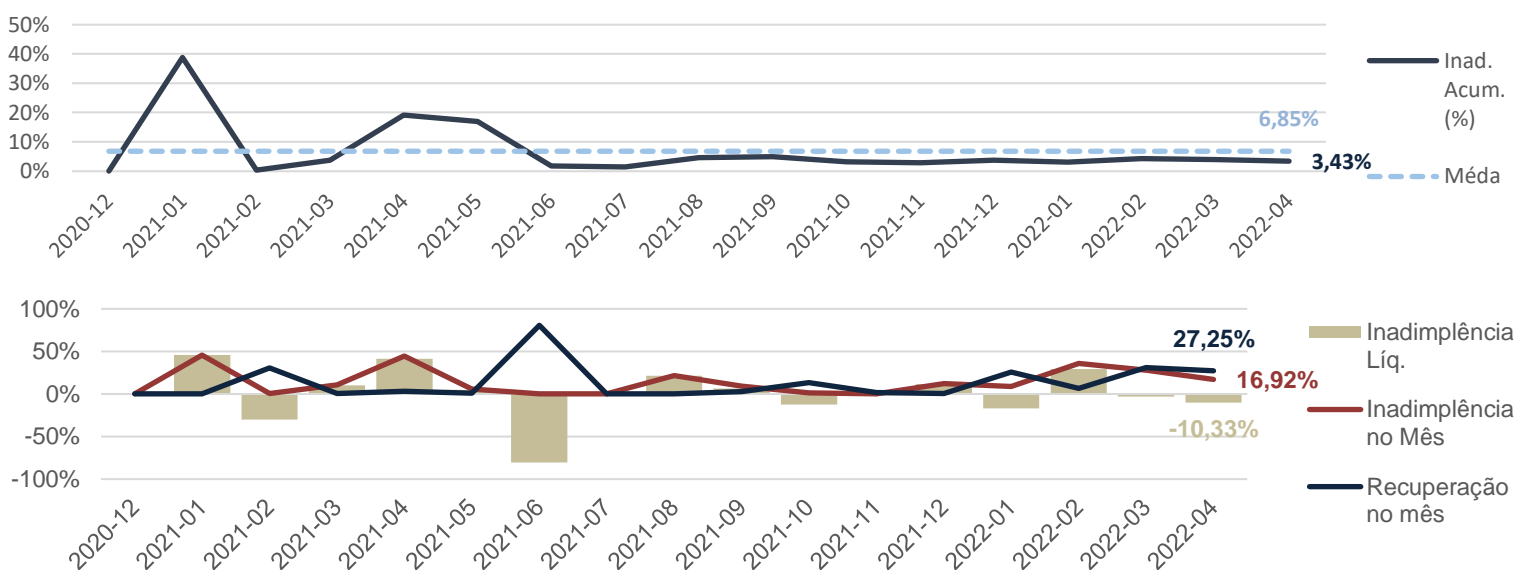
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke / Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia

130% do Saldo Devedor

Mês	SD	VPL	Razão	Enquadramento
mar/22	3.637.233,54	17.754.692,38	488,14%	Enquadrado
abr/22	3.673.863,98	18.007.412,20	490,15%	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI

$CIT_{TI}$  = Direitos Creditórios Elegíveis

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

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

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

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

Onde:

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

FD: Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora

FJ: Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

Supreme Garden é uma operação que tem o objetivo de financiar as obras de um projeto residencial de incorporação vertical, localizado em Itajaí, SC. Embora seja uma operação recente – 17 meses de carteira e 4 meses de obras – a vemos como uma operação saudável.

No que tange as obras, há atraso, mas dentro da normalidade. O atraso apresentado foi controlado, desdobramento das negociações e prazo de estruturação do CRI. Desde as negociações era sabido que existia a possibilidade de acelerar as obras sem prejuízo para a sua data de conclusão.

Com relação à carteira de recebíveis, aproximadamente 65% das unidades comercializáveis já foram vendidas, totalizando R\$ 35,99 milhões. O perfil da carteira é majoritariamente adimplente, com alguns atrasos pontuais de até 30 dias. Por sua vez, os recebimentos deixam um pouco a desejar: aproximadamente R\$ 300 mil ainda não foram recebidos frente ao previsto até abr/2022. Por fim, a inadimplência acumulada se encontra em patamares que consideramos controlados (3,43%). Ao observar a inadimplência líquida (atrasos descontadas as antecipações), observamos que o valor é negativo (-10,33%), ou seja, houve mais antecipação do que atrasos.

Por último, mas não menos importante, o *covenant* da operação foi respeitado com folga nas duas verificações realizadas.

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES



RESUMO

O CRI Gramado GVI se refere à um multipropriedade que, na visão do time de gestão, está localizado em uma das melhores praças turísticas do país.

Em abril, o empreendimento apresentou 85% do total de frações imobiliárias vendidas, reforçando a visão de praça favorável. Só em 2022, foram 272 contratos negociados – sendo 33% desse valor vendidos no mês de abril.

A carteira do empreendimento apresenta bons indicadores, ainda mais segurança para a operação que já apresenta um LTV baixo (25,73% na série sênior).

As obras estão próximas do término e a carteira futura consegue honrar os compromissos da dívida com folga.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

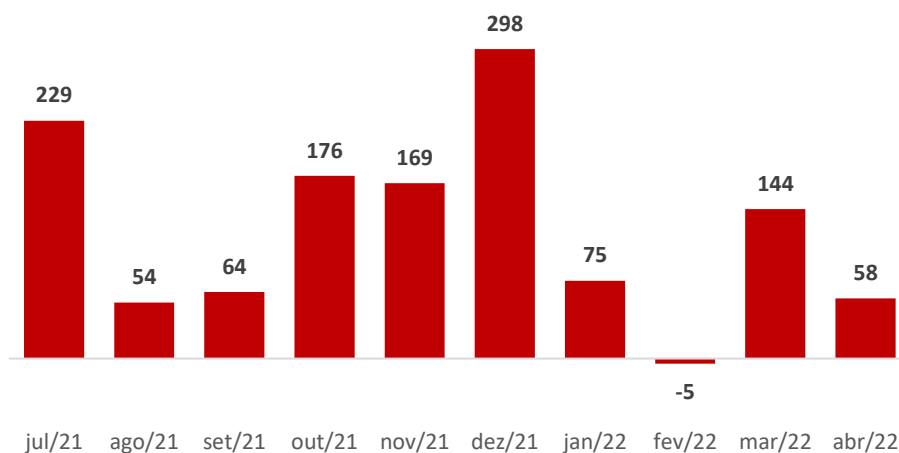
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	175.289.394,50
Valor do Fundo de Reserva	14.919.066,50
Saldo Devedor Líquido	160.370.328,00
VP dos Créditos	354.113.194,66
VP Elegível da Cauda da Carteira	12.882.862,70
PMT a ser Paga em Mai/2022	1.343.173,28
Créditos Recebidos em Abr/2022	7.958.982,14

Status do Empreendimento

% Vendido	85,09%
% Obra	96,42%
LTV médio dos contratos	73,54%
Valor estimado do estoque	122.894.953,94

Saldo de Vendas



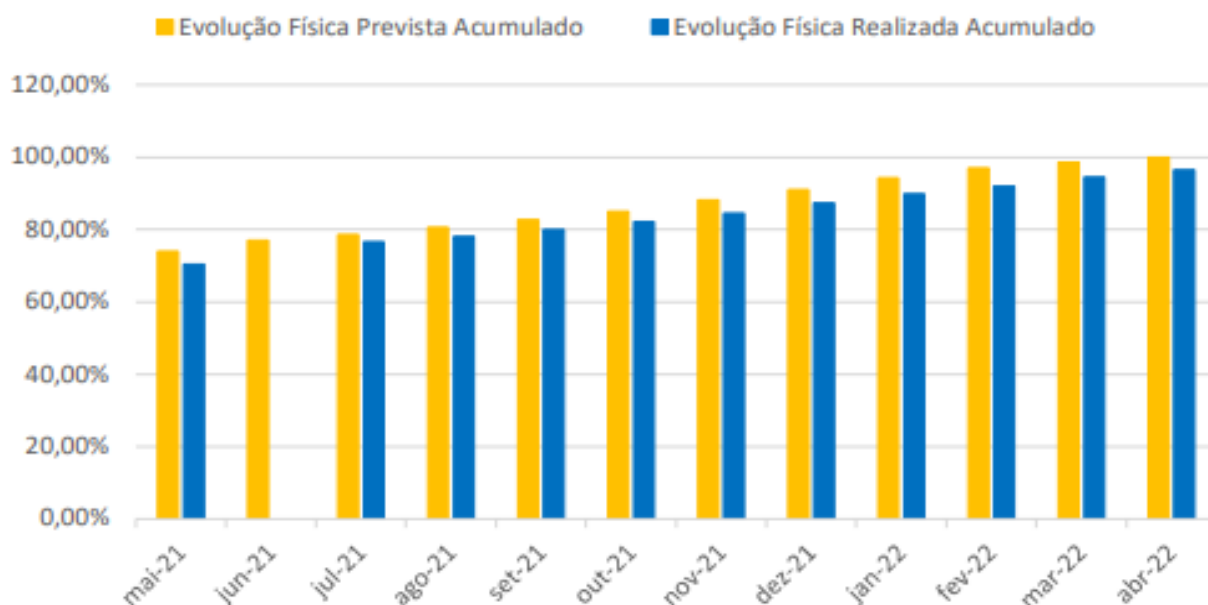
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

OBRAS

CRONOGRAMA

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



Fonte: Harca Engenharia

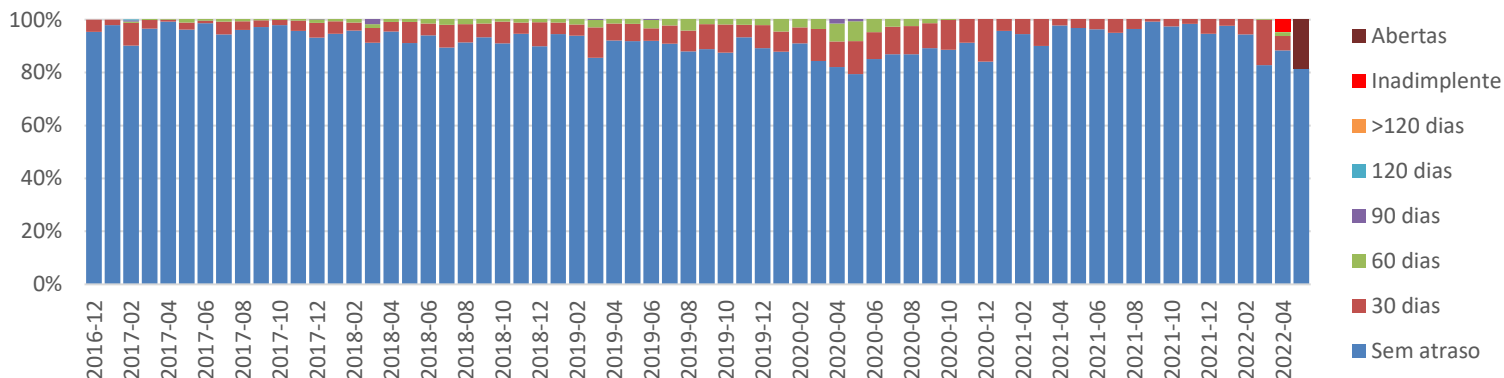
COMENTÁRIOS

A obra está 96% concluída, estando pendente apenas o acabamento de algumas unidades e de algumas zonas de convivência do empreendimento. O empreendimento deveria ter sido entregue no mês de abril, mas dado que o atraso é inferior a 5%, o time de gestão não enxerga risco sensível para a operação.

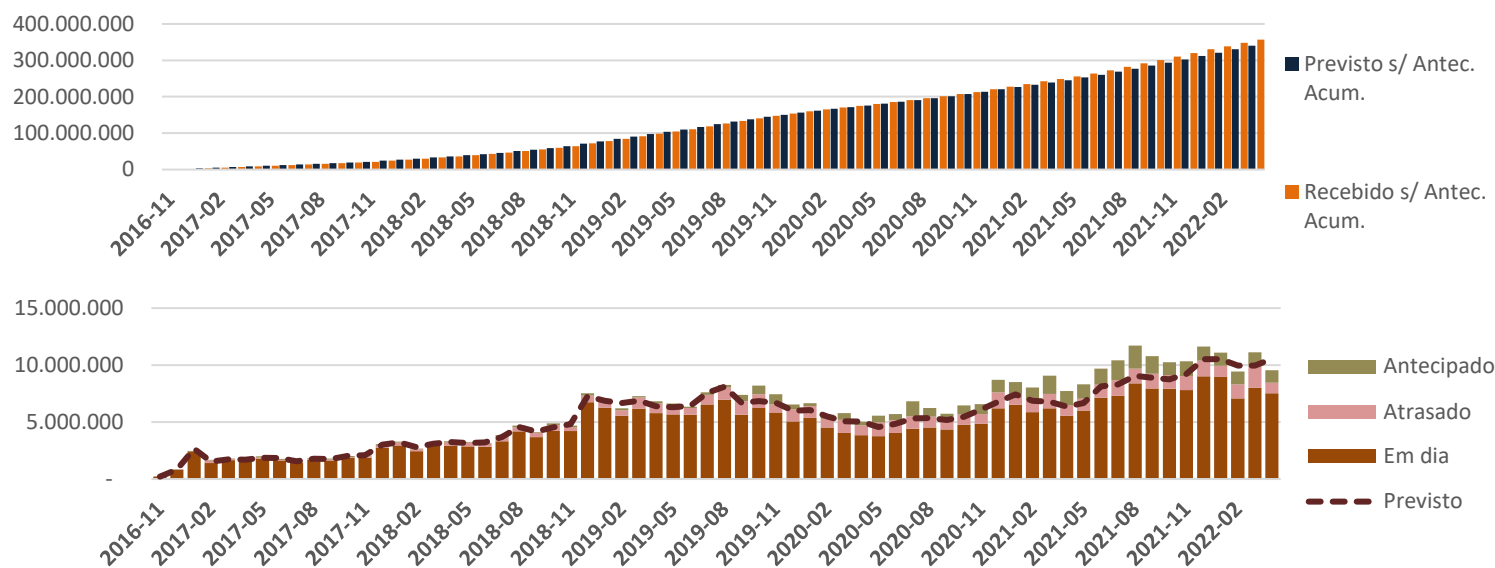
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

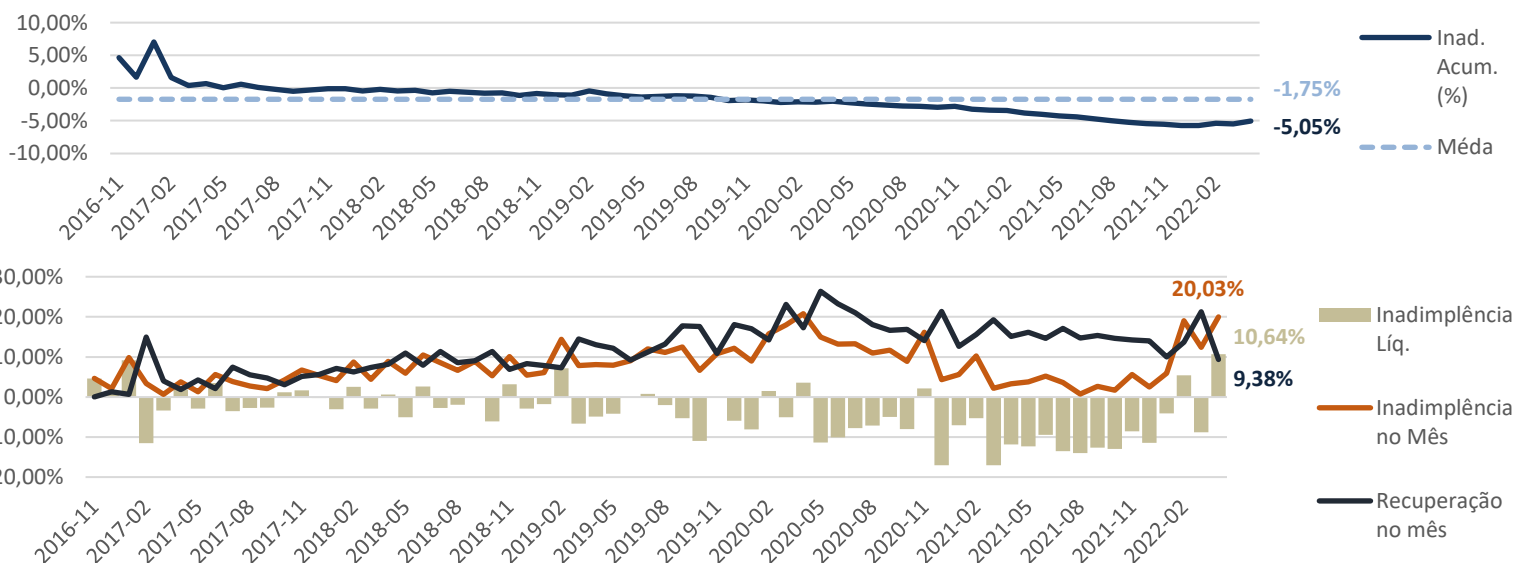
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

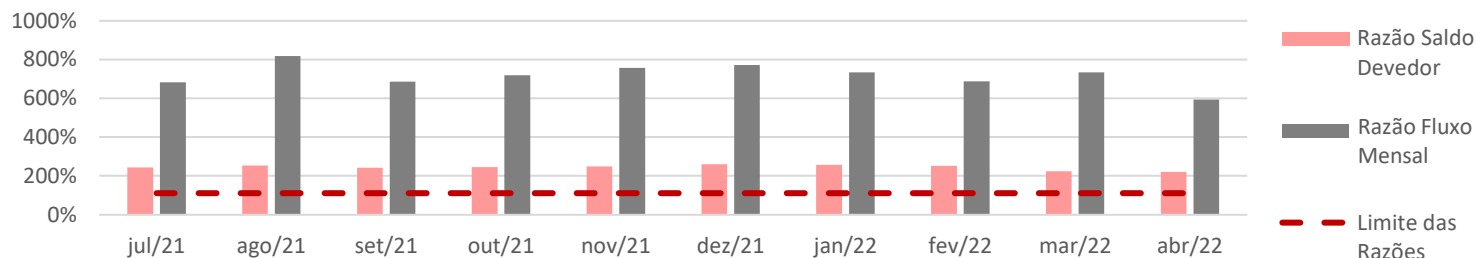


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

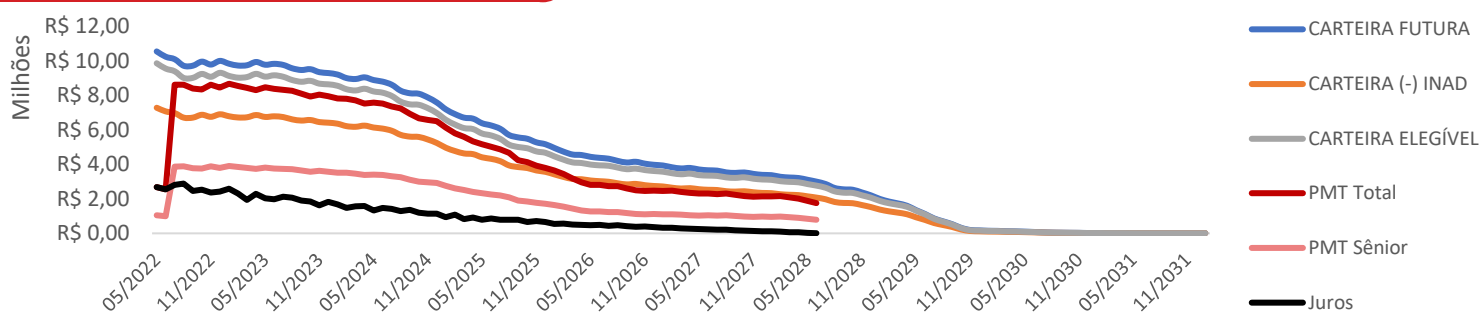
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

- 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

PARECER: SAUDÁVEL

Em abril, a carteira do empreendimento apresentou bons indicadores de adimplência e perfil de pagamento. A série adquirida pelo SNCI11 (série sênior) apresentou uma razão de fluxo mensal de 664%, mostrando que a operação apresenta grande *over collateral*.

Em maio, o período de carência de principal da operação acaba e, com isso, o fluxo da operação terá redução. Mas a carteira apresenta números robustos, e o time de gestão acredita que não deve ser um problema, principalmente para a série sênior.

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

As obras do empreendimento foram concluídas em março de 2022, com isso o time de gestão acredita que haverá maior velocidade de vendas. Esse fator pôde, inclusive, ser observado no mês de abril quando foram negociados 211 novos contratos. No acumulado, as vendas chegaram a 77% do empreendimento.

A carteira vem piorando sensivelmente, chegando a apresentar 16% de parcelas inadimplentes no mês de abril. Apesar disso, a inadimplência acumulada do empreendimento segue negativa devido ao grande volume de antecipações recebidas. Outro ponto que oferece certo conforto com relação a inadimplência é o histórico de recuperação apresentado nos meses seguintes a uma grande inadimplência, podemos observar isso no último gráfico apresentado.

O time de gestão acredita que muito dessa piora nas características da carteira foi causado pelos fatores macroeconômicos que o país está enfrentando, a inflação já está na casa dos dois dígitos a quase 1 ano e isso dificulta a adimplência dos devedores da carteira. Vale lembrar que esse ativo era atrelado ao IGPM e teve seu indexador alterado por conta da volatilidade apresentada pelo antigo índice. O time de gestão avalia a mudança como positiva.

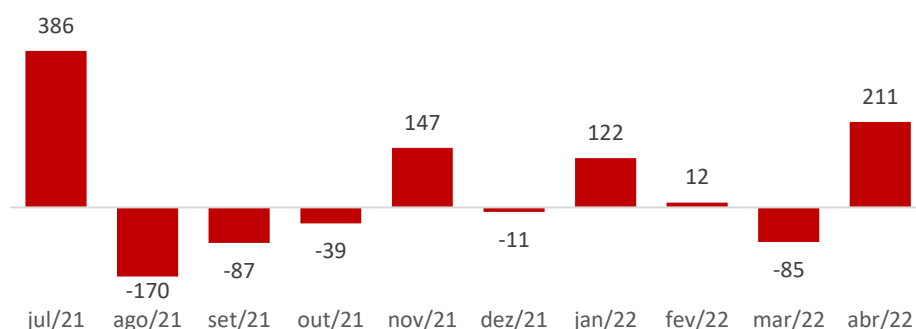
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	170.342.842,62
Valor do Fundo de Reserva	8.717.359,75
Saldo Devedor Líquido	161.625.482,87
VP dos Créditos	115.877.575,55
VP Elegível da Cauda da Carteira	62.782.658,81
PMT a ser Paga em Mai/2022	4.359.573,94
Créditos Recebidos em Abr/202	2.409.460,84

Status do Empreendimento

% Vendido	77,71%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	72,18%
Valor estimado do estoque	148.544.014,11

Saldo de Vendas

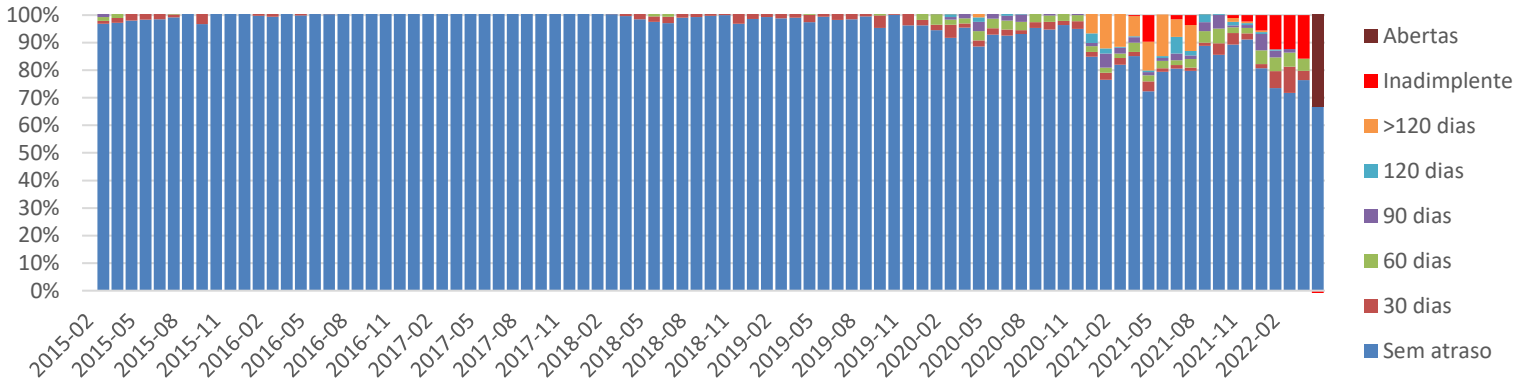


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

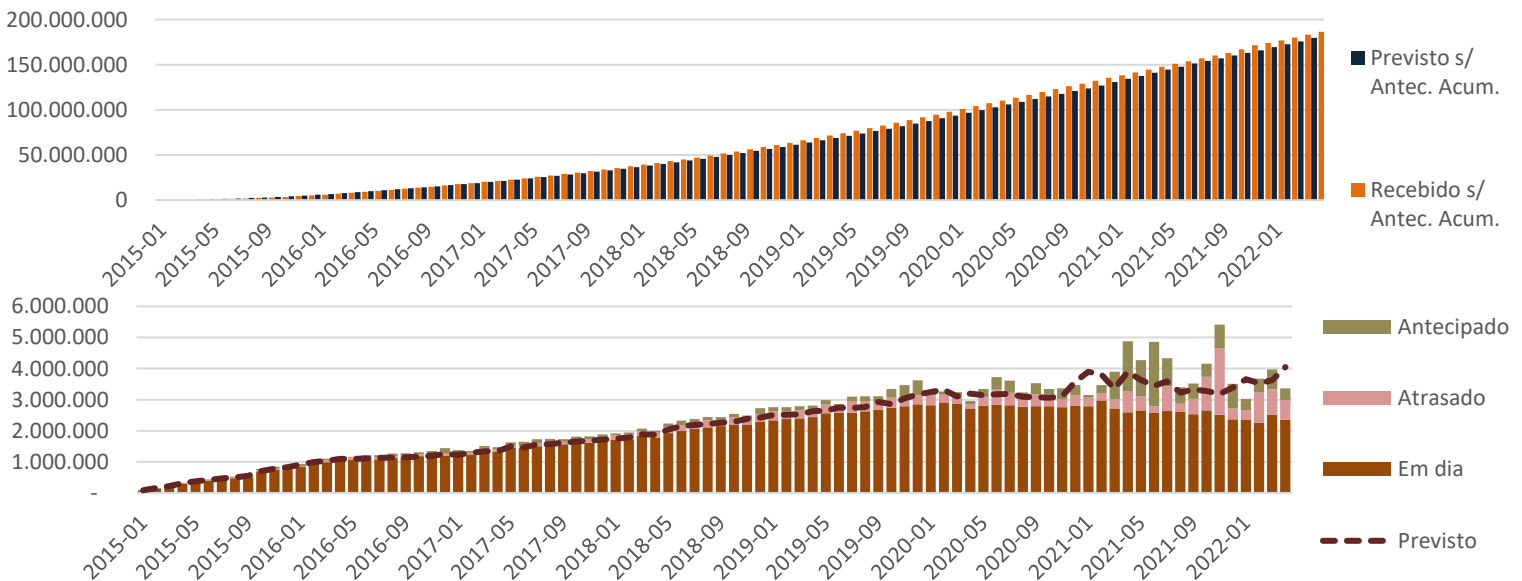
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

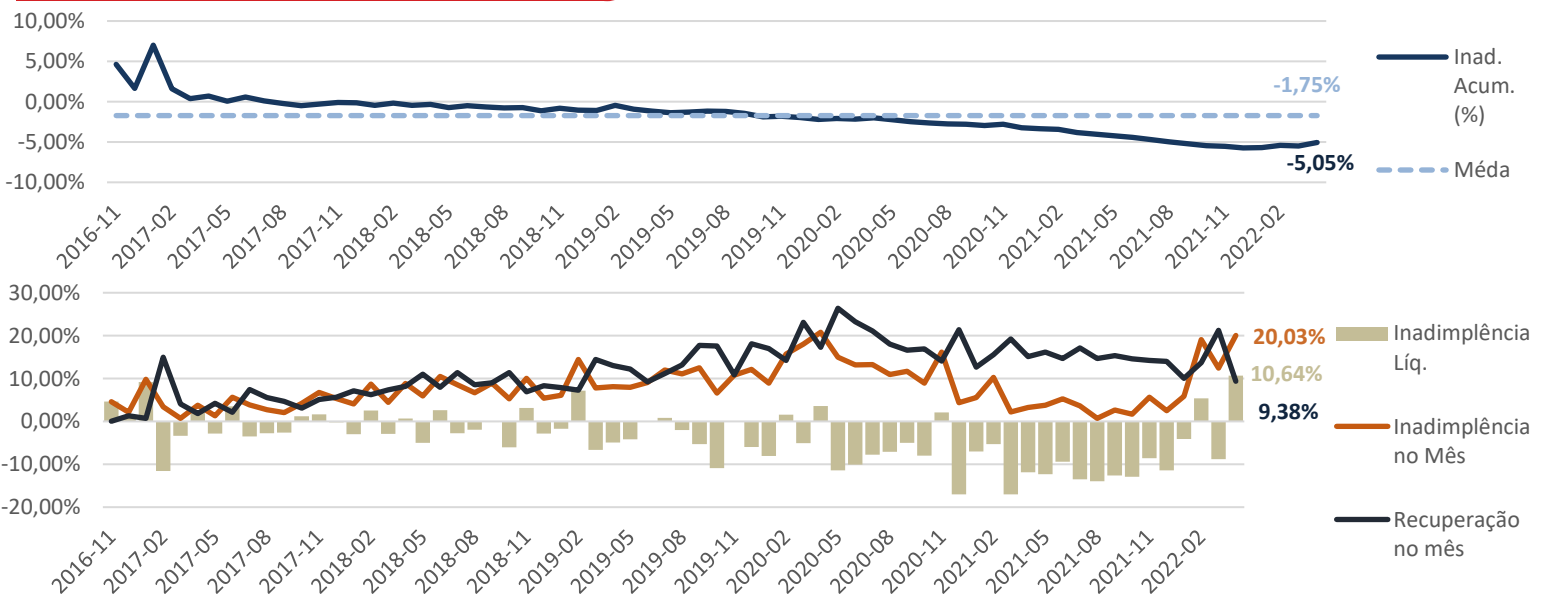
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

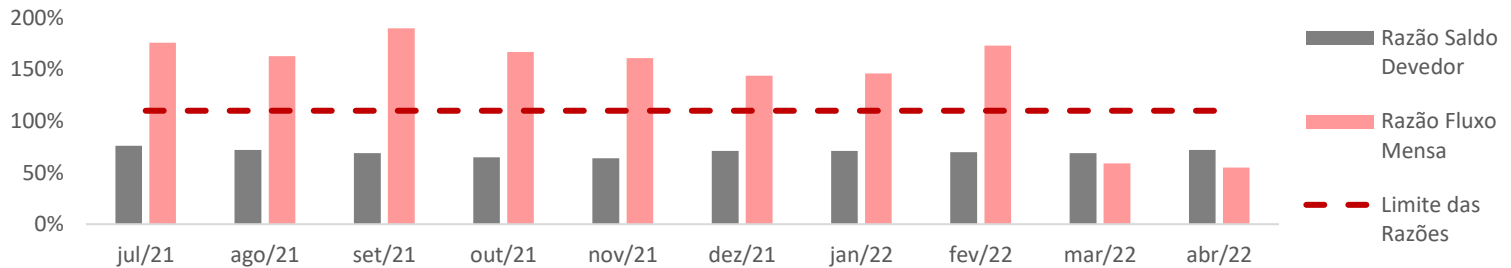


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

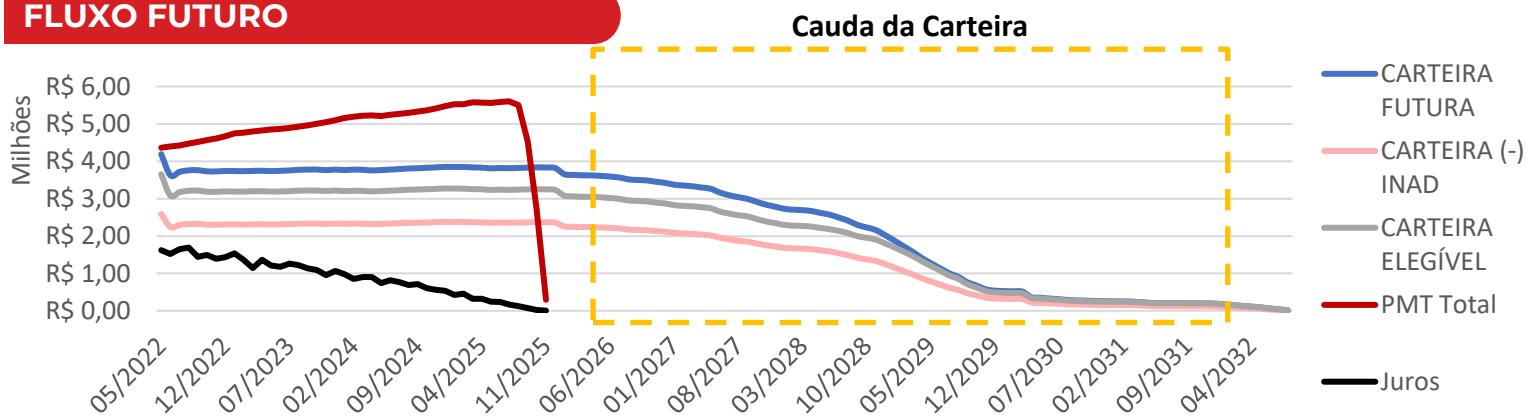
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER:

ATENÇÃO

No mês de abril, o período de carência de principal da dívida acabou. Com isso, a curva de amortização do papel está bastante justa, comprometendo a elegibilidade da razão de garantia mensal.

O time de gestão enxerga essa situação como um fator sensível para a operação. No entanto, existem alguns fatores que dão conforto quanto ao risco de crédito da operação, são elas:

1. A “cauda” da carteira (sinalizada no gráfico a cima) no valor de aproximadamente R\$ 62 mm;
2. O estoque, equivalente à R\$ 148mm.

CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

RESUMO

Astir é uma operação com lastro em um empreendimento de incorporação vertical com fins residenciais. O projeto está localizado na cidade de Porto Alegre, RS. Neste empreendimento, o incorporador adotou a estratégia de captação de recursos junto ao mercado, visando suportar a execução das obras sem realizar vendas até determinado momento.

Em abril, o empreendimento apresentou 55,63% das obras concluídas. Devido às chuvas ocorridas na região, a obra apresenta pequeno atraso frente ao previsto (1,13%). Considerando a evolução física das obras acima de 50%, o time de gestão acredita que a estratégia de vendas está próxima do gatilho de início.

Seguindo a estratégia adotada para o empreendimento, não foram realizadas vendas até o momento. O time de gestão monitora essa estratégia com proximidade, para que a comercialização das unidades tenham início sem comprometer o modelo financeiro desenhado para a operação.

PROGRESSO FÍSICO DA OBRA

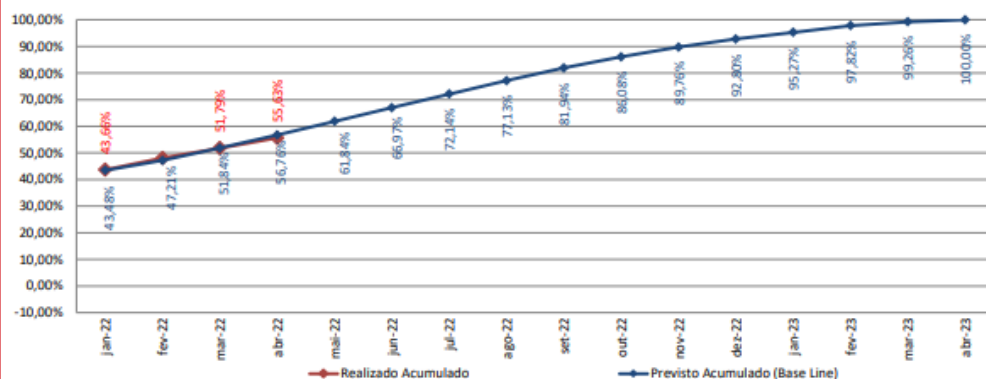


TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO

Período	Previsto Acumulado	Previsto no Período		Realizado Acumulado	Realizado no Período
Jan-22	43,48%	43,48%	1ª Medição	43,66%	43,66%
Fev-22	47,21%	3,73%	2ª Medição	48,07%	4,41%
Mar-22	51,84%	4,63%	3ª Medição	51,79%	3,72%
Abr-22	56,76%	4,92%	4ª Medição	55,63%	3,84%
Mai-22	61,84%	5,08%			
Jun-22	66,97%	5,12%			
Jul-22	72,14%	5,17%			
Ago-22	77,13%	5,00%			
Set-22	81,94%	4,81%			
Out-22	86,08%	4,14%			
Nov-22	89,76%	3,68%			
Dez-22	92,80%	3,04%			
Jan-23	95,27%	2,47%			
Fev-23	97,82%	2,55%			
Mar-23	99,26%	1,44%			
Abr-23	100,00%	0,74%			

Fonte: Dexter Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Valor do Terreno	Valor da Obra	Carteira Adimplente	Limite (%)	Razão de Garantia	Status
jan/22	30.850.000,00	20.713.425	0	150,0%	429,7%	ENQUADRADO
fev/22	30.850.000,00	22.805.642	0	150,0%	447,1%	ENQUADRADO
mar/22	30.850.000,00	24.570.506	0	150,0%	461,8%	ENQUADRADO
abr/22	30.850.000,00	26.392.300	0	150,0%	477,0%	ENQUADRADO

Fonte: True. Elaboração: Suno

FÓRMULA

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **ATENÇÃO**

Em abril, a operação apresentou bons números com relação às obras e aos *covenants*. Mesmo que não tenham sido realizadas vendas até o momento, o time de gestão segue confortável dado que a estratégia de comercialização está sendo cumprida conforme acordado.

Dada a evolução física do empreendimento, o time de gestão acredita que o gatilho para início de comercialização das unidades está muito próximo. Portanto, a operação está sendo monitorada com muita proximidade para que os números sejam mantidos saudáveis.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

A operação é constituída por 2 Centrais Geradoras Hidrelétricas (CGH) que, somadas possuem potência de 3MWp. São elas: (i) São Félix; e (ii) Raul Soares. Ambas localizadas nas cidades de mesmo nome, no estado de MG.

Em abril, a evolução física acumulada das CGHs representava 30,85% e 25,08%, para São Félix e Raul Soares, respectivamente. Segundo o cronograma de obras, ambas as usinas possuem conclusão prevista para fevereiro de 2023.

Ao final do projeto, as usinas serão plugadas na rede de distribuição estadual, devendo gerar créditos comercializáveis de energia. A operação conta com fundo de reserva equivalente a 9 parcelas de juros, que são garantia de geração do fluxo de recebíveis durante o período de obras.

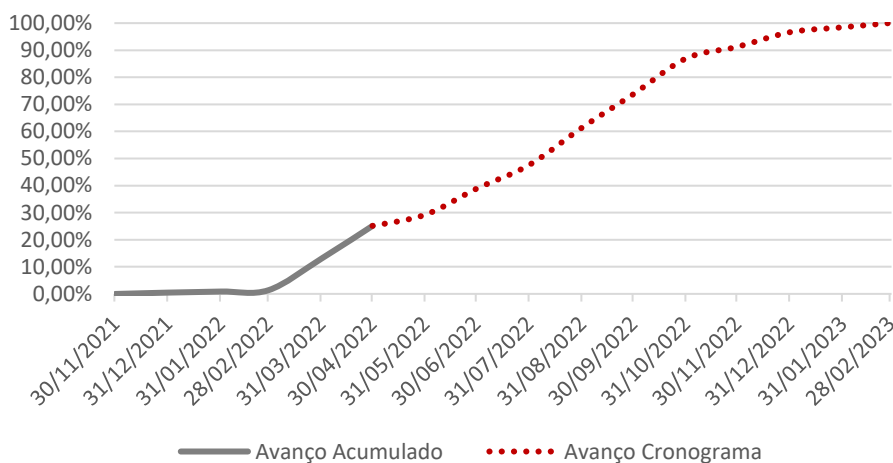
FOTOS DA OBRA



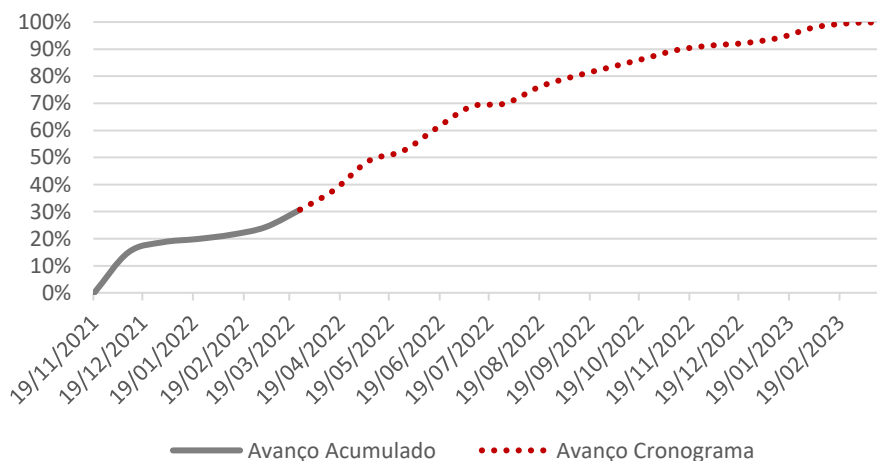
Fonte: Grupo Energia Consult

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma - CGH Raul Soares



Cronograma - CGH São Félix



CRI AXS

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

A operação conta com 7 usinas fotovoltaicas localizadas no estado de Minas Gerais. Dessas 7 usinas, 3 apresentam obras completas e 4 apresentam obras em andamento. O cronograma abaixo exhibe a visão consolidada das obras pendentes.

Tanto para março quanto abril, as obras seguiram o cronograma previsto. Houve avanço significativo no acumulado das obras, em linha com o proposto. A conclusão das obras está prevista para dezembro de 2022.

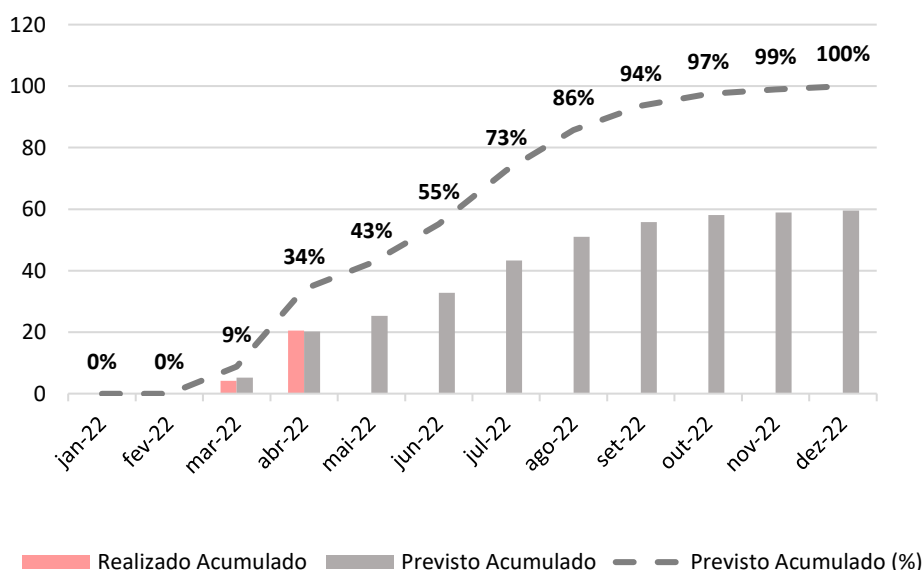
O CRI possui três *covenants*. No entanto, estes só serão verificados após início operacional das usinas alvo da operação. Os *covenants* da operação e suas datas de verificação são:

1. Índice de cobertura igual ou superior a 1,3 – 30/09/2024
2. Índice estrutura de capital igual ou inferior a 70% – 30/09/2024
3. Fluxo de recebíveis igual ou superior a 2,0 – 05/05/2023

Ressaltamos que a operação possui fundo de liquidez robusto – valor referente a todas as parcelas de juros durante a carência de amortização (12 meses) e valor mínimo de 3 parcelas de juros.

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - (R\$ mm e %)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

## CONCLUSÃO

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

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

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

### Time de Gestão.

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

**NAV:** o *Net Asset Value*, é uma métrica que representa a soma de todos ativos de uma entidade, subtraídos todos os seus passivos.  $NAV = \text{Ativos} - \text{Passivos}$ .

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

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

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

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

# SUNO ASSET

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

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

