

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Fevereiro de 2023



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!

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 02.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,56	7,33%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,67	5,85%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,64	5,60%
4	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,53	4,93%
5	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,70	3,79%
6	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	3,21	3,60%
7	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,70	3,26%
8	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,53	2,97%
9	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,59	2,49%
10	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,72	2,44%
11	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,52	2,41%
12	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,30	1,96%
13	CRI PLAENGE (Série 2)	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	3,68	1,90%
14	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	2,18	1,03%
15	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	2,19	0,66%
16	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,25	0,13%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	74,55%	N/A	N/A	N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	99,00%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	48,61%	80,08%	SI	124,78%	80,00%
4	CRI VITACON 2	89,41%	13,52%	1,39%	134,10%	72,00%
5	CRI AXS	N/A	92,00%	N/A	N/A	N/A
6	CRI ASTIR	16,67%	81,65%	-2,37%	263,41%	42,00%
7	CRI SUPREME GARDEN	75,61%	34,46%	1,98%	211,20%	65,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	24,00%	0,32%	5,24%	159,80%	45,00%
9	CRI MZM	70,53%	4,01%	3,18%	690,00%	70,00%
10	CRI BIT	36,15%	7,84%	6,80%	146,70%	60,00%
11	CRI AXS III	SI	SI	SI	SI	SI
12	CRI CAPARAÓ	16,46%	75,97%	2,65%	170,00%	58,70%
13	CRI PLAENGE (Série 2)	3,85%	6,95%	0,00%	N/A	65,80%
14	CRI GRAMADO GVI	94,65%	100,00%	3,25%	246,80%	25,73%
15	CRI VANGUARDA	61,90%	17,34%	1,64%	N/A	66,20%
16	CRI SOLAR JUNIOR	79,80%	100,00%	1,96%	59,94%	67,67%

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 inadimplência da carteira.

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

Observações

¹ As informações do CRI AXS III não foram disponibilizadas pela companhia até a data da publicação do material.

² O empreendedor do CRI RDR nos reportou que esta ocorrendo um erro na validação da carteira de recebíveis do empreendimento, e por isso a inadimplência calculada desse mês estaria errada.

CRI WELT

DESTAQUES



RESUMO

Constituída em 2012, a Welt Energia 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

A CGH de Bernoulli encontra-se praticamente pronta, ficando pendente apenas alguns acabamentos finais e nesse mês não houve avanço nas obras. Porém, a CGH de Ouvidor está com cerca de 50,9% das obras concluídas, em fevereiro tivemos a chegada das turbinas e geradores da WEG, o fechamento da parte de alvenaria da sala de comando, a colocação das mantas PEAD no circuito adutor e ancoragem da mesma na estrutura da Câmara de Carga.

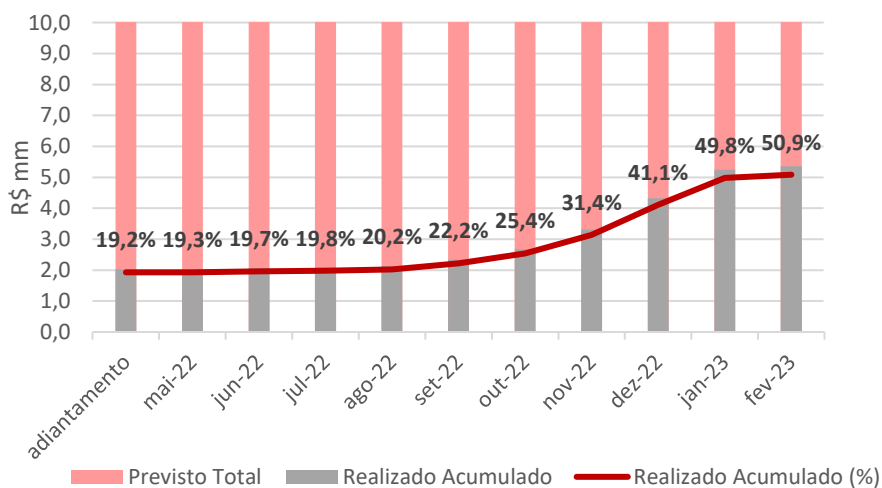
FOTOS DA OBRA



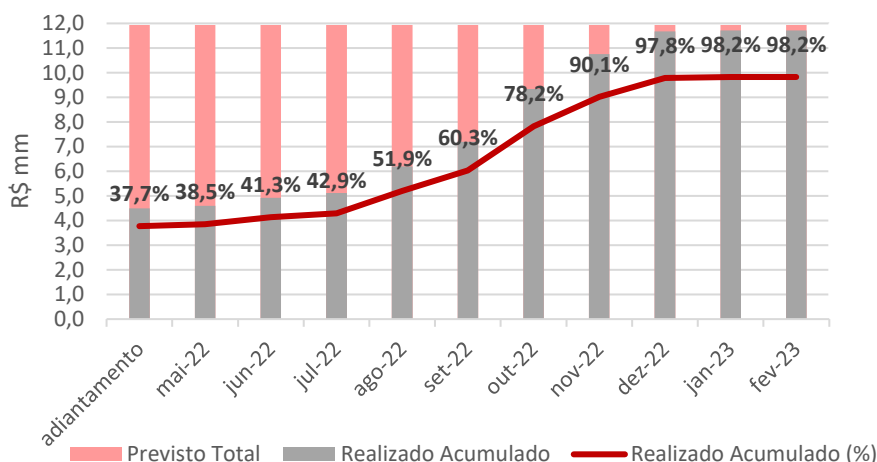
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

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

No empreendimento Raul Soares, houve a desforra do barramento, a montagem e concretagem das paredes da Tomada D'Água, na Casa de Força tivemos a concretagem das escadas, alvenaria da laje do mezanino, pintura da área interna e externa e o reaterro e por fim teve a montagem e reaterro do conduto.

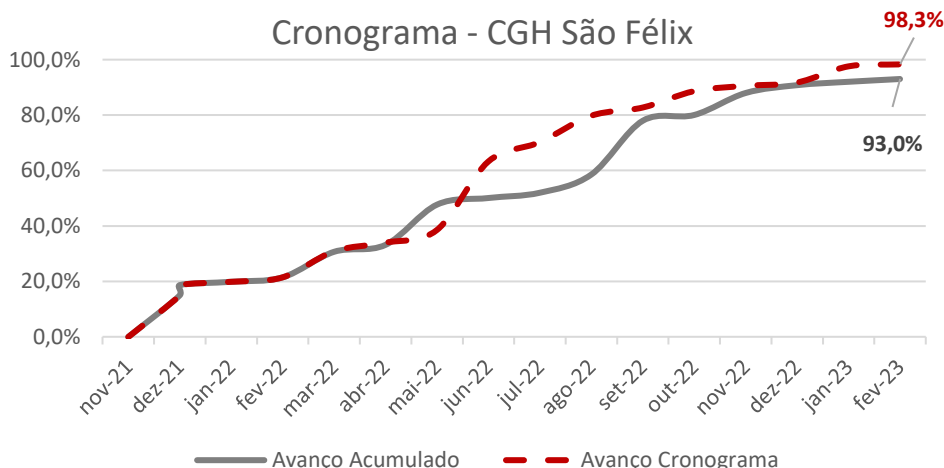
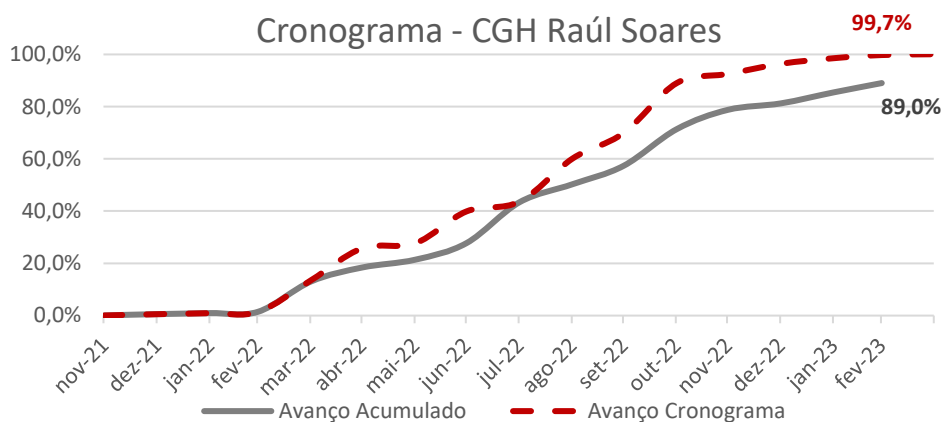
Raul Felix, outra CGH da operação, não houve avanço físico da obra até porque as estruturas civis se encontram praticamente finalizadas. E ainda, devido os constantes atrasos de entrega de linha de transmissão por parte da Cemig, mantiveram os equipamentos em fábrica nos meses de janeiro e fevereiro (já todos com fabricação concluída). Agora em março, serão enviados para campo para início das montagens.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia Consult

PARECER: SAUDÁVEL



CRI RDR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



VISTA EXTERNA FRONTAL



SEQUENCIA DOS TRABALHOS DE REVESTIMENTO EM GESSO EM PAREDES



VISTA DA COBERTURA E ALVENARIA NAS PLATIBANDAS

Fonte: Engebanc

RESUMO

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.

Desde dezembro de 2022 o empreendedor vem aumentando a velocidade de comercialização das unidades conforme alinhado com o time de gestão. As obras estão andando em linha com o planejado e é esperado que em seis meses a obra seja finalizada. Verificamos junto ao empreendedor que a inadimplência subiu de forma relevante, mas que essa subida se deve a um erro na apuração da carteira de recebíveis e que nos próximos meses tal fenômeno deve ser corrigido.

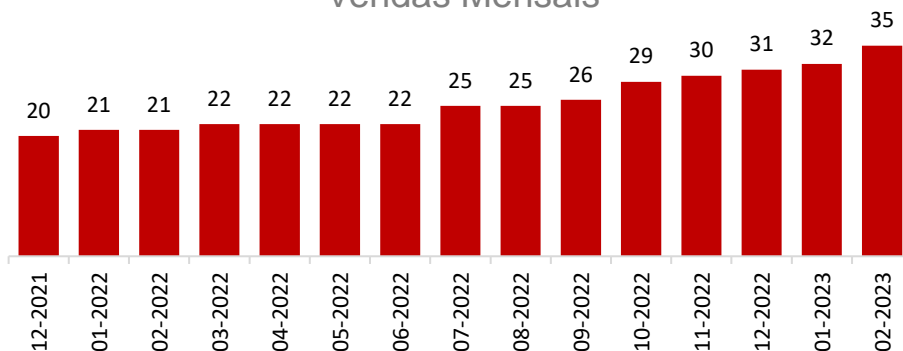
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	fev/23
Empreendimento	Absolutt
Vendas Totais	15.702.200,00
Saldo Devedor (Nominal)	11.648.214,90
Saldo Devedor (Valor Presente)	9.755.866,59
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	34
Concentração máxima	6,20%
Prazo da carteira	-
Data base	28/02/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendas	35
Estoque	37
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

Vendas Mensais



* Vendas acumuladas a partir de 12/2021

Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Previsto	Previsto ACC	%	Realizado	Realizado ACC	%
nov/21	2.700.000	2.700.000	15,00%	2.700.000	2.700.000	15,00%
dez/21	897.000	3.597.000	19,98%	800.000	3.500.000	19,44%
jan/22	886.000	4.483.000	24,91%	890.351	4.390.351	24,39%
fev/22	875.000	5.358.000	29,77%	1.020.000	5.410.351	30,06%
mar/22	870.000	6.228.000	34,60%	1.670.000	7.080.351	39,34%
abr/22	870.000	7.098.000	39,43%	870.000	7.950.351	44,17%
mai/22	925.000	8.023.000	44,57%	820.000	8.770.351	48,72%
jun/22	2.490.857	10.513.857	58,41%	1.080.402	9.850.754	54,73%
jul/22	1.091.806	11.605.664	64,48%	1.172.715	11.023.469	61,24%
ago/22	641.193	12.246.857	68,04%	239.276	11.262.745	62,57%
set/22	343.806	12.590.663	69,95%	378.187	11.640.931	64,67%
out/22	425.302	13.015.966	72,31%	388.987	12.029.918	66,83%
nov/22	428.843	13.444.809	74,69%	549.368	12.579.286	69,88%
dez/22	415.806	13.860.616	77,00%	535.283	13.114.570	72,86%
jan/23	439.949	14.300.565	79,45%	824.835	13.939.405	77,44%
fev/23	566.040	14.866.605	82,59%	475.274	14.414.679	80,08%
mar/23	496.160	15.362.765	85,35%	0	14.414.679	80,08%
abr/23	460.500	15.823.265	87,91%	0	14.414.679	80,08%
mai/23	488.697	16.311.962	90,62%	0	14.414.679	80,08%
jun/23	434.500	16.746.462	93,04%	0	14.414.679	80,08%
jul/23	359.900	17.106.362	95,04%	0	14.414.679	80,08%
ago/23	308.500	17.414.862	96,75%	0	14.414.679	80,08%
set/23	280.500	17.695.362	98,31%	0	14.414.679	80,08%
out/23	187.638	17.883.000	99,35%	0	14.414.679	80,08%
nov/23	117.000	18.000.000	100,00%	0	14.414.679	80,08%

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

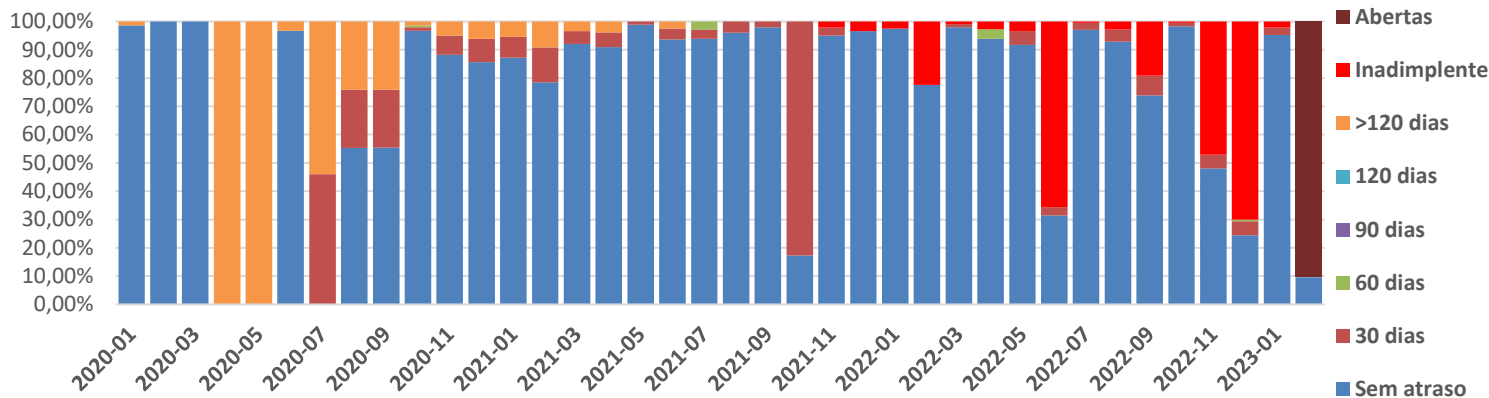
As obras do empreendimento Absolutti vem avançando de forma satisfatória. No último mês ocorreu um avanço de 2,64% e com isso as obras encontram-se 80,06% concluídas, percentual em linha frente ao previsto pelo cronograma – 82,59%. Pela performance de obras apresentada, acreditamos que o empreendedor deve finalizar as obras ainda neste ano.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 02.2023

CRI RDR

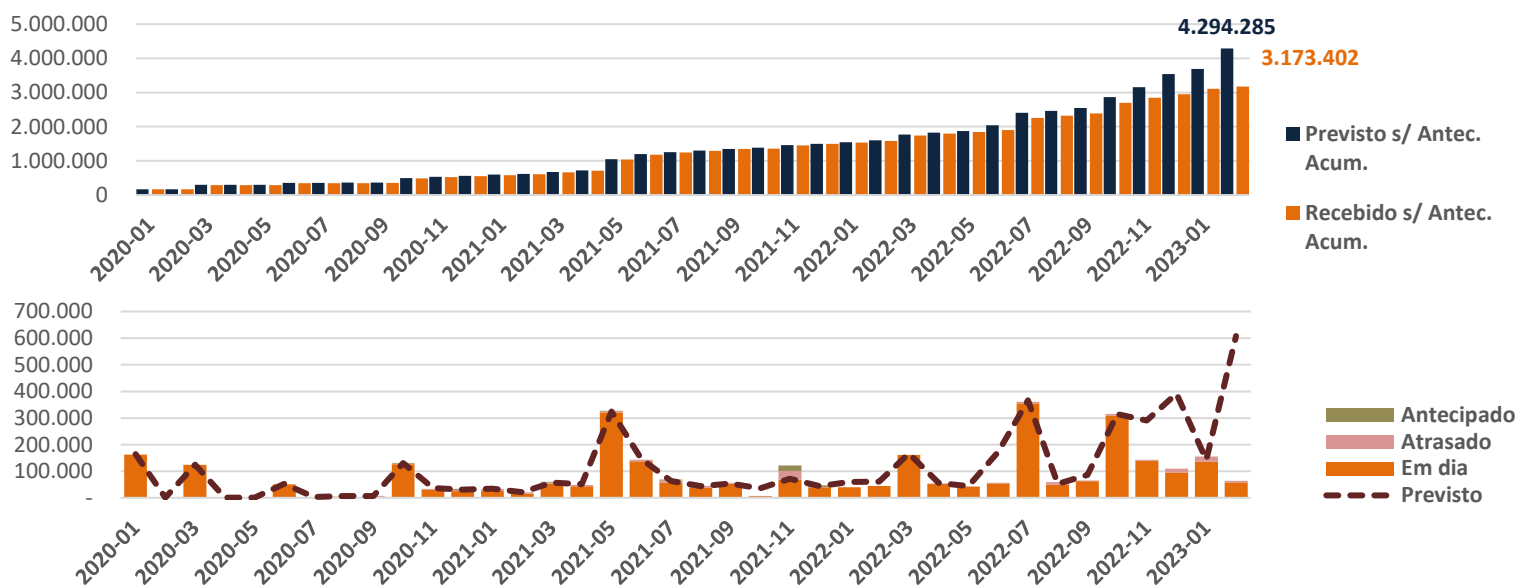
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



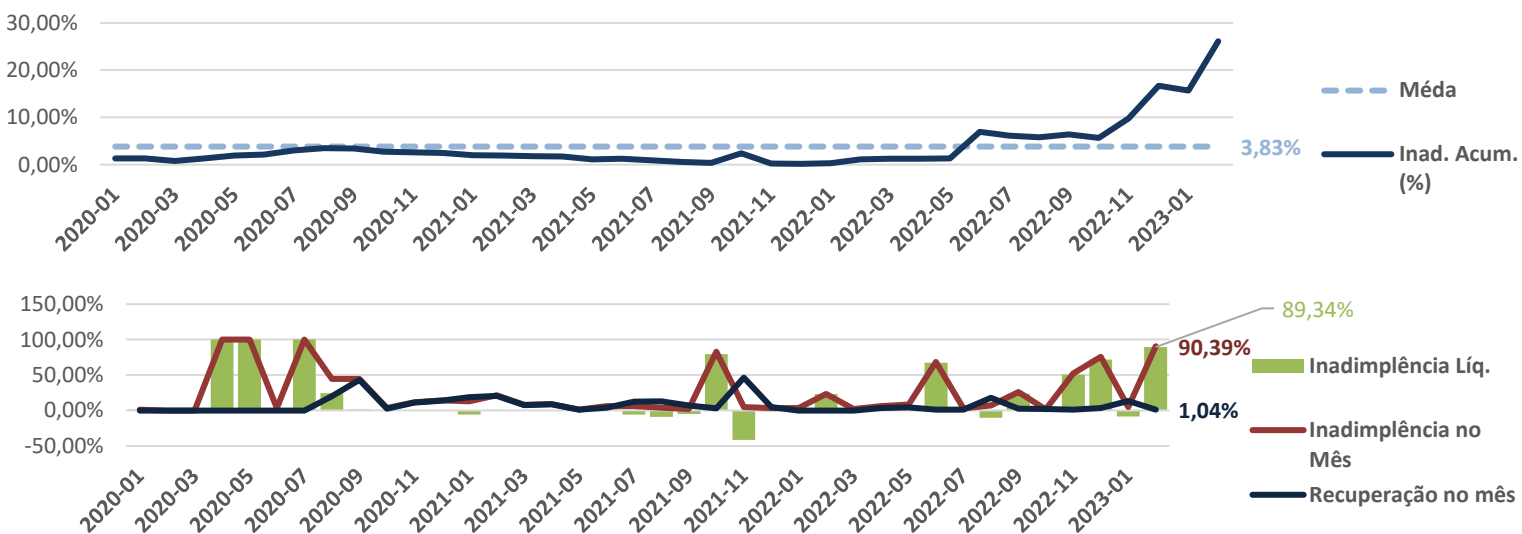
INFORMAÇÕES EM AUDITORIA

ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

INFORMAÇÕES EM AUDITORIA

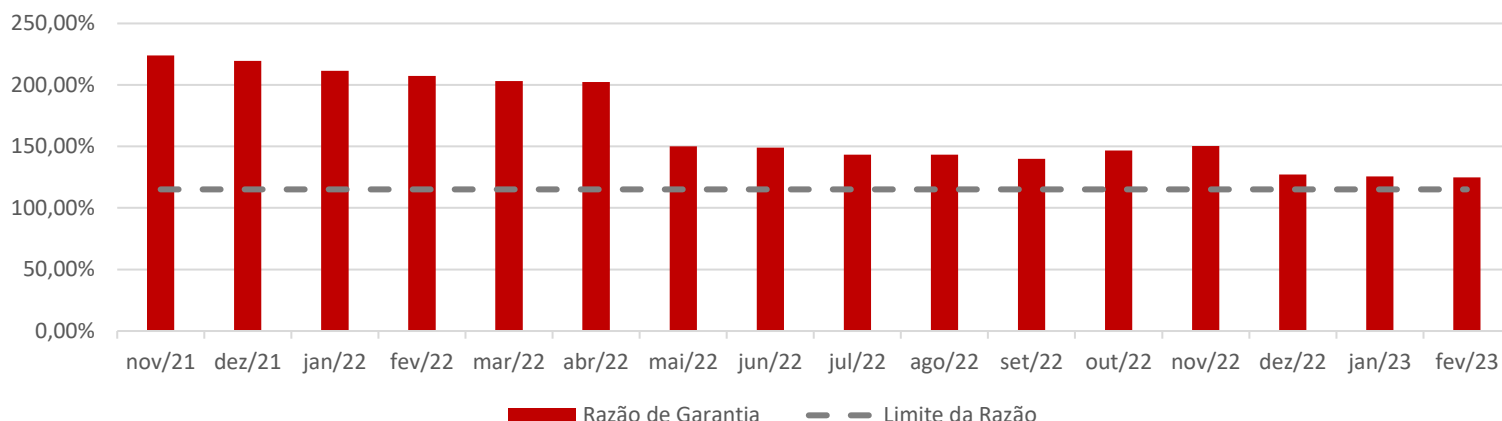


Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

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

PARECER: **ATENÇÃO**

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 possivelmente devem ser finalizadas em linha com o previsto no cronograma.

Em contrapartida, a inadimplência acumulada da operação aumentou. Foi necessário então entender com o empreendedor do que se tratava esse aumento expressivo na inadimplência, após uma diligência dos números foi no passado que está ocorrendo um erro operacional na verificação mensal da carteira de recebíveis e que parcelas que serão pagas apenas nas chaves estão sendo consideradas como inadimplentes, além disso, essas parcelas possuem um valor representativo dado que são as parcelas referentes ao repasse das unidades. Portanto a inadimplência apresentada neste relatório não reflete a inadimplência real da carteira, esse valor deve ser corrigido nos próximos meses.

CRI VITACON II

DESTAQUES



RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados à Vitacon, uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo e 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 (ON Vila Olímpia e ON Marcatins) que corroboram para que a série sênior da operação possua um LTV de 72%.

O mês de fevereiro foi positivo para os empreendimentos, que realizaram uma nova venda cada um. Com isso, a operação fica a apenas 3 unidades a vender para bater 90% de vendas entre as unidades disponíveis. Separando os empreendimentos, Maracatins está 95,2% vendido e Vila Olímpia está 83,1% vendido, embora conte com menos unidades. A concentração máxima da carteira segue bastante saudável, com 1,41% dos recebíveis agrupados em apenas um devedor.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

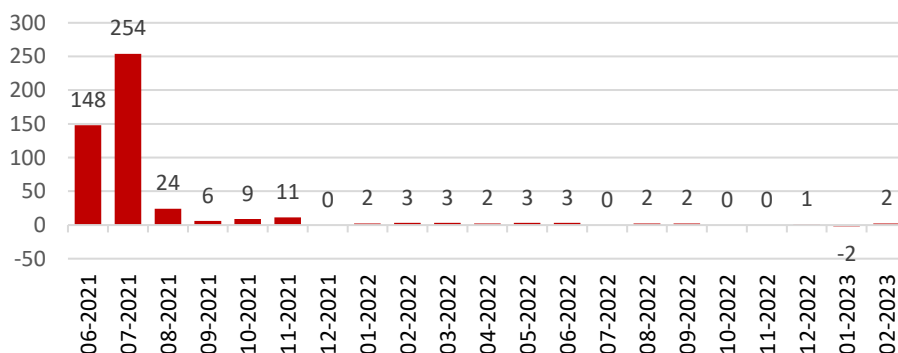
	fev/23
Vendas Totais	R\$ 130.344.356,20
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 109.381.151,52
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 104.194.975,61
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	473
Concentração máxima	1,41%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	405
Estoque	56
Quitado	68
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	89,41%
% Vendido (Total)	79,23%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - MA

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - VO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,80%	0,80%	0,49%	0,49%
set/22	0,88%	1,68%	3,74%	4,23%
out/22	1,90%	3,58%	0,78%	5,01%
nov/22	2,04%	5,62%	2,65%	7,66%
dez/22	2,36%	7,98%	0,91%	8,57%
jan/23	2,15%	10,13%	1,48%	10,05%
fev/23	2,99%	13,12%	3,79%	13,84%
mar/23	4,43%	17,55%		
abr/23	4,60%	22,15%		
mai/23	4,46%	26,61%		
jun/23	4,28%	30,89%		
jul/23	4,47%	35,36%		
ago/23	4,75%	40,11%		
set/23	5,44%	45,55%		
out/23	5,71%	51,26%		
nov/23	6,34%	57,60%		
dez/23	5,28%	62,88%		
jan/24	6,45%	69,33%		
fev/24	5,78%	75,11%		
mar/24	6,47%	81,58%		
abr/24	7,08%	88,66%		
mai/24	6,06%	94,72%		
jun/24	4,31%	99,03%		
jul/24	0,97%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,99%	0,99%	1,02%	1,02%
set/22	1,03%	2,02%	3,07%	4,09%
out/22	2,33%	4,35%	3,16%	7,25%
nov/22	2,65%	7,00%	0,87%	8,12%
dez/22	2,80%	9,80%	1,32%	9,44%
jan/23	2,34%	12,14%	2,00%	11,44%
fev/23	3,34%	15,48%	1,75%	13,19%
mar/23	4,59%	20,07%		
abr/23	4,60%	24,67%		
mai/23	4,64%	29,31%		
jun/23	4,82%	34,13%		
jul/23	5,01%	39,14%		
ago/23	5,28%	44,42%		
set/23	6,20%	50,62%		
out/23	6,12%	56,74%		
nov/23	6,79%	63,53%		
dez/23	6,79%	70,32%		
jan/24	7,85%	78,17%		
fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,13%	100,00%		

Fonte: BYM Management

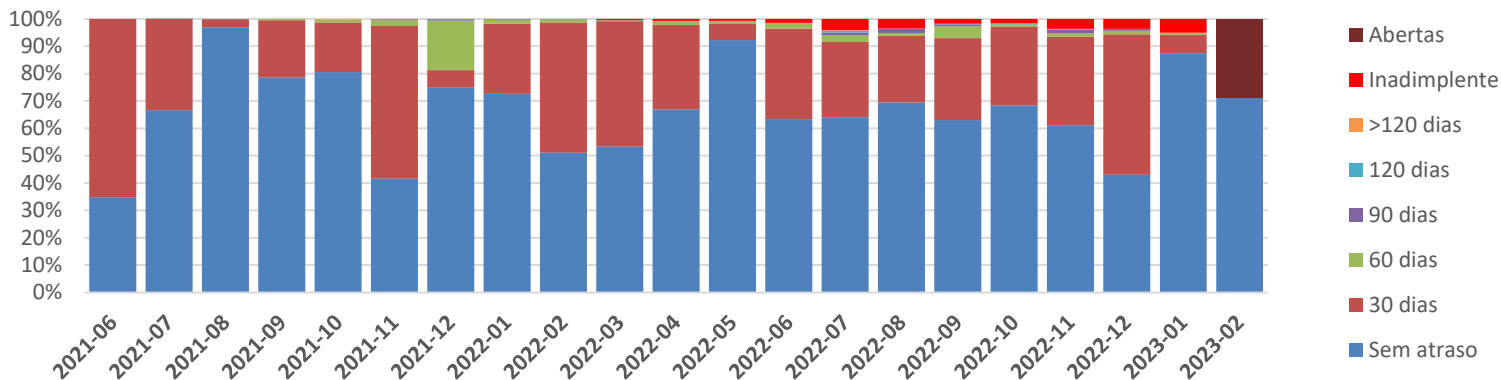
COMENTÁRIOS

Em fevereiro, a obra do empreendimento Maracatins teve um excelente avanço frente ao cronograma, executando 3,79% ante 2,99% previstos. Com isso, o empreendimento se adianta em relação ao cronograma original em 0,72%. Por outro lado, o mês de fevereiro representou revezes na construção do empreendimento Vila Olímpia, que realizou apenas 1,75% frente intenção de realizar 3,34%. Isso gera um atraso acumulado de 2,29% para o empreendimento. O time de gestão seguirá monitorando para entender se isso representou um atraso pontual ou se indica riscos para a operação. Por hora, não acendemos alertas.

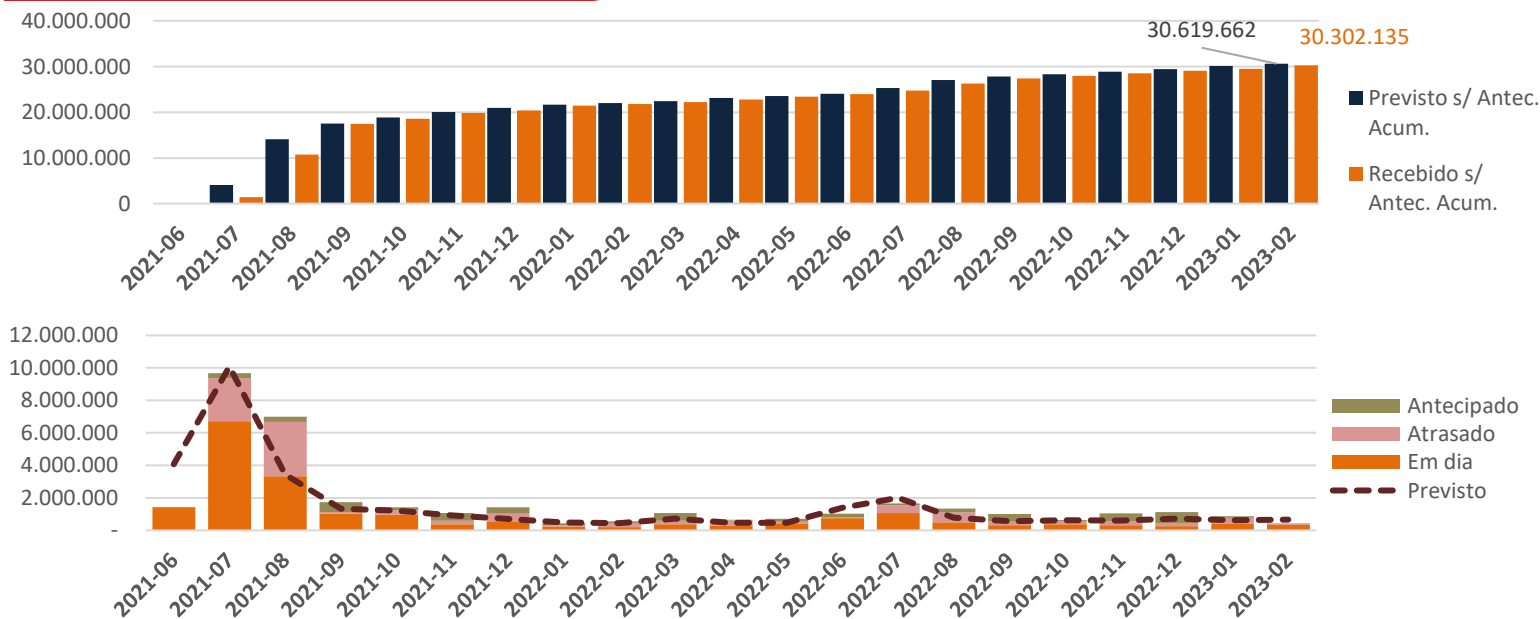
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

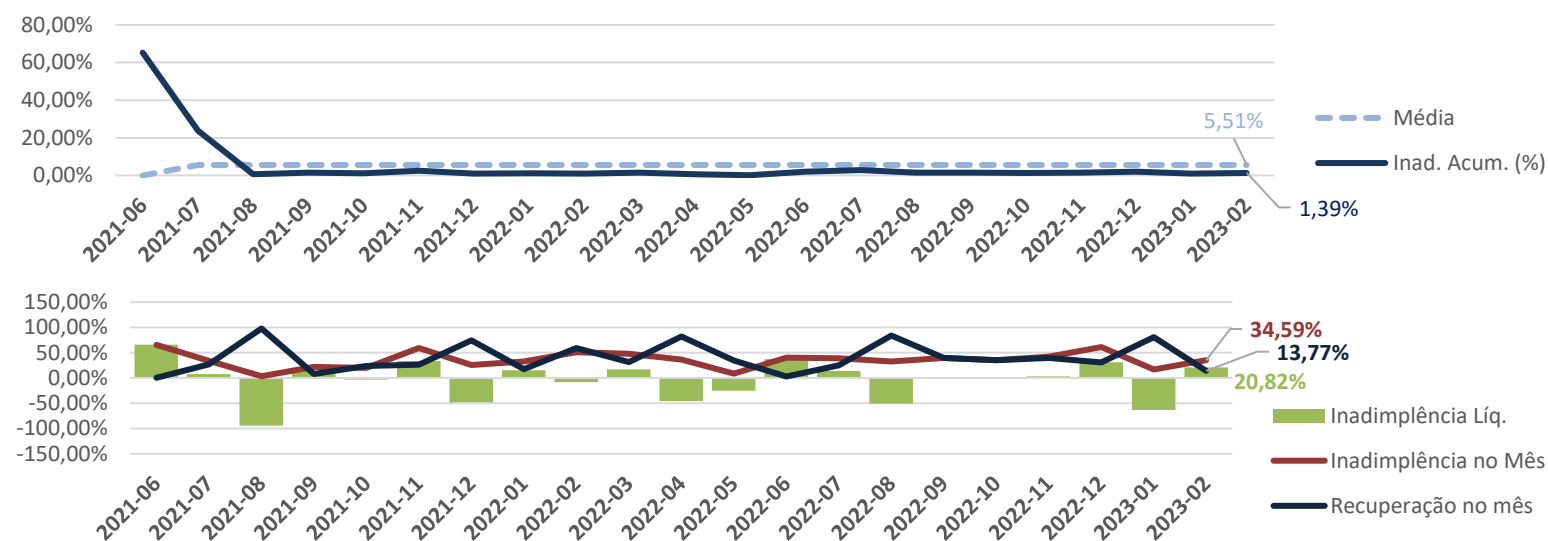
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22	set/22
RG = Razão de Garantia	134,1%	132,4%	129,6%	128,2%	126,3%	129,0%
SVV	R\$ 127.520.476,03	R\$ 127.109.217,85	R\$ 125.267.764,00	R\$ 125.219.054,00	R\$ 125.987.868,00	R\$ 129.068.841,00
SVN	R\$ 95.439.000,00	R\$ 96.837.000,00	R\$ 97.768.000,00	R\$ 98.672.000,00	R\$ 100.410.000,00	R\$ 100.410.000,00
RP	R\$ 370.255,92	R\$ 864.547,07	R\$ 1.126.900,00	R\$ 1.034.289,00	R\$ 637.704,00	R\$ 321.436,00

Fonte: Virgo

FORMULA

$$\frac{SVV}{SVN - RP} = RG \geq 125\%$$

Onde:

SVV = Somatório do Valor Médio de Venda do Estoque e do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

SVN = Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série Sênior, acrescido da Remuneração da Série Sênior;

RP = Recursos Pagos Créditos Cedidos Fiduciariamente e que tenham sido depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Saldo Devedor RG").

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

No mês de referência, a carteira da operação Vitacon II teve uma leve aceleração na inadimplência acumulada (de 1,01 para 1,39%). Entendemos que isso não representa motivos para preocupação no momento, uma vez que se trata de um valor consideravelmente abaixo da média histórica do empreendimento (5,51%) e que ele já conta com quase 90% das unidades vendidas. Além disso, observamos que a razão de garantia segue enquadrada em ritmo crescente de patamar, o que é bastante satisfatório.

É muito positivo observar que o empreendimento recuperou o ritmo de vendas que vinha tendo antes dos distratos de janeiro e que as obras seguem sendo executadas sem grandes anomalias. Isso somado à saúde da carteira e à saúde da razão de garantia deixa o time de gestão bastante confortável para indicar um parecer saudável à operação. Seguiremos acompanhando de perto para antecipar qualquer movimento aos nossos cotistas. Ficamos à disposição.

CRI AXS

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

AXS Energia é uma EnergyTech que descomplica o acesso à energia renovável. A empresa comercializa a energia gerada pelas suas usinas com uma base pulverizada de clientes.

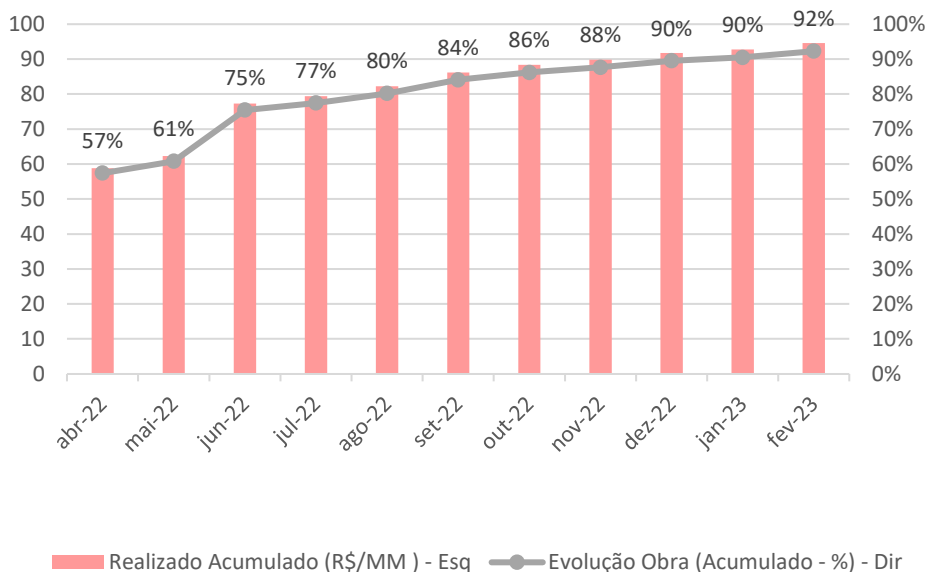
No mês de fevereiro, o avanço físico das UFVs, se encontram da seguinte maneira: Paulo Valias, Harmonia I e Harmonia II estão conectadas; Boa Vista I e II estão com 99% e com previsão de conexão para março de 2023; Itatiaiuçu com 95% e previsão para abril deste ano e por fim a usina de Prata I está com 57% e está com sua previsão para setembro de 2023.

57% das usinas, já concluíram 100% das vendas de energia da sua capacidade, faltando apenas as operações de Boa Vista I (35%) e Itatiaiuçu e Prata I que estão em obras e ainda não foram conectadas.

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializa
Paulo Valias	100%	Conectada	100%
Harmonia I	100%	Conectada	100%
Harmonia II	100%	Conectada	100%
Boa Vista I	99%	Previsto mar/23	35%
Boa Vista II	99%	Previsto mar/23	100%
Itatiaiuçu	95%	Previsto abr/23	0%
Prata I	57%	Previsto set/23	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



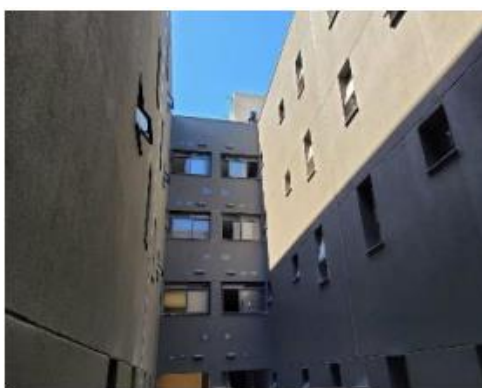
Fonte: Opea e AXS. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

RESUMO

Astir é um empreendimento vertical localizado em Porto Alegre-RS, o projeto é constituído por 5 pavimentos, 4 blocos e 60 unidades. A construtora Astir possui trackrecord em empreendimentos de alto padrão na cidade de Porto Alegre.

Em fevereiro, o projeto apresentou um progresso de 81,65% de avanço das obras, evolução de 2,64% em relação a última medição, lembrando que esse projeto está em fase final, o que é normal essa evolução mais lenta. A equipe da companhia ainda enfrenta dificuldade na contratação de mão de obra especializada para o reboco externo e interno na Torre 04, bem como na instalação de cerâmicas.

No mês corrente, o empreendimento apresentou uma nova venda, com valor acima da tabela de venda, somando 10 vendas no total, representando cerca de 16% das vendas totais. Essa nova venda representa bem a estratégia da empresa de segurar as vendas, a fim de aumentar os preços com base no avanço das obras.

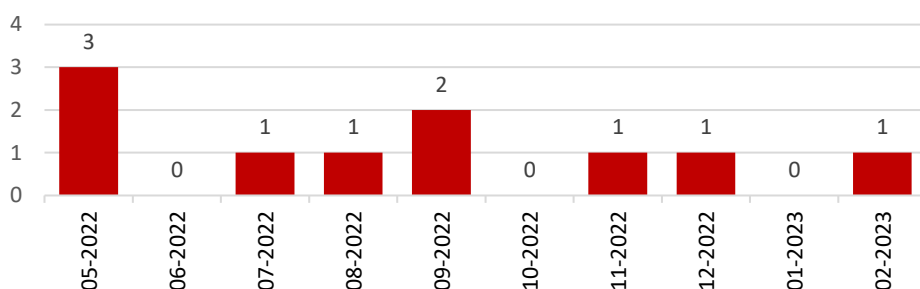
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	fev/23
Vendas Totais	17.895.500,00
Saldo Devedor (Nominal)	10.959.802
Saldo Devedor (Valor Presente)	10.959.802
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	10
Concentração máxima	23,33%
Prazo da carteira	6,43 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	fev/23
Comercializáveis	60
Vendidas	10
Estoque	50
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	60

Saldo de Vendas



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRISTIR

OBRAS

CRONOGRAMA

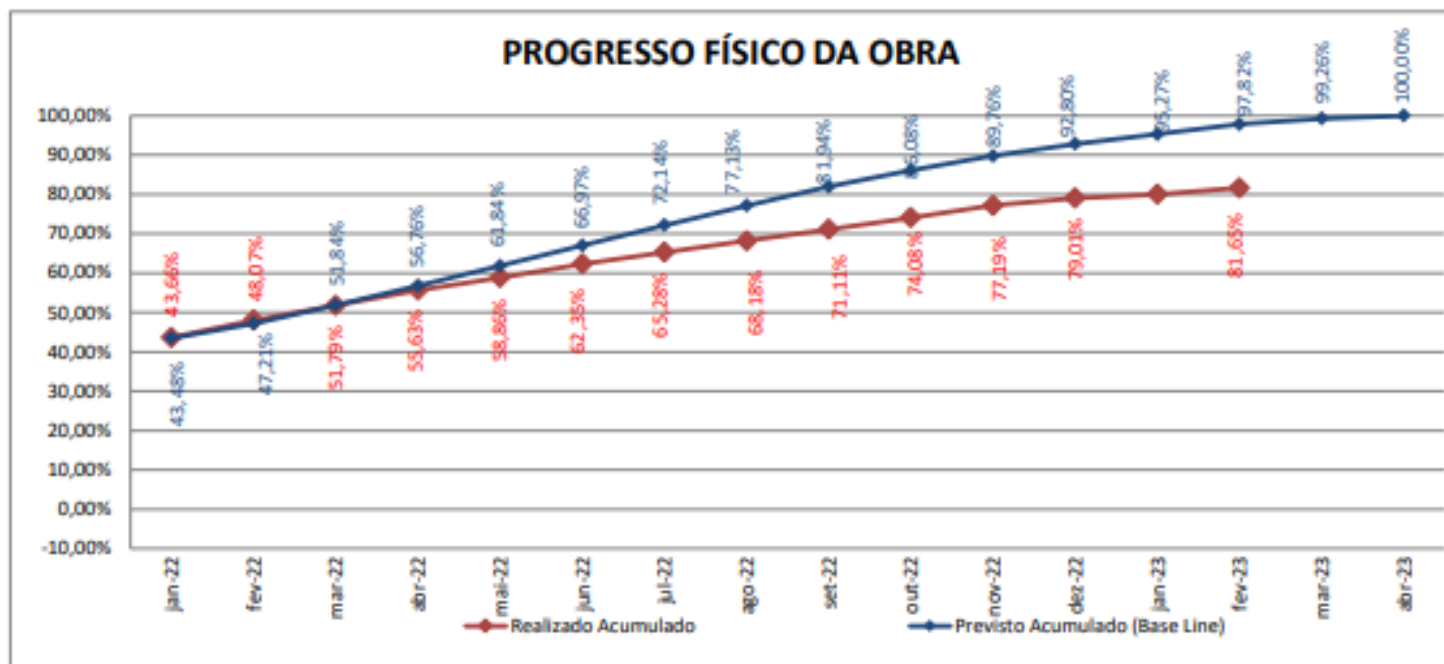


TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO

Período	Previsto Acumulado	Previsto no Período	Realizado Acumulado	Realizado no Período
jan-22	43,48%	43,48%	43,66%	43,66%
fev-22	47,21%	3,73%	48,07%	4,41%
mar-22	51,84%	4,63%	51,79%	3,72%
abr-22	56,76%	4,92%	55,63%	3,84%
mai-22	61,84%	5,08%	58,86%	3,23%
jun-22	66,97%	5,12%	62,35%	3,49%
jul-22	72,14%	5,17%	65,28%	2,93%
ago-22	77,13%	5,00%	68,18%	2,90%
set-22	81,94%	4,81%	71,11%	2,93%
out-22	86,08%	4,14%	74,08%	2,97%
nov-22	89,76%	3,68%	77,19%	3,11%
dez-22	92,80%	3,04%	79,01%	1,82%
jan-23	95,27%	2,47%	-	-
fev-23	97,82%	2,55%	81,65%	2,64%
mar-23	99,26%	1,44%	-	-
abr-23	100,00%	0,74%	-	-

Fonte: Dexter Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

COMENTÁRIOS

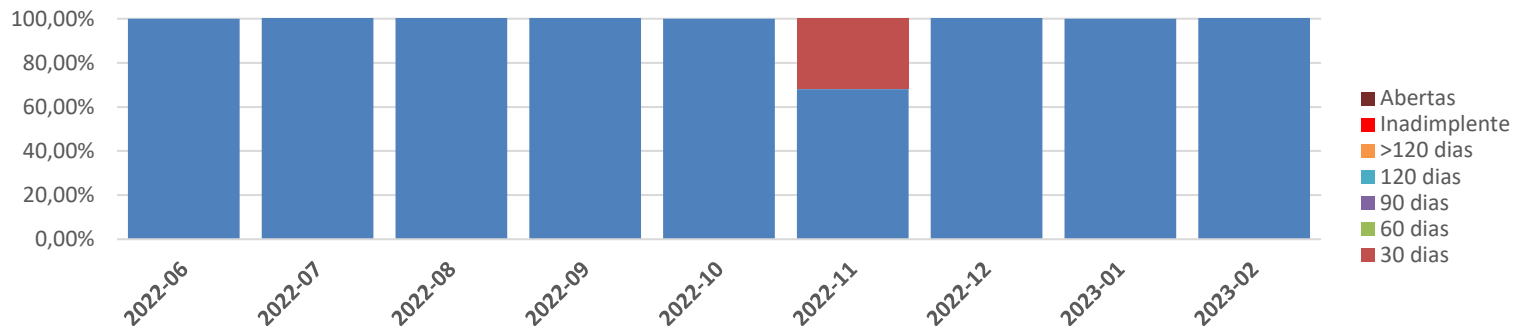
A 13ª medição foi feita entre os dias 19/01 até 14/03. O projeto apresenta um atraso de 16,17% em relação ao cronograma previsto, devido a desafios na contratação de mão de obra especializada para a execução do reboco externo e interno na Torre 04, bem como na instalação de cerâmicas. Além de outros fatores que prejudicaram em medições passadas, como o excesso de chuva na região.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 02.2023

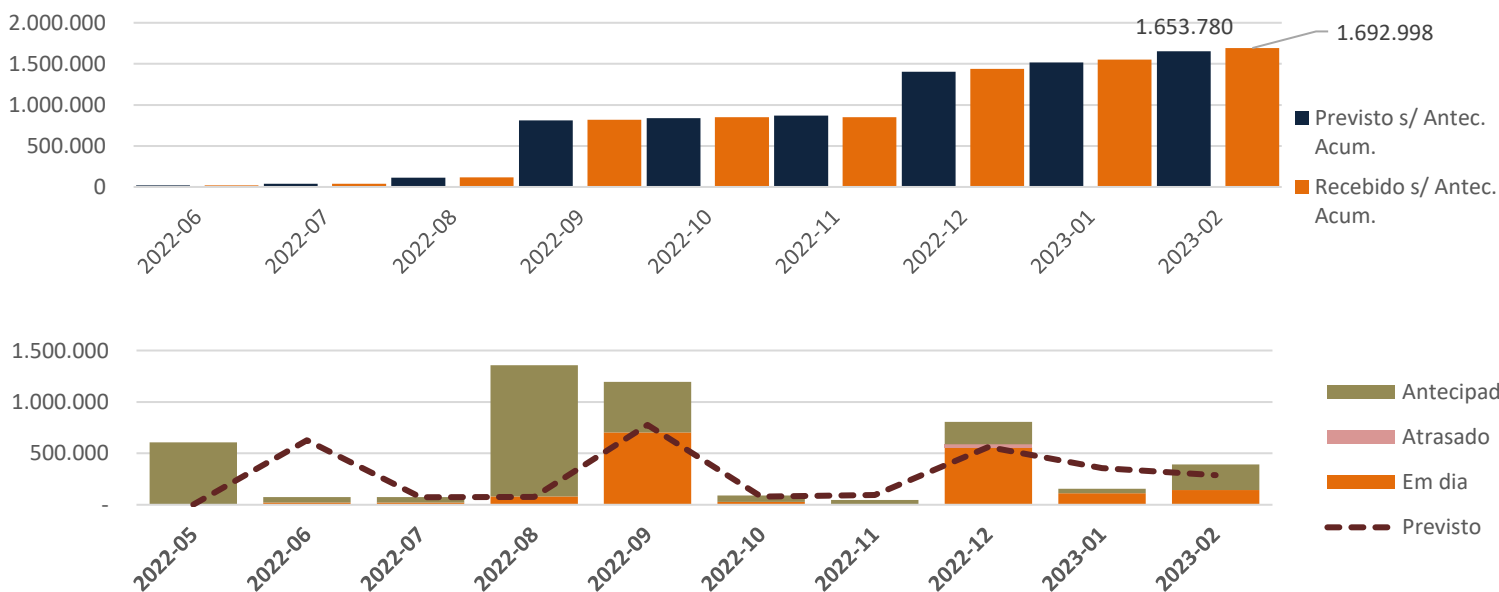
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

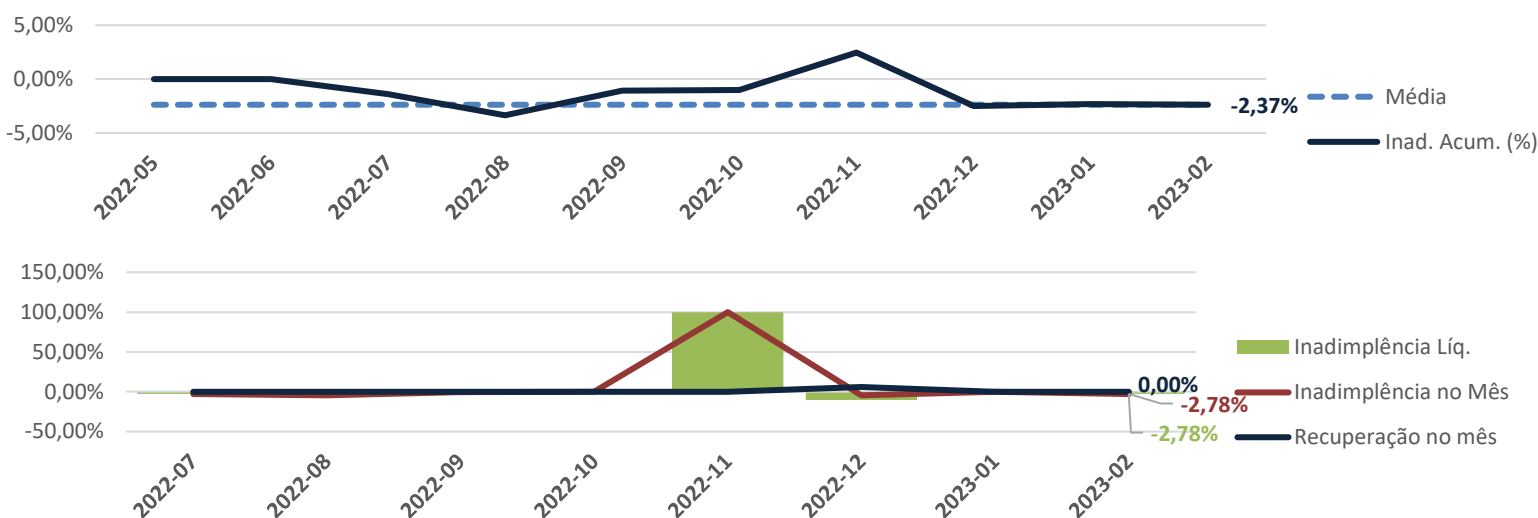
PERFIL DE PAGAMENTO



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	43,66%	22.136.702,13	-	12.086.765,52	150,0%	438,39%	ENQUADRADO
fev-22	30.850.000	48,07%	22.136.702,13	-	12.174.993,83	150,0%	435,21%	ENQUADRADO
mar-22	30.850.000	51,79%	22.805.642,33	-	12.240.742,33	150,0%	438,34%	ENQUADRADO
abr-22	30.850.000	55,63%	24.570.505,85	-	12.364.381,29	150,0%	448,23%	ENQUADRADO
mai-22	30.850.000	58,86%	26.392.300,46	-	12.564.690,45	150,0%	455,58%	ENQUADRADO
jun-22	30.850.000	62,35%	21.283.695,40	-	12.697.878,43	150,0%	410,57%	ENQUADRADO
jul-22	30.850.000	65,28%	22.939.441,01	-	12.757.559,35	150,0%	421,63%	ENQUADRADO
ago-22	24.099.330	68,18%	23.121.508,25	6.750.670,18	21.791.431,97	150,0%	247,67%	ENQUADRADO
set-22	23.772.806	71,11%	24.497.342,71	5.746.995,89	21.643.249,58	150,0%	249,58%	ENQUADRADO
out-22	21.968.000	74,08%	27.738.918,07	8.188.622,86	21.565.344,27	150,0%	268,47%	ENQUADRADO
nov-22	21.968.000	77,19%	27.738.918,07	8.106.229,70	21.629.680,50	150,0%	267,29%	ENQUADRADO
dez-22	22.823.001	79,01%	28.593.919,38	8.026.998,69	21.629.680,50	150,0%	274,83%	ENQUADRADO
jan-23	20.813.781	-	26.584.699,52	10.036.218,55	21.718.353,54	150,0%	264,45%	ENQUADRADO
fev-23	20.941.099	81,65%	26.712.017,20	9.908.900,87	21.853.000,38	150,0%	263,41%	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: SAUDÁVEL

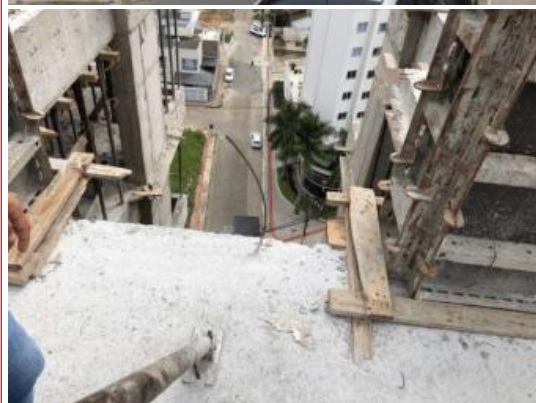
A gestão avalia a operação como saudável pois mesmo com atrasos as obras estão próximas da conclusão e tal fato deve impulsionar as vendas do empreendimento que já mostrou ter potencial de demanda. Além disso, a carteira de recebíveis do empreendimento não apresenta inadimplência, o que reforça o conforto do time de Gestão na saúde da dívida.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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.

O mês de fevereiro ainda representou revezes para a operação Supreme Garden. Apesar de ter sido realizada uma venda, os dois distratos que ocorreram no mês fez com que o saldo de vendas fosse negativo. No entanto, lembramos que a operação tem um bom número de unidades vendidas e uma concentração de carteira bastante saudável, o que nos mantém seguros em relação a esse ritmo de vendas. Em contato com o incorporador, incertezas quanto ao cenário pós-eleições foi o que mais pesou para a retração da velocidade de vendas.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

fev/23

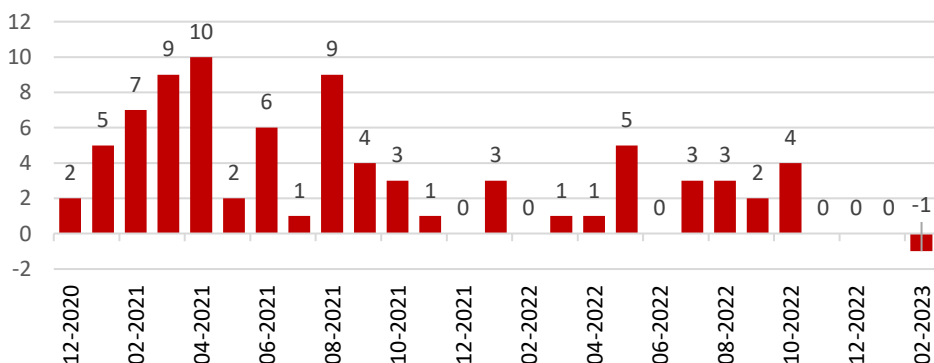
Vendas Totais	R\$ 42.848.632,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.557.793,73
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 29.215.852,87
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	93
Concentração máxima	1,81%
Prazo da carteira	97 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	86
Estoque	30
Quitado	7
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

% Vendido (disponíveis)	75,61%
% Vendido (Total)	74,40%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos Harca	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%	692.315,88	692.315,88		
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%	977.143,71	1.669.459,59		
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%	768.875,12	2.438.334,71		
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%	768.875,12	3.207.209,83		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%	768.875,12	3.976.084,94	1.757.549,76	1.757.549,76
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%	768.875,12	4.744.960,06	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%	619.312,49	4.125.647,57	876.111,09	2.633.660,85
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%	1.133.396,95	5.259.044,52	1.992.518,89	4.626.179,74
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%	804.025,67	6.063.070,19	417.780,85	5.043.960,59
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%	804.025,67	6.867.095,85	940.412,21	5.984.372,80
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%	804.025,67	7.671.121,52	751.805,18	6.736.177,98
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%	804.025,67	8.475.147,18	646.452,29	7.382.630,27
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%	804.025,67	9.279.172,85	543.265,06	7.925.895,33
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%	804.025,67	10.083.198,51	820.589,35	8.746.484,68
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%	830.346,89	10.913.545,40	961.988,35	9.708.473,03
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%	830.346,89	11.743.892,29	700.781,49	10.409.254,52
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%	830.346,89	12.574.239,17	788.273,33	11.197.527,85
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%	907.269,97	13.481.509,14	868.559,55	12.066.087,40
mar/23	2,63%	41,15%			920.458,84	14.401.967,97		
abr/23	3,37%	44,52%			1.179.969,22	15.581.937,19		
mai/23	3,59%	48,11%			1.256.045,26	16.837.982,45		
jun/23	3,59%	51,70%			1.256.045,26	18.094.027,70		
jul/23	3,59%	55,29%			1.256.045,26	19.350.072,96		
ago/23	3,90%	59,19%			1.365.549,61	20.715.622,56		
set/23	4,24%	63,43%			1.483.186,72	22.198.809,28		
out/23	4,24%	67,66%			1.483.186,72	23.681.996,00		
nov/23	4,24%	71,90%			1.483.186,72	25.165.182,71		
dez/23	4,24%	76,14%			1.483.186,72	26.648.369,43		
jan/24	3,64%	79,78%			1.275.113,58	27.923.483,00		
fev/24	3,64%	83,42%			1.275.113,58	29.198.596,58		
mar/24	3,50%	86,92%			1.223.654,84	30.422.251,41		
abr/24	2,62%	89,54%			915.335,29	31.337.586,70		
mai/24	2,62%	92,15%			915.335,29	32.252.921,99		
jun/24	1,89%	94,04%			660.898,05	32.913.820,03		
jul/24	1,85%	95,89%			647.059,98	33.560.880,01		
ago/24	2,28%	98,17%			797.059,98	34.357.939,98		
set/24	1,83%	100,00%			642.060,02	35.000.000,00		

*A evolução negativa na coluna "Evolução Física Prevista - No Período" do mês de março/2022, ocorreu devido ao atraso acumulado nas outras medições, fazendo-se necessária a atualização do cronograma físico-financeiro.

Fonte: Harca Engenharia

COMENTÁRIOS

No mês de fevereiro de 2023 a obra avançou 2,48% ante 2,59% previstos, representando um atraso de 0,11%. Com isso, o atraso total da obra atingiu 4,06%, patamar que oscilou pouco desde setembro de 2022. Entendemos que esse atraso não prejudica a saúde da operação e não representa preocupações. É normal que as obras ocorram com atrasos controlados, que é o que enxergamos nesse momento para a operação Supreme Garden.

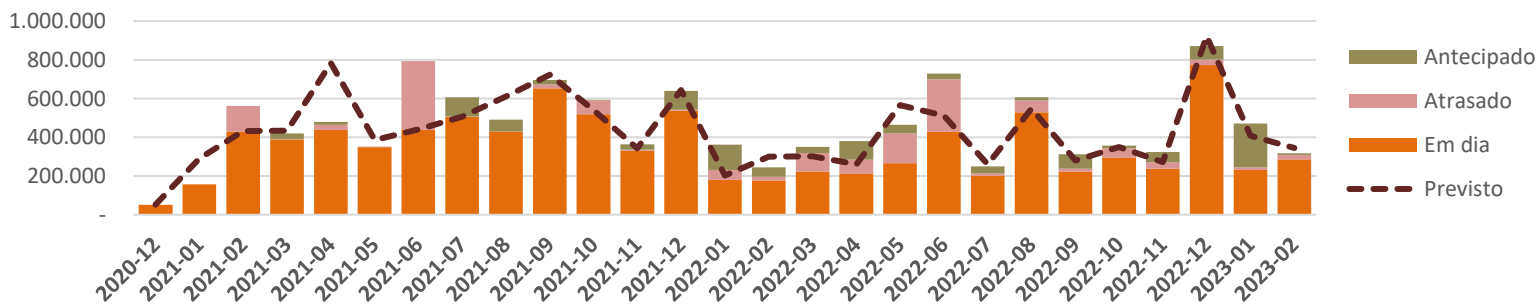
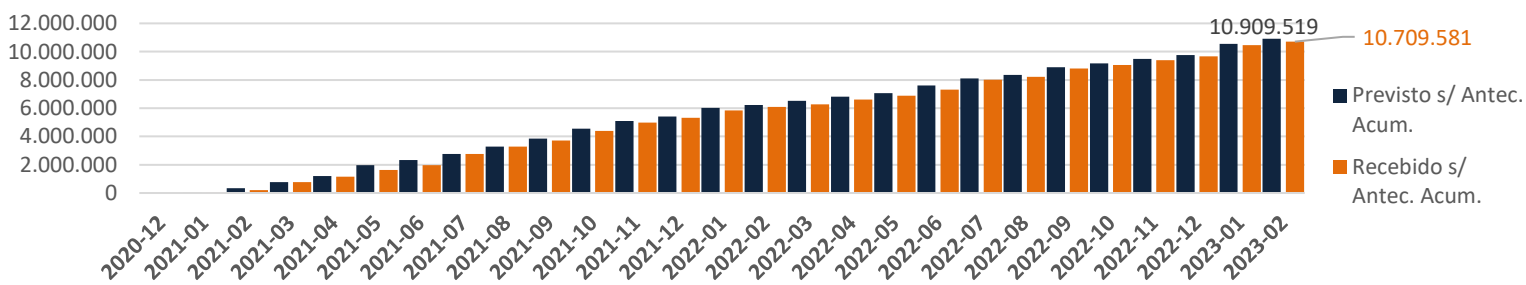
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

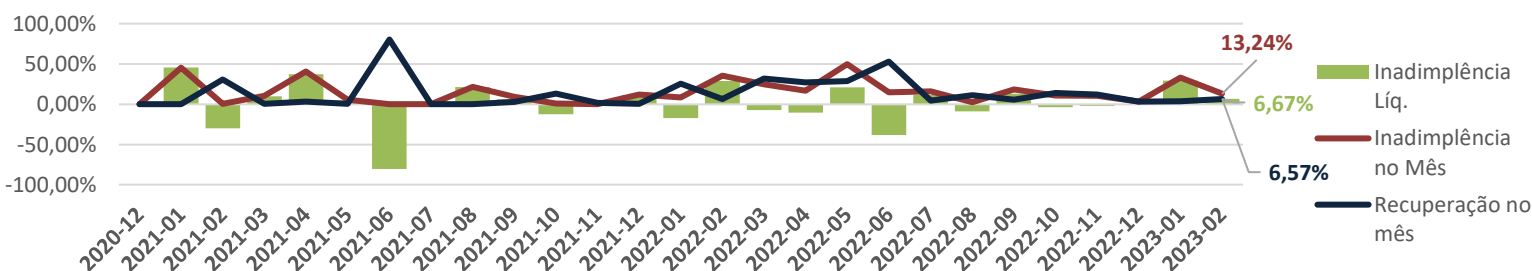
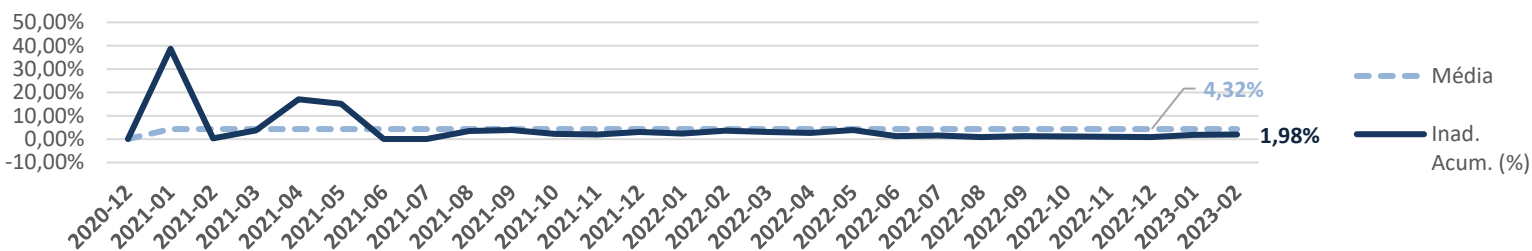
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22	set/22
RG = Razão de Garantia	211,2%	212,0%	213,3%	216,2%	223,5%	320,3%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 28.570.434,00	R\$ 28.563.660,82	R\$ 28.617.184,94	R\$ 28.830.571,46	R\$ 29.912.374,88	R\$ 28.225.877,39
SD _{CRI}	R\$ 13.527.044,04	R\$ 13.471.611,83	R\$ 13.413.376,92	R\$ 13.336.584,26	R\$ 13.384.492,66	R\$ 8.811.386,99

Fonte: Neo

FORMULA

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

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI

CIT_{TI} = Direitos Creditórios Elegíveis

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

SD_{CRI} = calculado da seguinte forma:

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

Onde:

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

FD = Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora

FJ = Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Supreme Garden segue com a estratégia de buscar melhores vendas, devido a isso, apresentou velocidade de comercialização mais lenta nos últimos meses. Além disso, mesmo com os distratos realizados, a operação viu a inadimplência acumulada acelerar para perto de 2% no mês de referência, ainda bem abaixo dos mais de 4% da média histórica. Como podemos também observar, a razão de garantia segue apresentando folga e a operação ainda conta com todos os seus fundos (liquidez, obra e despesas) devidamente enquadrados. A obra, apesar do atraso verificado, não apresenta anomalias relevantes que nos chamem a atenção.

Seguimos bastante confiantes em relação à operação Supreme Garden. Entendemos, em contato com o incorporador, que os revezes dos últimos meses possuem caráter circunstancial, sendo que existe uma estratégia por parte da gestão do empreendimento de segurar algumas vendas para seguir com a avanço nas obras e poder vender unidades valorizadas no futuro. Sabendo que o empreendimento conta com mais de ¾ de suas unidades vendidas, ficamos confiantes quanto a essa estratégia. Sendo assim, indicamos parecer saudável e reiteramos nossa confiança na operação Supreme Garden.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

RESUMO

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.

No mês de fevereiro, foi realizada uma nova venda no empreendimento, junto com o início de suas obras. No entanto, foi realizado o distrato de um contrato já inadimplente há meses, o que contribuiu, por um lado, para o não avanço do percentual de vendas do empreendimento mas, por outro, para uma verificação de maior saúde da carteira de recebíveis.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

fev/23

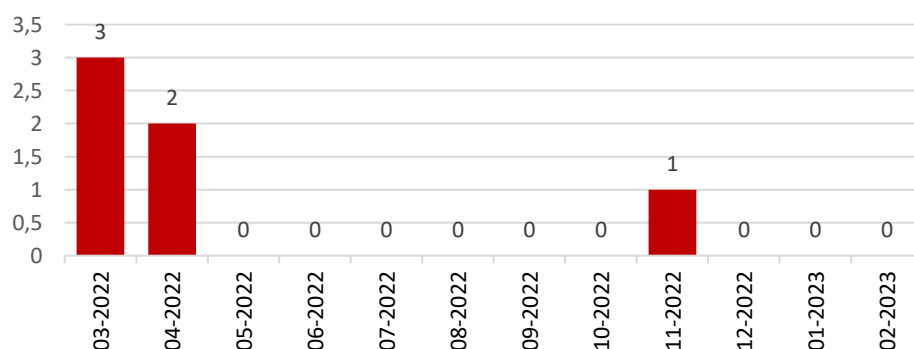
Vendas Totais	R\$ 13.963.065,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 10.052.668,44
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 9.222.952,29
Taxa dos Contratos	Customizada
Número de contratos	6
Concentração máxima	38,95%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	6
Estoque	19
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	24,00%
% Vendido (Total)	24,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

Fonte: Capital Finance

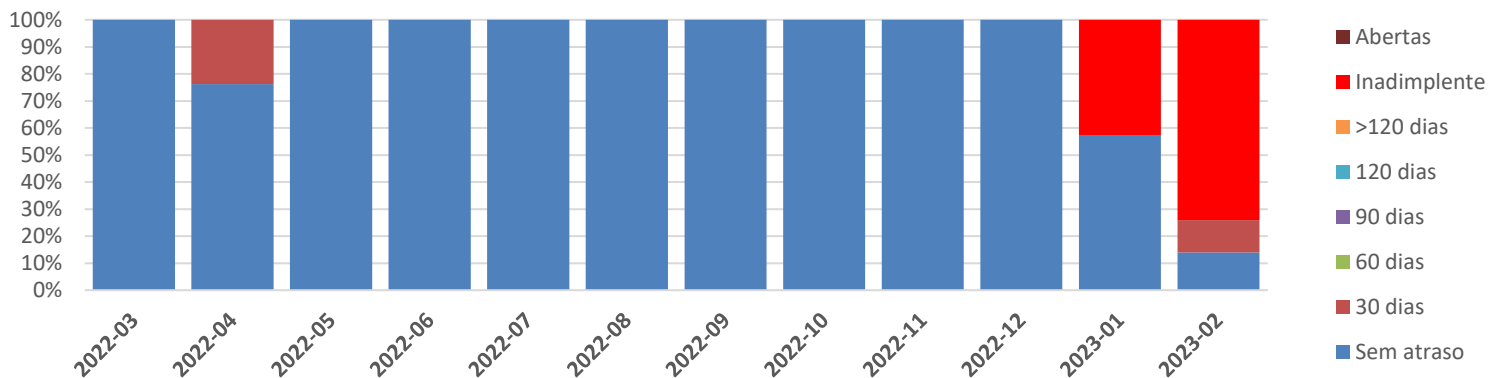
COMENTÁRIOS

O mês de fevereiro marcou o início das obras do empreendimento após os atrasos justificados em nosso Relatório de Risco referente ao segundo semestre de 2022. Reiteramos que a obra foi adequada para que não houvesse atrasos na entrega do empreendimento. Esse início foi positivo por parte do incorporador, que executou 0,32% da obra ante previsão original de 0,24%. Com isso, seguiremos monitorando de perto os avanços na obra e seu enquadramento dentro do cronograma proposto.

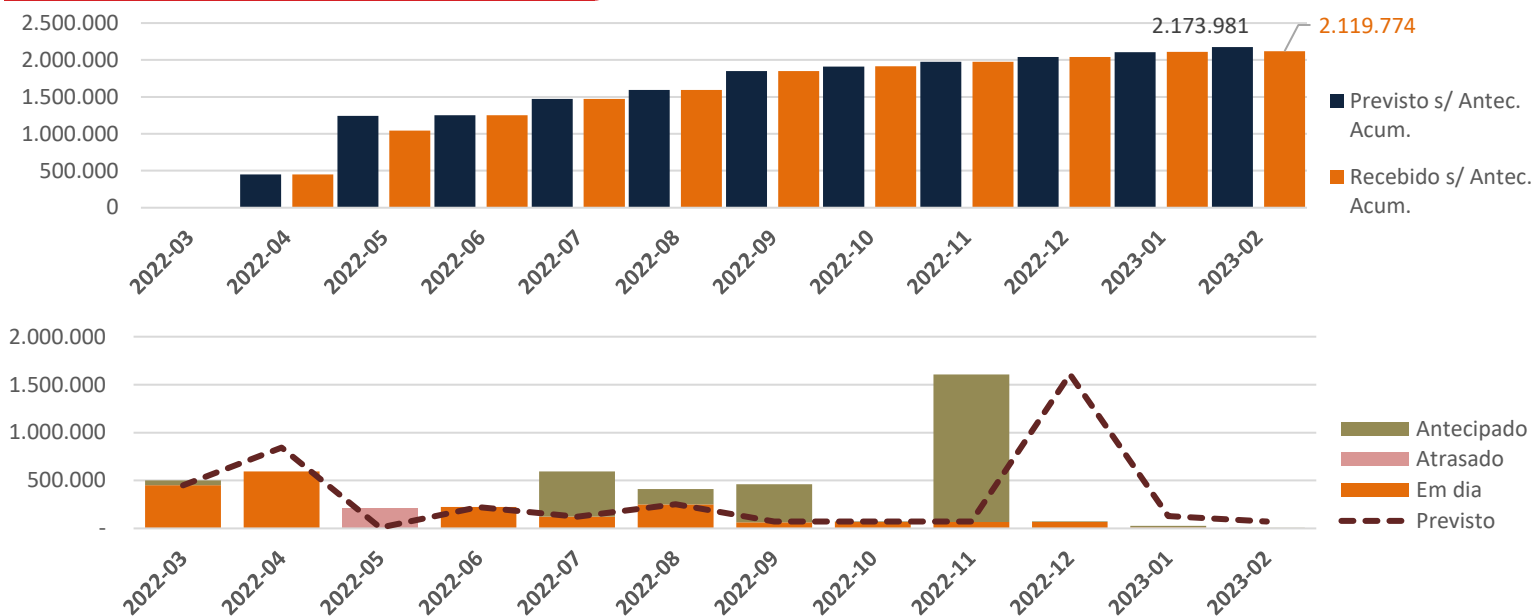
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

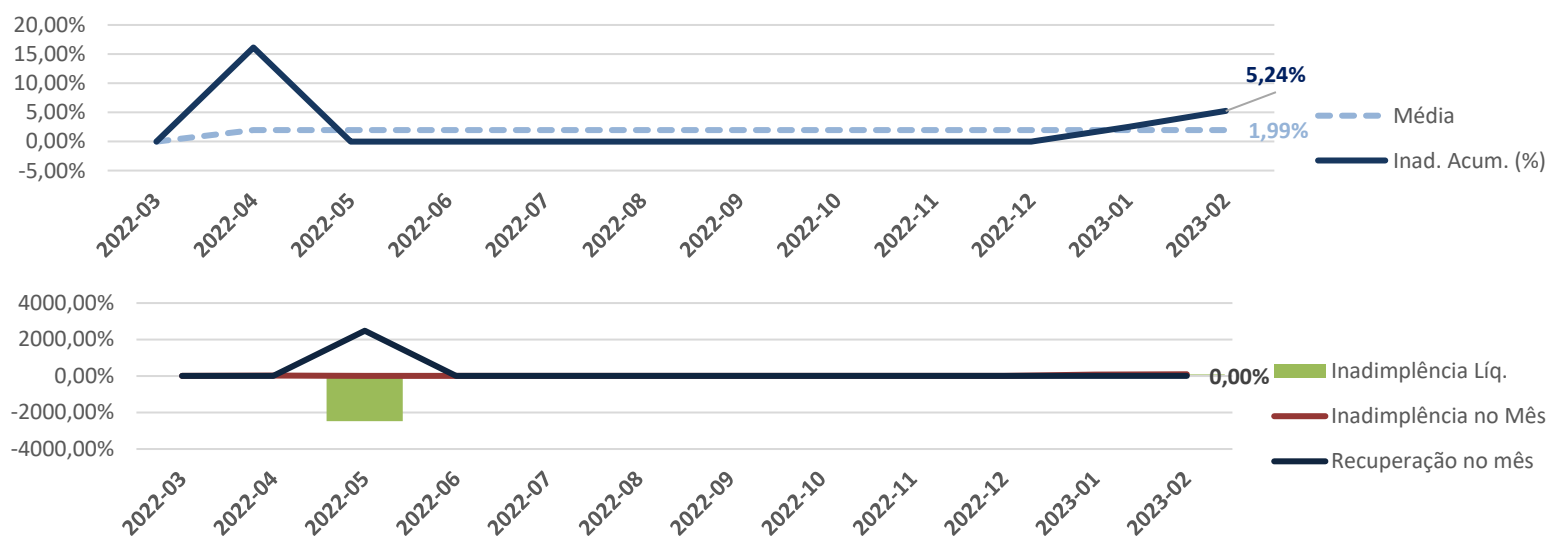
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	159,8%	154,5%	145,3%
Terreno	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95
Custo de Obra Incorrido	R\$ 675.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
% do VGV em Estoque	67,59%	71,38%	74,03%
Recebíveis	R\$ 9.222.952,29	R\$ 7.074.673,90	R\$ 7.123.158,23
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 700.739,78	R\$ 2.200.604,18	R\$ 706.490,22
Saldo Devedor dos CRI	R\$ 12.008.419,31	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.025.275,60

Fonte: Opea

FORMULA

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

- 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;
- RG = Razão de Garantia

OBS:

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Gafisa We Sorocaba vem apresentando uma melhora na qualidade do crédito. Tínhamos um projeto de obra que estava demorando para ser iniciado (razões explicadas em nosso Relatório de Risco do 2º semestre de 2022) e que finalmente avançou em fevereiro, inclusive, acima do previsto. O redesenho do cronograma de obras também não atrasou o prazo original de entrega e, na avaliação do time de gestão do fundo, representa um planejamento adequado.

O distrato realizado do devedor há meses inadimplente acabou mascarando a nova venda realizada no mês de fevereiro, o que fez com que o empreendimento não registrasse avanço no saldo de vendas. No entanto, esse distrato contribuiu significativamente para a evolução da saúde da carteira de recebíveis, que era de quase 50%. Ainda assim, temos um indicador na casa dos 5%, com parcelas atrasadas de janeiro e fevereiro de um mesmo cliente. Seguiremos monitorando de perto.

Vamos nos lembrar que o empreendimento conta com apenas 25 unidades e que, por isso, qualquer venda ou distrato novo representa uma grande alteração no percentual de vendas.

Por fim, a razão de garantia segue apresentando folga. Tudo isso nos faz seguir com um parecer saudável para a presente operação.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

O CRI MZM destina seus recursos para a construção da Incorporação vertical Way Petrópolis, localizada na rua Rosa Margonari Borali, em São Bernardo do Campo- SP.O empreendimento conta com uma área construída de 27.581m², além de 302 apartamentos com 47 e 48m². Ressaltamos que a MZM possui mais de 25 anos de atuação na construção civil tendo construído mais de 1.000.000 de m² na região do ABC Paulista, com foco em incorporações verticais de médio padrão.

A carteira de recebíveis que lastreia a dívida é bastante robusta, muito disso por conta das 213 unidades já vendidas, esse valor representa 71% das unidades comercializáveis.

As obras do empreendimento se encontram em estágio inicial pois houve um atraso na elaboração do projeto estrutural que desencadeou no atraso de diversas etapas iniciais das obras.

FOTOS DA OBRA



INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

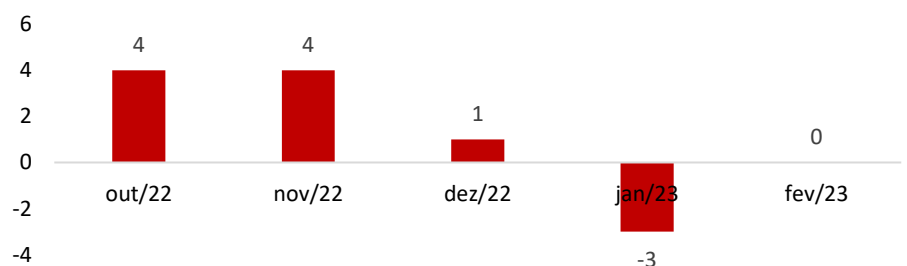
Fev/23

Vendas Totais	R\$ 55.201.746,36
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 55.006.134,00
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 45.183.635,37
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,92%
Prazo da carteira	27 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	213
Estoque	72
Quitado	15
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

Saldo de Vendas Mensal



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%
set/22	1,28%	2,47%			
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%
jan/23	5,97%	27,84%	N/A	N/A	N/A
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%
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 Fevereiro, as obras evoluíram 0,09%, enquanto o previsto era de 4,91%. No acumulado, o empreendimento estava previsto para estar 32,75% concluído até Fevereiro, mas o realizado foi de 4,01%. Como já mencionado isso se deve ao atraso na elaboração do projeto estrutural, que teve seu atraso por problemas pessoais do estruturalista antigo. A MZM já contratou um novo engenheiro estrutural que finalizou o projeto. Nos próximos meses é esperado um avanço sensível das obras e que o cronograma de obras seja reajustado para considerar as novas datas.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 02.2023

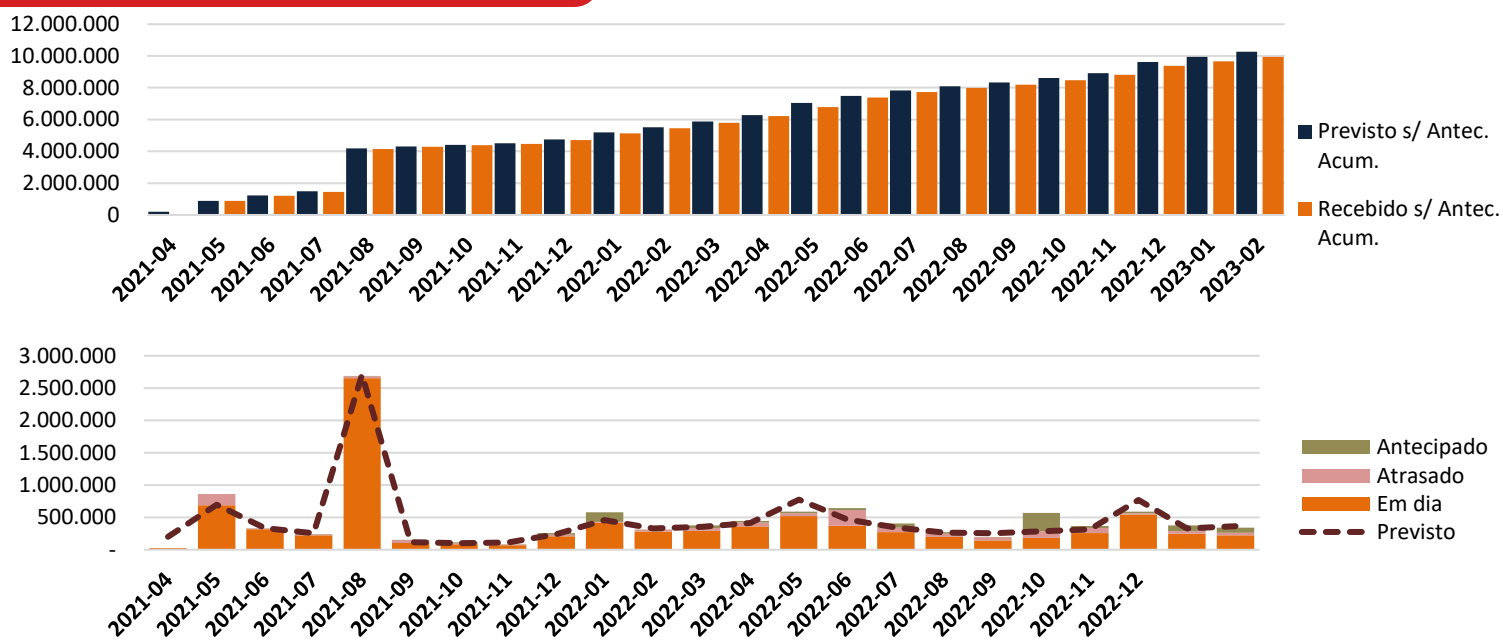
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

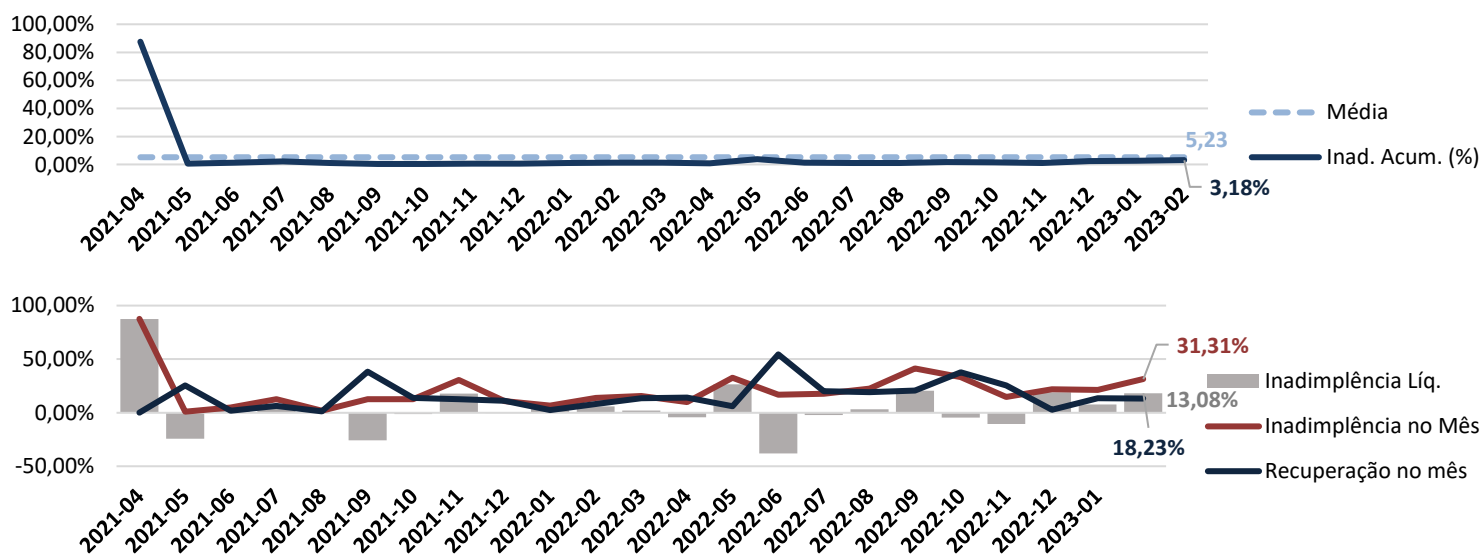
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Estoque	Recebíveis Elegíveis VP	Saldo Devedor	Fundo de Reserva	Razão	Status
nov/22	R\$ 18.833.253,60	R\$ 42.333.319,14	R\$ 9.891.418,73	R\$ 391.195,81	6,44	Enquadrado
dez/22	R\$ 18.564.207,12	R\$ 37.725.733,51	R\$ 9.702.928,47	RS 395.020,61	6,05	Enquadrado
Jan/23	R\$ 19.102.445,56	R\$ 38.024.973,60	R\$ 9.324.575,01	R\$ 395.386,27	6,40	Enquadrado
Fev/23	R\$ 19.079.606,88	R\$ 39.901.437,71	R\$ 8.948.919,18	R\$ 397.639,79	6,90	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

PARECER: SAUDÁVEL

MZM é uma operação que apresenta números saudáveis. O empreendimento ainda está no começo da construção e mais de 70% das unidades foram vendidas. Um fator preocupante é o atraso nas obras, que está em um patamar mais elevado que o esperado, porém como já comentado, com o novo projeto estrutural já elaborado os próximos meses de obras devem apresentar um avanço significativo.

O empreendimento, em Fevereiro, apresentou 2 vendas e 2 distratos, ficando com um saldo de vendas igual a zero.

A carteira de recebíveis também é saudável. A inadimplência aumentou nos últimos meses mas o acumulado ainda é muito baixo. Por fim, a operação mantém uma considerável folga na razão de garantia, estando em 690%, enquanto o mínimo estipulado é de 130%.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Compass

RESUMO

Bit Barueri é uma incorporação vertical de uma única torre de 260 apartamentos com finalidade residencial. A construção está sendo 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.

O mês de fevereiro não representou um período muito positivo para o empreendimento, que realizou 11 distratos e apenas 2 vendas, a companhia realizou revisão da sua política de concessão de crédito, realizando distratos de clientes que não se enquadram, o que concede maior robustez à operação. Com isso, houve retração das unidades vendidas para pouco menos de 36%. A incorporadora, nesse sentido, reforçou que reestruturou seu time comercial para tentar acelerar o número de vendas. A concentração da carteira encontra-se saudável, em 3,21%.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

fev/23

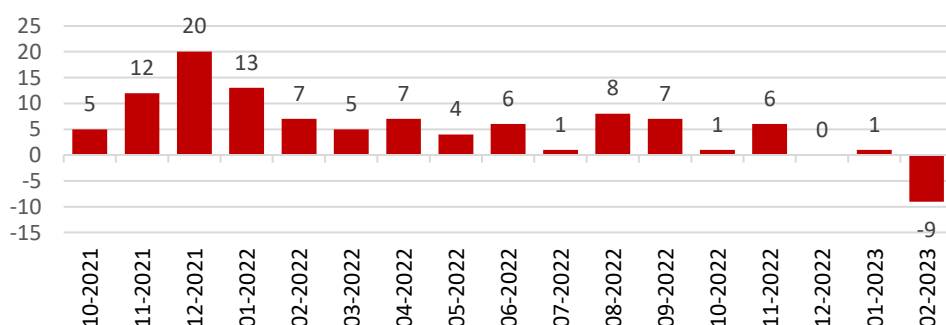
Vendas Totais	R\$ 35.434.186,93
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 31.962.634,86
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 26.112.453,00
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	94
Concentração máxima	3,21%
Prazo da carteira	33 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	83
Estoque	166
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	36,15%
% Vendido (Total)	35,88%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
dez/22	5,30%	5,30%	1,57%	1,57%	3.200.015,68	3.200.015,68	951.876,61	951.876,61
jan/23	8,90%	14,20%	3,13%	4,70%	5.426.373,08	8.626.388,76	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	2,70%	16,90%	3,14%	7,84%	1.630.185,52	10.256.574,28	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,60%	17,50%			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%.

Fonte: Compass

COMENTÁRIOS

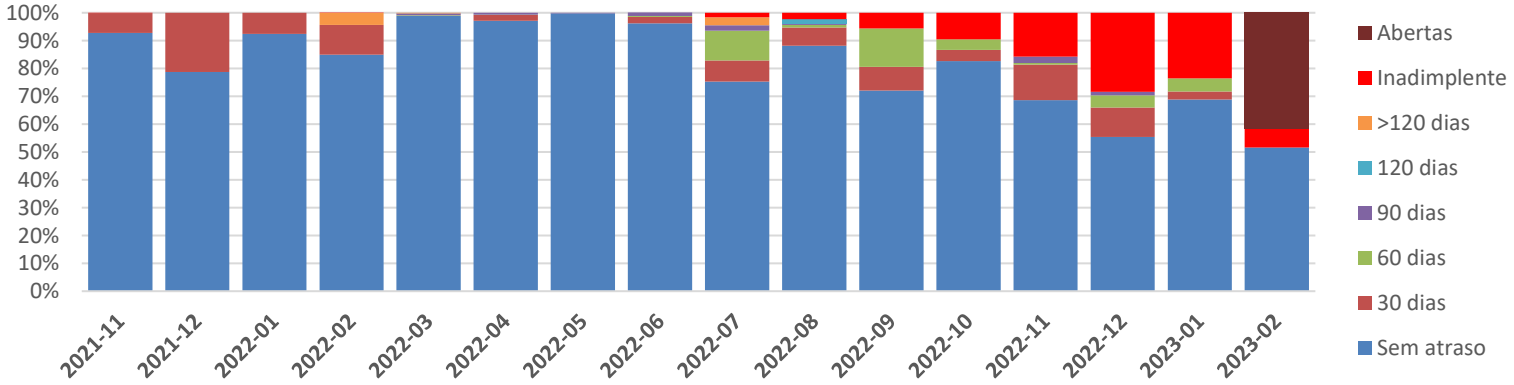
No mês de fevereiro, a obra avançou 3,14%, um pouco a mais do que os 2,70% previstos. Com isso, o atraso que era de 9,5% caiu para 9,06%. Entendemos que apesar de tímido, esse avanço complementar é positivo para o empreendimento, que ainda tem um grande atraso a compensar. Os próximos dois meses serão cruciais para a avaliação do quanto a gestão da obra será capaz de adequar o ritmo de obras, uma vez que preveem avanços na casa de 0,6% e 0,3% respectivamente, ou seja, passíveis de serem superados para esse objetivo. A incorporadora também está estudando revisar o cronograma, sem que se altere a data de entrega final.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 02.2023

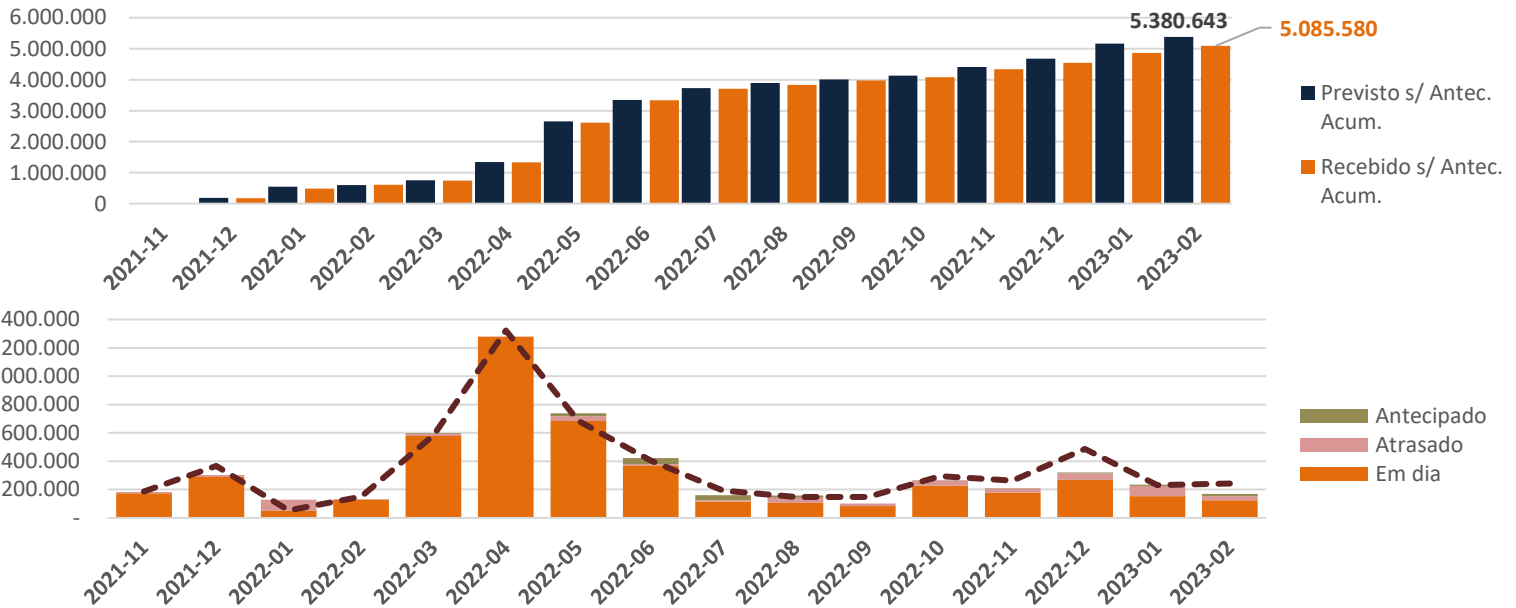
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

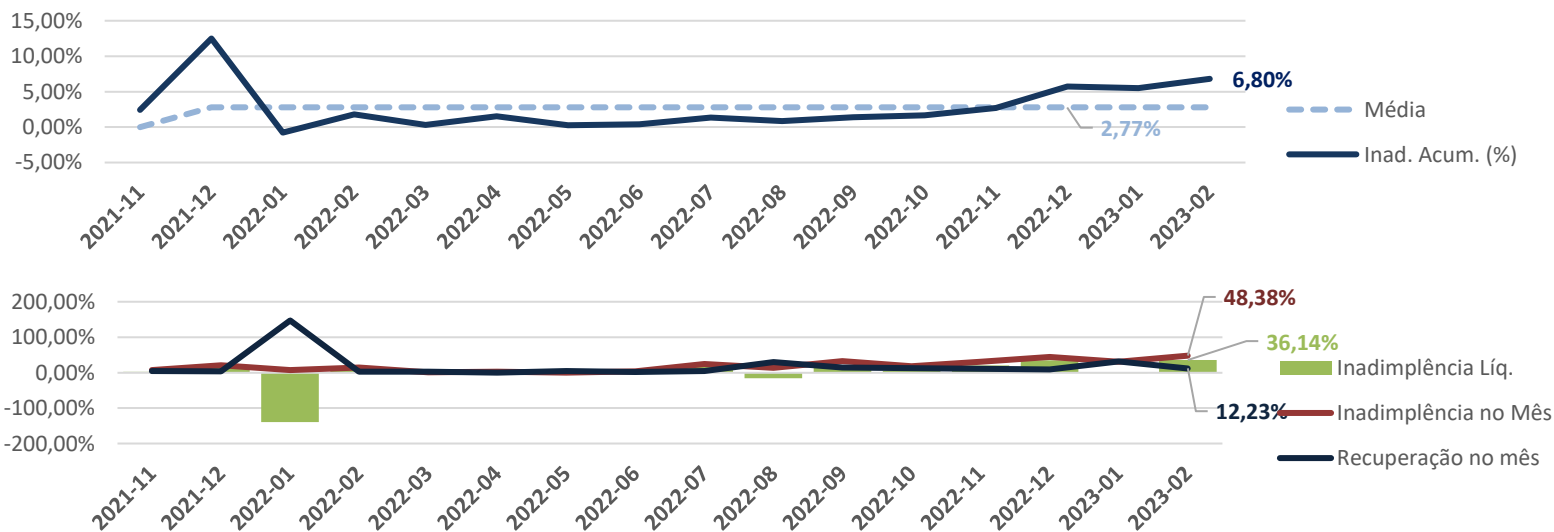
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	(fev/23)	(jan/23)	(dez/22)	(nov/22)
RG = Razão de Garantia	146,7%	138,30%	134,70%	127,30%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 23.916.578,00	R\$ 30.104.869	R\$ 28.450.680	R\$ 24.612.100
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 63.965.798,00	R\$ 57.089.184	R\$ 56.038.340	R\$ 56.038.340
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500,00	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500
Saldo devedor do CRI	R\$ 16.689.000,00	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 54.489.596,00	R\$ 58.297.176	R\$ 58.297.176	R\$ 59.627.906

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

Onde:

VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;

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

VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;

SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;

RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;

RG = Razão de Garantia.

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em fevereiro, o empreendimento viu a inadimplência da carteira acelerar para 6,80%. No entanto, após os distratos realizados, esse número encontra-se reduzido em relação ao apresentado no último relatório de monitoramento (8,44%). De todo modo, é válido afirmar que o empreendimento vem passando por um período de crescente na inadimplência da carteira, ainda que os distratos tenham representado uma “limpeza” na carteira de recebíveis.

Sabemos que o mês de fevereiro representou revezes para a operação Bit Barueri, principalmente pelo primeiro saldo de vendas negativo da operação e o distrato de mais de 10% de seus contratos correntes. Sendo assim, optamos por classificar o parecer como de atenção, sendo que o time de gestão do fundo está em contato próximo e constante com a incorporadora e securitizadora para se colocar a par dos mais recentes movimentos e antecipar qualquer eventual ocorrência negativa da operação. Algumas iniciativas, como a de maior diligência na concessão de crédito, bem como da reestruturação do time comercial já foram antecipadas.

Vamos lembrar que a operação conta com garantias reais e existe a tendência de diminuição dos atrasos da obra, bem como folga na razão de garantia. Isso ainda indica referenciais positivos em meio ao nosso parecer.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



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.

A obra do empreendimento apresenta números satisfatórios, reportando inclusive um adiantamento ao cronograma proposto inicialmente pelo time de engenharia. As vendas das unidades ainda estão em um ritmo mais lento por estratégia da empresa em negociar suas unidades em períodos mais próximos ao termino de obras afim de buscar uma maior precificação dos apartamentos.

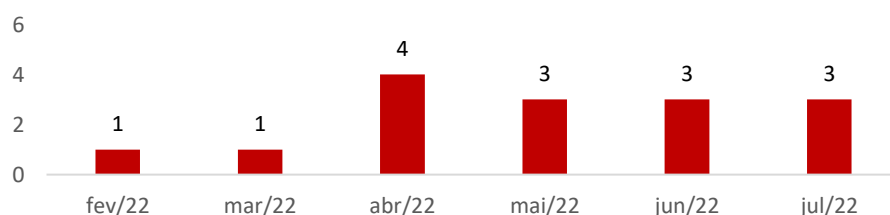
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	13.689.708,22
Saldo Devedor (Nominal)	8.796.726,06
Saldo Devedor (Valor Presente)	8.028.613,39
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	11,03%
Prazo da carteira	13 meses
Data base	31/12/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
Vendas	13
Estoque	64
Quitado	2
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

Vendas Mensais



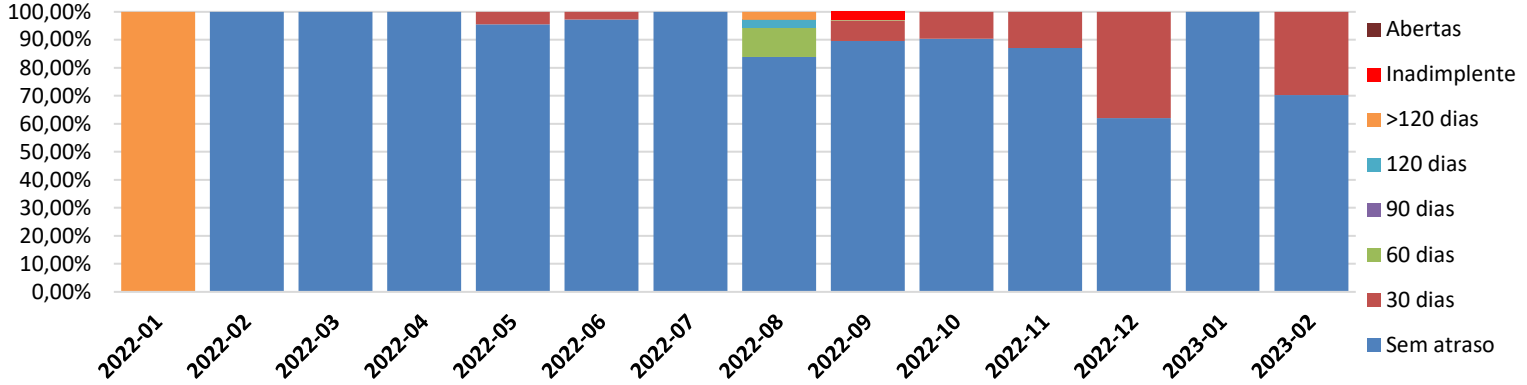
Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 02.2023

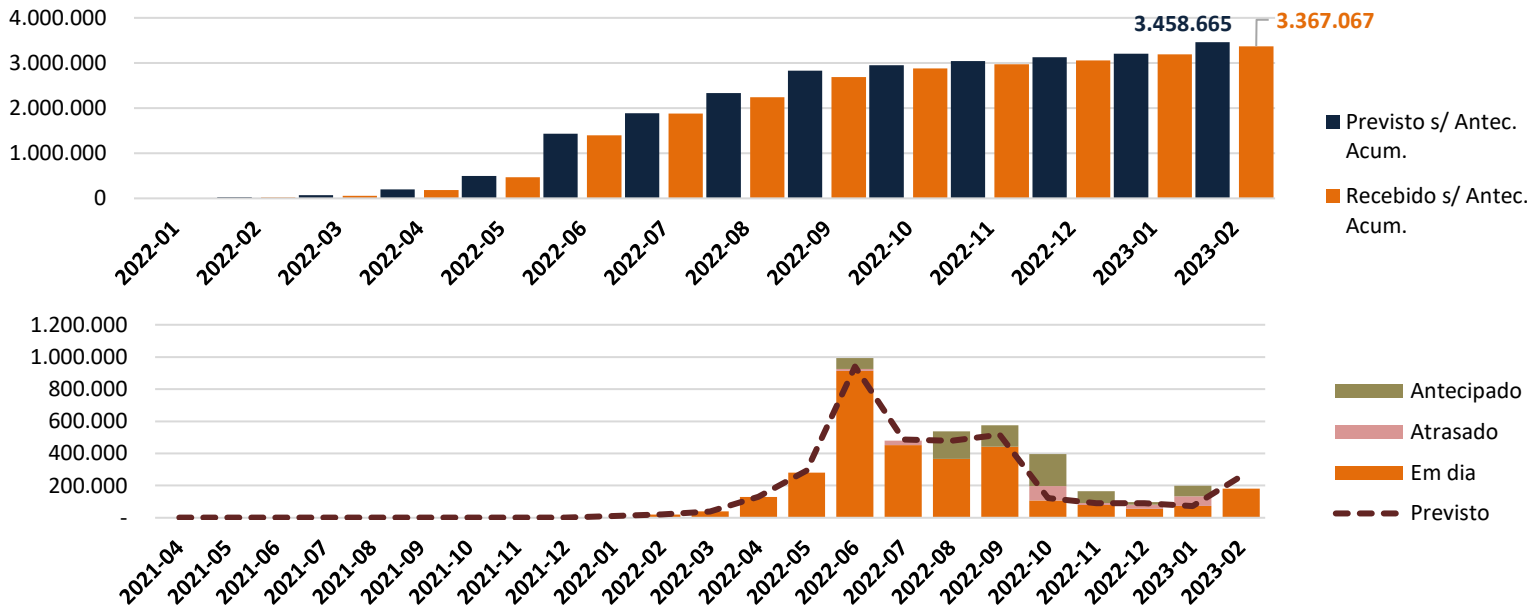
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

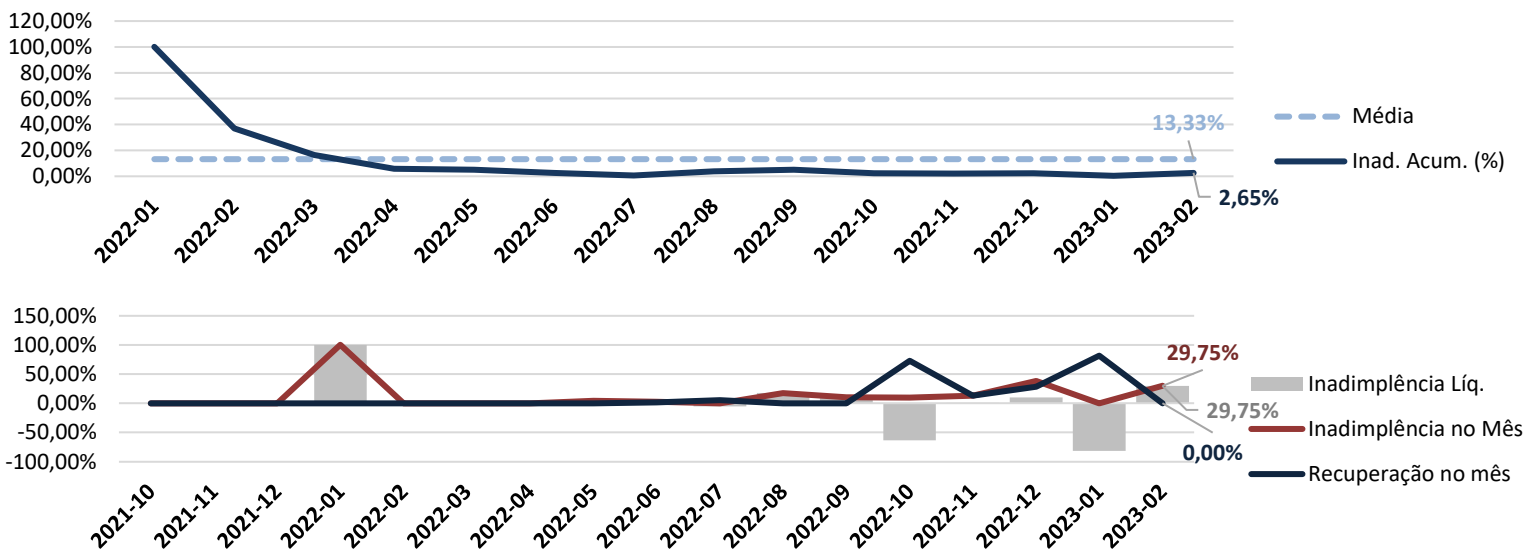
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

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%	Enquadrado
set/22	9.373.473,14	58.409.421,44	20.000.000,00	271%	Enquadrado
out/22	9.073.915,32	58.409.421,44	20.000.000,00	270%	Enquadrado
nov/22	8.983.071,61	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
dez/22	8.865.542,21	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
Jan/23	8.839.005,83	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
Fev/23	8.532.321,16	33.532.766,79	19.764.271,43	170%	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

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de Fevereiro, a operação manteve um fluxo de recebíveis saudável, combinado com uma inadimplência acumulada de 2,65%, que é um número baixo frente ao cenário do mercado de crédito no Brasil.

A falta de vendas tanto no mês de fevereiro como nos meses anteriores chama atenção, porém é uma prática comum no ramo imobiliário as vendas serem postergadas para um período mais próximo da conclusão do projeto, visando um maior ganho econômico.

Por fim, a razão de garantia está acima do limite mínimo, indicando que a operação está em um patamar saudável.

CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

RESUMO

Fundado em 1970, o Grupo Plaenge atua nos segmentos de incorporação residencial, desenvolvimento urbano, construção civil, projetos e montagens industriais. O CRI foi emitido em duas séries, onde a primeira tem o objetivo de servir como capital de giro para a Plaenge Empreendimentos LTDA e a segunda emitida para financiar o empreendimento Orbitale, prédio residencial localizado em Porto Alegre, de alto padrão, com apartamentos de 230 a 502 m².

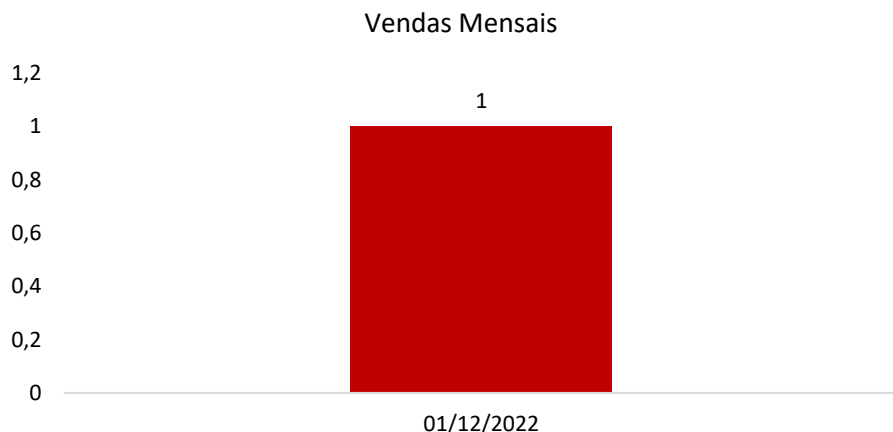
A operação está no início, portanto ainda estão sendo apurados os dados exatos referentes a carteira de recebíveis associada ao projeto. Ressaltamos que apesar da série 2 estar associada ao projeto, a operação conta com vasos comunicantes entre as séries e com o aval do Grupo Plaenge, que possui bom risco de crédito. Dando assim, um roupagem de perfil corporativo para o CRI.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	Fev/23
Empreendimento	Orbitale
Vendas Totais	4.322.880,00
Saldo Devedor (Nominal)	3.821.899,00
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	1
Concentração máxima	100%
Prazo da carteira	35 meses
Data base	31/01/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	Fev/23
Comercializáveis	26
Vendas	1
Estoque	25
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	26



Dados: True. Elaboração: Suno Asset.

CRI PLANGE (SÉRIE 2)

OBRAS

CRONOGRAMA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
jun/22	0,55%	0,55%	Etapa 1		
jul/22	0,55%	1,10%	Etapa 2		
ago/22	0,55%	1,65%	Etapa 3		
set/22	0,55%	2,20%	Etapa 4		
out/22	1,97%	4,17%	Etapa 5		
nov/22	1,97%	6,14%	Etapa 6		
dez/22	1,97%	8,11%	Etapa 7		6,95%
jan/23	0,72%	8,83%	Etapa 8	N/A	N/A
fev/23	0,72%	9,55%	Etapa 9	N/A	N/A
mar/23	0,73%	10,28%	Etapa 10		
abr/23	0,73%	11,01%	Etapa 11		
mai/23	0,73%	11,74%	Etapa 12		
jun/23	0,73%	12,47%	Etapa 13		
jul/23	0,73%	13,20%	Etapa 14		
ago/23	0,73%	13,93%	Etapa 15		
set/23	0,55%	14,48%	Etapa 16		
out/23	0,55%	15,03%	Etapa 17		
nov/23	0,55%	15,58%	Etapa 18		
dez/23	1,23%	16,81%	Etapa 19		
jan/24	1,23%	18,04%	Etapa 20		
fev/24	0,54%	18,58%	Etapa 21		
mar/24	0,54%	19,12%	Etapa 22		
abr/24	3,20%	22,32%	Etapa 23		
mai/24	3,92%	26,24%	Etapa 24		
jun/24	4,31%	30,55%	Etapa 25		
jul/24	3,57%	34,12%	Etapa 26		
ago/24	4,18%	38,30%	Etapa 27		
set/24	2,37%	40,67%	Etapa 28		
out/24	3,43%	44,10%	Etapa 29		
nov/24	7,86%	51,96%	Etapa 30		
dez/24	9,23%	61,19%	Etapa 31		
jan/25	7,57%	68,76%	Etapa 32		
fev/25	6,79%	75,55%	Etapa 33		
mar/25	5,47%	81,02%	Etapa 34		
abr/25	2,04%	83,06%	Etapa 35		
mai/25	3,93%	86,99%	Etapa 36		
jun/25	3,63%	90,62%	Etapa 37		
jul/25	1,51%	92,13%	Etapa 38		
ago/25	1,56%	93,69%	Etapa 39		
set/25	1,84%	95,53%	Etapa 40		
out/25	2,33%	97,86%	Etapa 41		
nov/25	2,14%	100,00%	Etapa 42		

Fonte: True

COMENTÁRIOS

Em Dezembro de 2022, a obra estava um pouco atrasa em relação ao que foi previsto e em Fevereiro não houve vistoria de obras.

Na operação, foi determinado que os relatórios de medição de obra serão feitos a cada 6 meses. Por isso, o próximo relatório será feito em Julho de 2023.

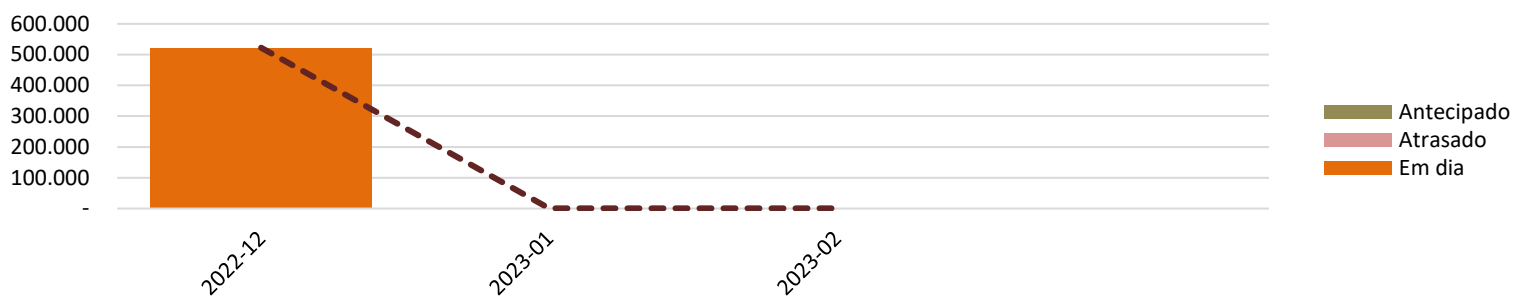
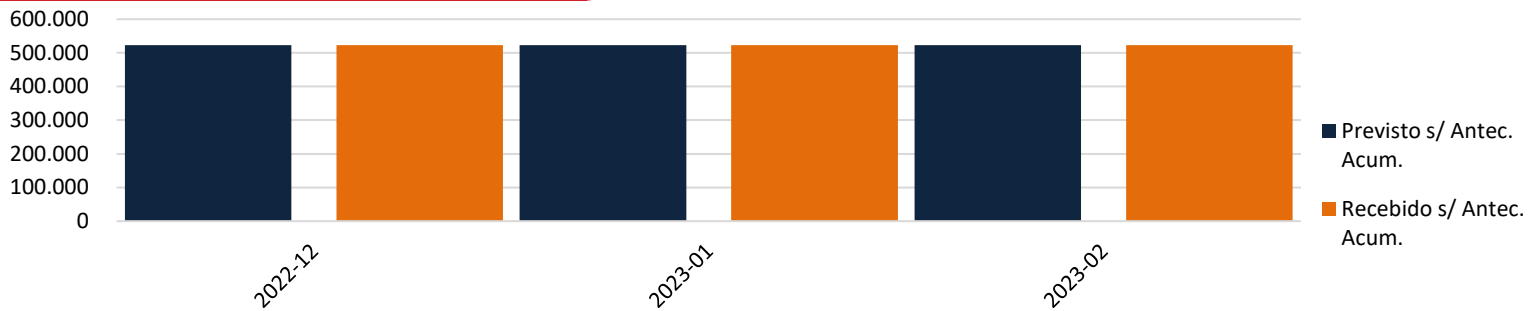
CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

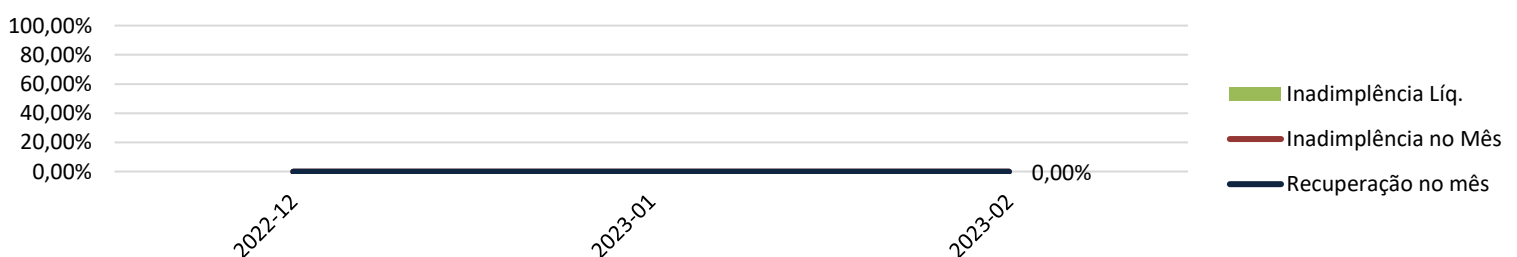
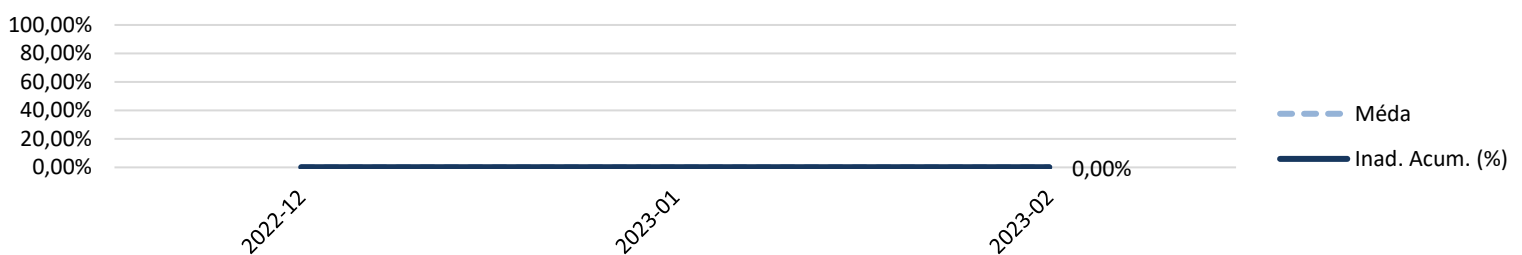
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: True. Elaboração: Suno Asset

CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

FUNDOS

FUNDOS

	Valor Inicial	1.483.963,02			Valor Inicial	80.204,09		
	Fundo de Reserva				Fundo de Despesas			
	Mínimo	Saldo Atual	Status	Valor recomposição	Mínimo	Saldo Atual	Status	Valor recomposição
out/22	R\$ -	R\$ 1.071.913,50	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 68.706,25	OK	R\$ -
nov/22	R\$ -	R\$ 950.571,54	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 63.838,15	OK	R\$ -
dez/22	R\$ -	R\$ 821.498,49	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 59.009,73	OK	R\$ -
jan/23	R\$ -	R\$ 682.441,97	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 52.792,41	OK	R\$ -
Fev/23	R\$ -	R\$ 543.410,00	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 45.926,91	OK	R\$ -

Fonte: True

CONDIÇÕES

“Valor de Constituição do Fundo de Liquidez”	O valor de R\$ 80.204,09 (oitenta mil duzentos e quatro reais e nove centavos), na Data de Emissão.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor de R\$ 1.483.936,02 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e seis reais e dois centavos), na Data de Emissão.
“Valor do Fundo de Liquidez”	O montante equivalente à soma do valor das Despesas Recorrentes dos 06 (seis) meses imediatamente seguintes.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor equivalente à soma do valor das 10 (dez) PMT imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Atualizado”	O valor equivalente à soma do valor das Despesas Recorrentes dos 03 (três) meses imediatamente seguintes.

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

A operação do CRI Plaenge se encontra em um estágio ainda embrionário. O empreendimento está no começo da construção (Apenas aproximadamente 6% da evolução física foi feita), por isso é normal que as vendas estejam baixas.

Os recebíveis ainda não apresentam nenhuma inadimplência ou atraso, e os fundos estão dentro do que foi estipulado.

Por enquanto, o CRI não apresenta nenhum sinal de alerta para a Suno Asset, e esse monitoramento será feito mensalmente para acompanhar gradualmente a evolução do empreendimento , com o objetivo de estar sempre perto da operação.

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES



RESUMO

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.

Nesse mês, o saldo das vendas líquidas foi negativo, por causa do fim da alta temporada em Gramado - RS. A inadimplência subiu nos últimos meses, mas ainda se encontra em um patamar baixo. Finalmente, os recebíveis futuros são suficientes para as parcelas da operação serem pagas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

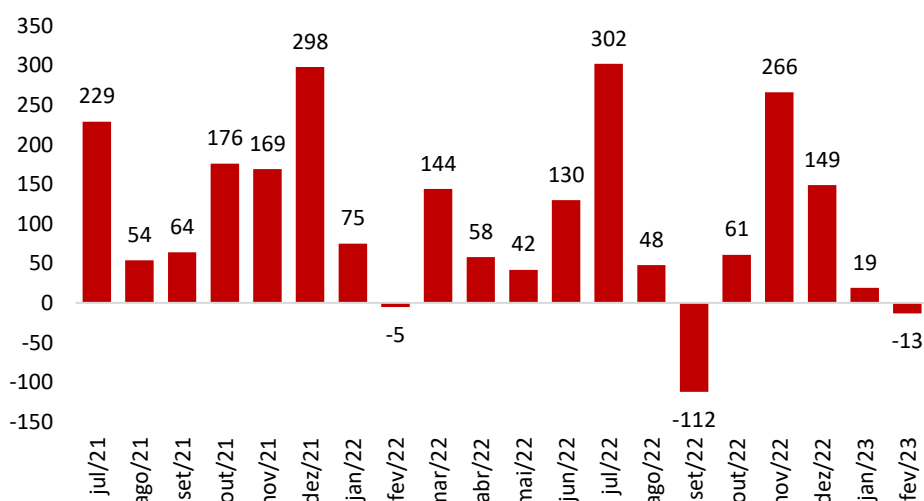
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 161.161.369,04
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.511.694,08
Saldo Devedor Líquido	R\$ 144.649.674,96
VP dos Créditos	R\$ 356.992.197,72
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.701.504,43
PMT a ser Paga em Mar/2023	R\$ 4.525.111,91
Créditos Recebidos em Fev/2023	R\$ 7.706.099,39

Status do Empreendimento

% Vendido	94,65%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	81,42%
Valor estimado do estoque	R\$ 45.059.039,51

Saldo de Vendas



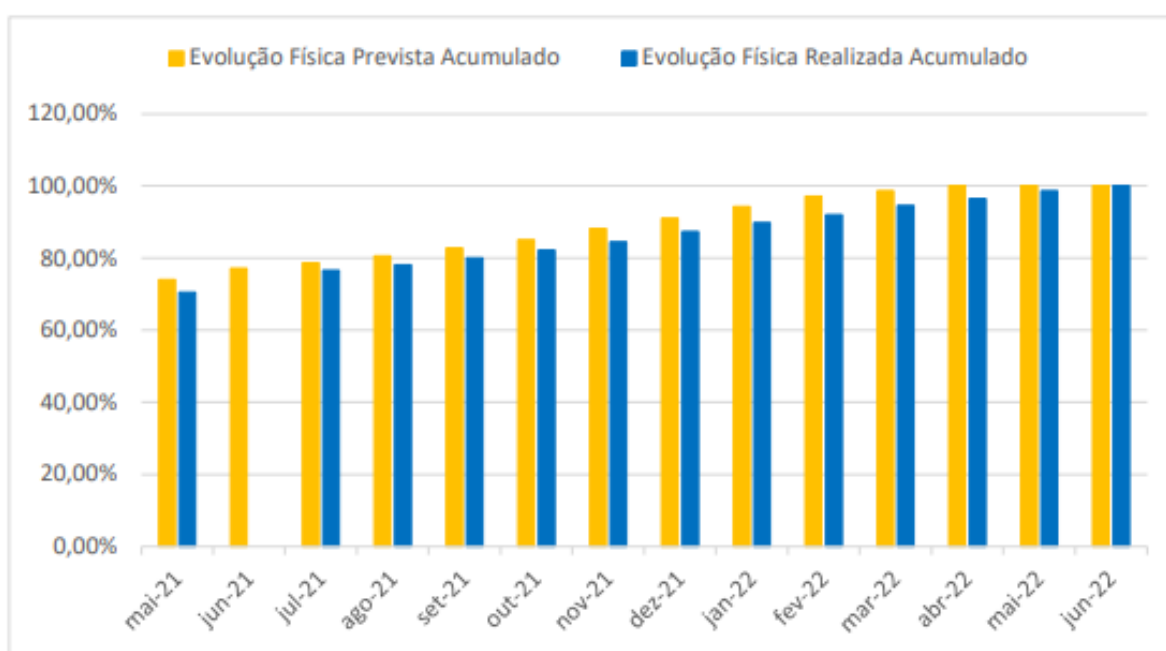
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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%
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

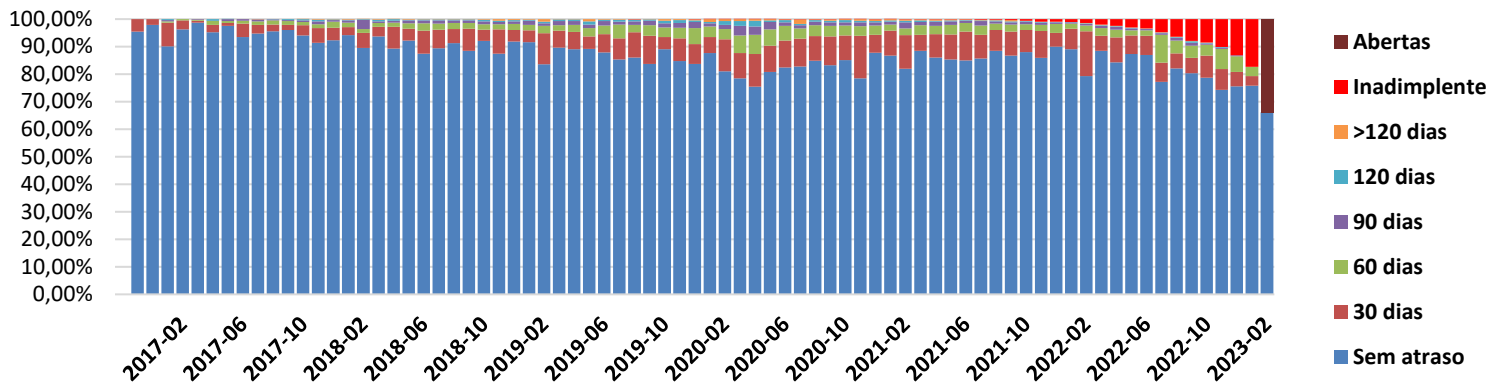
COMENTÁRIOS

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 *complition* físico - financeiro da obra, o que vem sendo observado nesta operação.

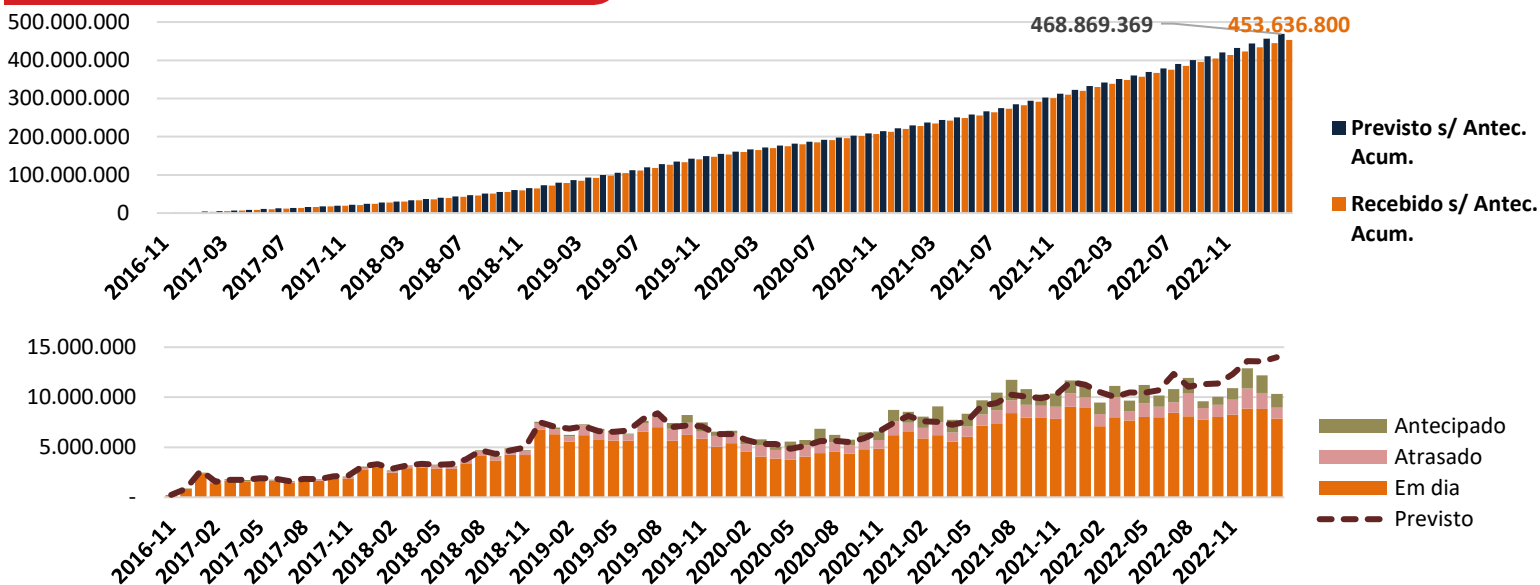
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

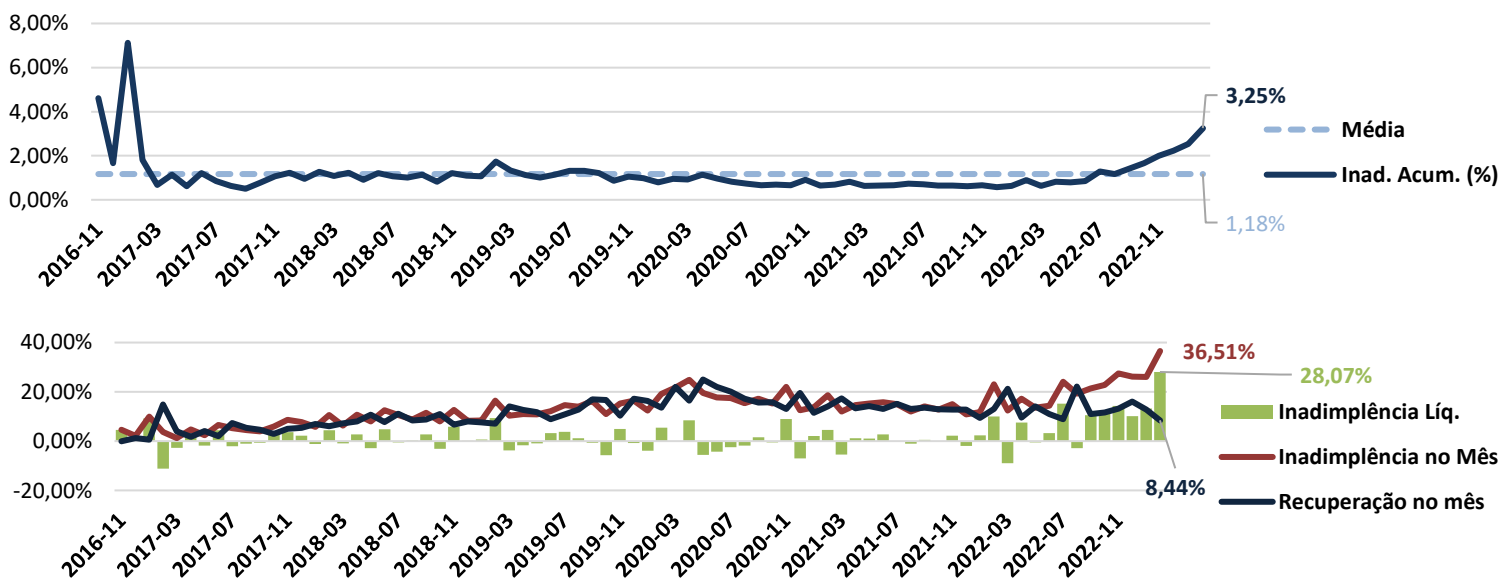
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

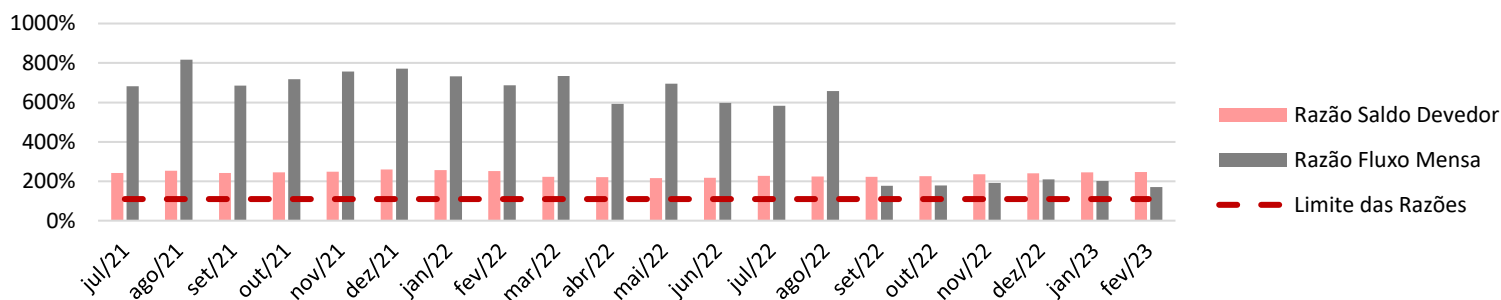


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

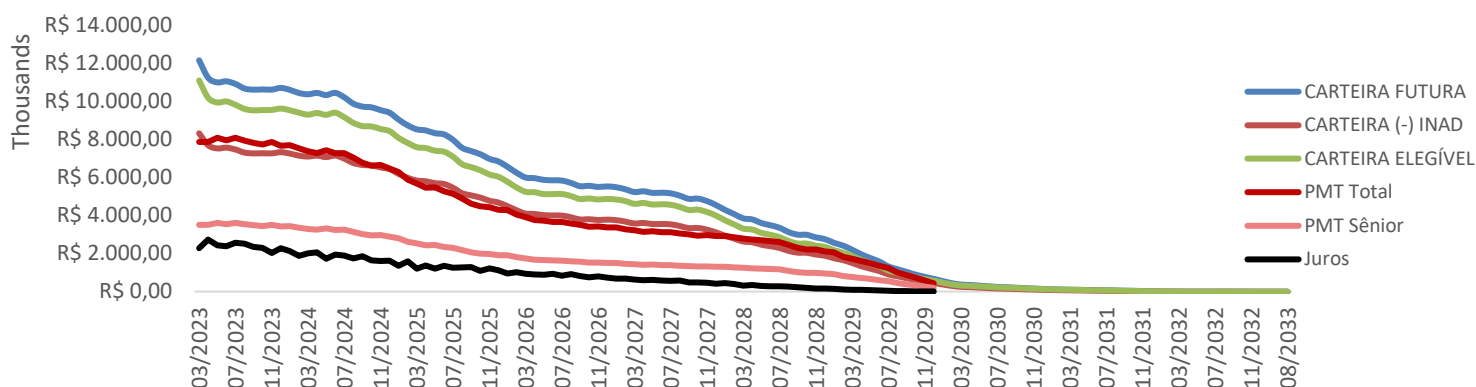
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

- 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: **CRÍTICO**

Apesar dos indicadores do CRI apresentarem valores adequados, optamos por dar o parecer como crítico devido ao resultado da última assembleia no dia 03 de maio onde foi aprovado pela maioria dos investidores o vencimento antecipado da dívida. Nos próximos meses devemos trazer mais informações aos investidores a respeito do processo de execução das garantias. Segue abaixo o link com a ata da assembleia:

<https://www.oliveiratrust.com.br/scot/Arquivos/AF-1046/1667751-25141-20230508164527.pdf>

CRI VANGUARDA

DESTAQUES

RESUMO

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

No mês de fevereiro, o empreendimento efetuou uma venda no residencial Jonathas Nunes, sem distratos. Com isso, chegou-se a um número de 208 contratos firmados e 61,9% das vendas realizadas. Dividindo os empreendimentos, tem-se 71,7% do DS e 53,2% do JN vendidos. Além disso, a concentração da carteira segue em nível adequado e as vendas mensais mantêm um ritmo bastante apropriado para o cenário imobiliário.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

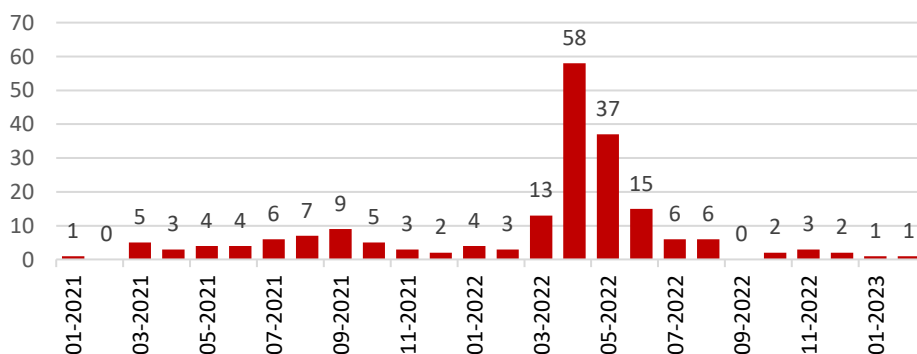
	fev/23
Vendas Totais	R\$ 83.778.180,12
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 65.887.821,86
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 56.247.484,57
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	208
Concentração máxima	1,70%
Prazo da carteira	54 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	197
Estoque	128
Quitado	11
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis)	61,90%
% Vendido (Total)	59,94%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	3,52%	8,76%	1,14%	6,38%
dez/22	2,71%	11,47%	2,21%	8,59%
jan/23	2,59%	14,06%	0,77%	9,36%
fev/23	2,51%	16,57%	0,16%	9,52%
mar/23	2,60%	19,17%		
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%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
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%		

Fonte: MV Engenharia

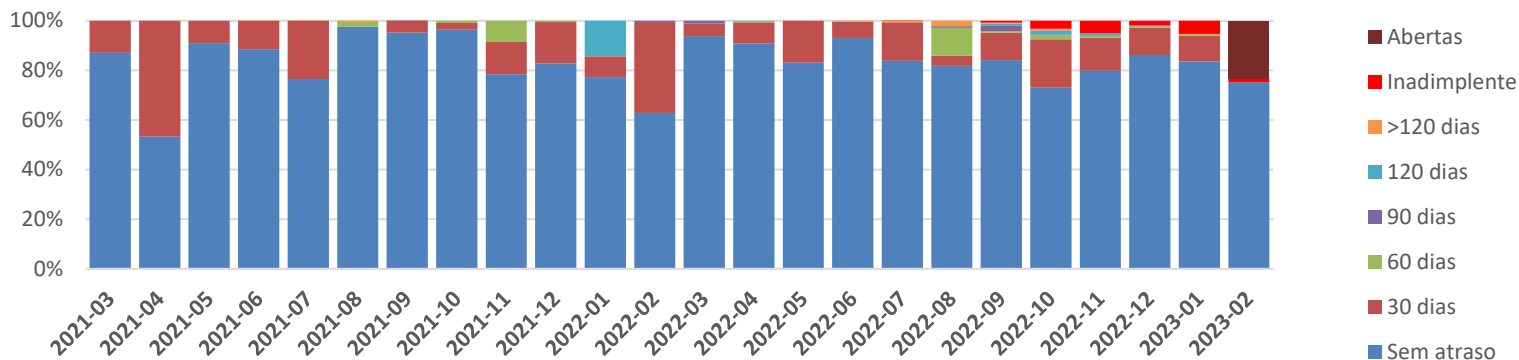
COMENTÁRIOS

Em fevereiro, notou-se atraso relevante nas obras do empreendimento Dom Severino (0,16% de avanço ante previsão de 2,51%). Com isso, o atraso global já chega a 7,05%. Estamos em contato com o empreendimento para colher justificativas e atualizar os cotistas do fundo. No entanto, devemos lembrar que atrasos no início de obras não são incomuns e o empreendimento já conta com bom número de vendas. Em relação ao Jonathas Nunes, as obras seguem em ritmo acima do previsto (28,16% ante 28,04%).

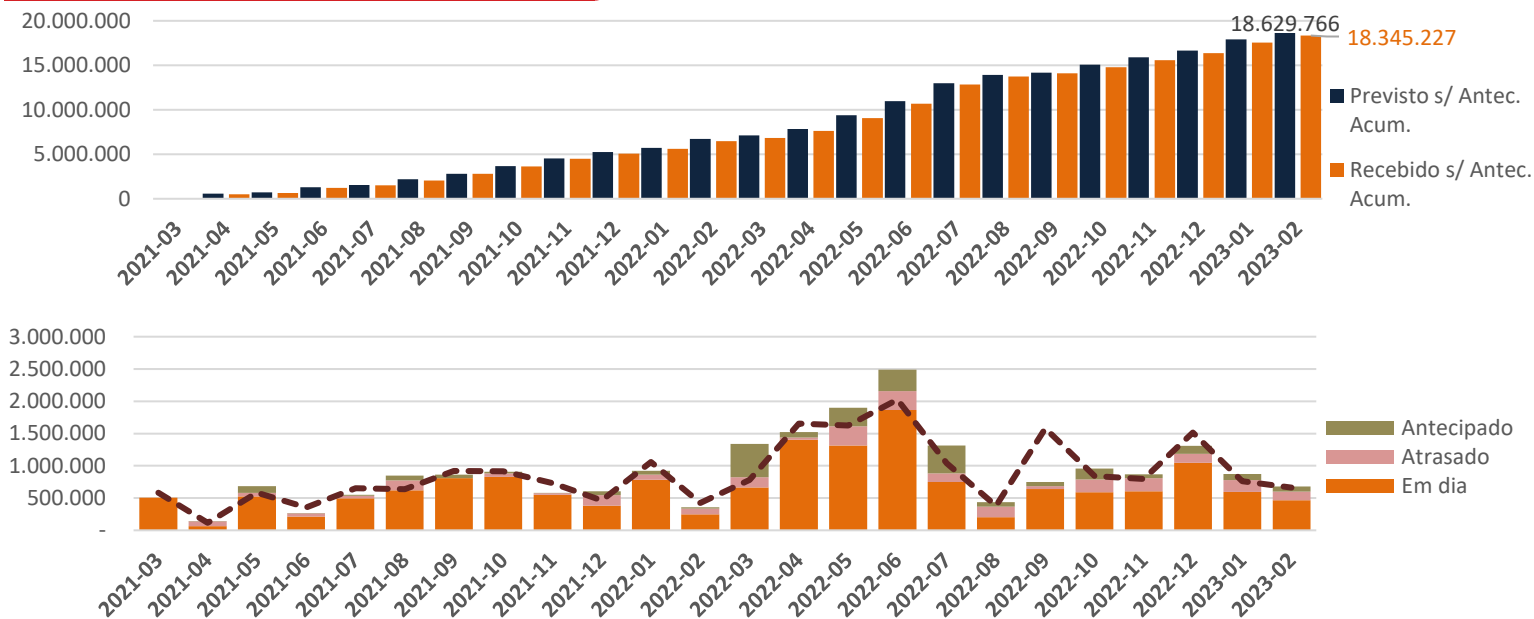
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

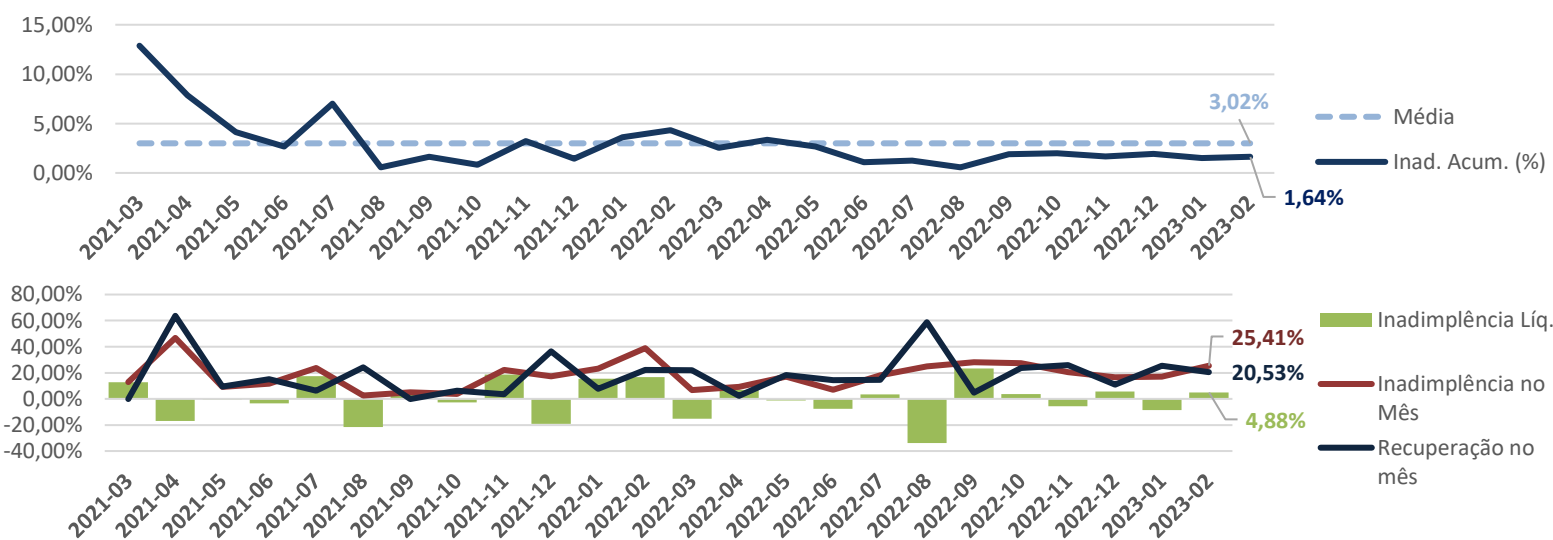
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	fev/23	jan/23	dez/22
LTV = Loan to Value	66,2%	66,2%	65,9%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 14.370.052,88	R\$ 14.353.090,98	R\$ 14.315.035,64
Obras a incorrer	R\$ 53.032.804,31	R\$ 54.641.620,60	R\$ 55.810.252,77
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 4.137.762,79	R\$ 5.600.339,16	R\$ 7.258.176,73
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 65.571.577,82	R\$ 65.647.749,30	R\$ 65.085.519,51
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.977.099,17
RET 4%	R\$ 4.603.766,59	R\$ 4.606.813,44	R\$ 4.602.112,16

Fonte: Casa de Pedra

FORMULA

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

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado;

OI = Obras a incorrer

CFO = Caixa do Fundo de Obras

DCV = Direitos Creditórios a Vencer

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

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

LTV = Loan to Value

PARECER: SAUDÁVEL

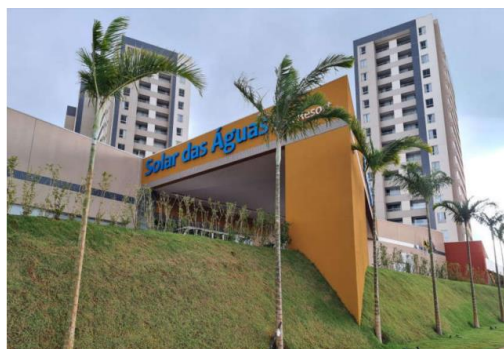
OBSERVAÇÕES

O mês de fevereiro foi, no geral, positivo para a operação Vanguarda, que segue com ritmo de vendas apropriado e concentração da carteira saudável. Apesar de a obra do empreendimento Dom Severino contar com um atraso relevante, entendemos que não se trata de nada extraordinário e/ou passível de preocupações. O time de gestão vai seguir monitorando essa evolução de perto.

Em relação à carteira de recebíveis, o mês de fevereiro representou uma recuperação de pagamentos anteriores e fez com que a inadimplência acumulada fosse reduzida para 1,64%, consideravelmente abaixo da média histórica do empreendimento. Sendo assim, o ritmo de antecipados x recebidos segue avançando com uma diferença controlada. Ao mesmo tempo, a razão de garantia segue bem enquadrada, sem alteração no índice em relação a janeiro. Dessa forma, mantemos o nosso parecer como saudável e nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do resort do Grupo Natos, o Solar das Águas Park Resort. O empreendimento está localizado em Olímpia- SP e possui um total de 14.415 frações. A cidade de Olímpia é considerada um dos polos turísticos mais importantes do Estado de São Paulo, devido ao parque aquático Thermas dos Laranjais, o 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. As obras do empreendimento foram concluídas em fevereiro de 2022.

Depois de alguns meses com saldo negativo de vendas, em Fevereiro de 2023 as vendas líquidas foram positivas.

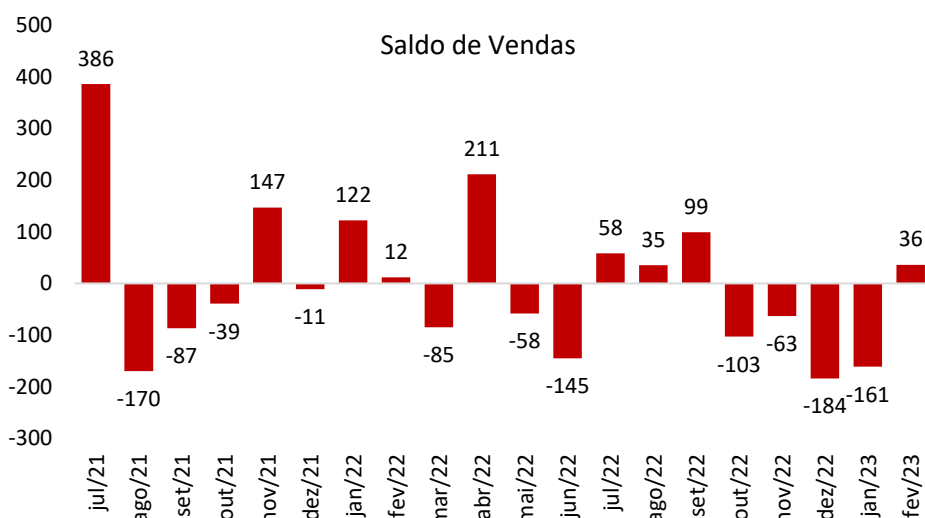
Os recebíveis futuros da carteira são insuficientes para cobrir a parcela da operação. No entanto, o CRI possui uma longa cauda de recebíveis depois que oferece certo conforto diante desse cenário desafiador.

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 159.231.807,81
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.679.226,05
Saldo Devedor Líquido	R\$ 156.552.581,76
VP dos Créditos	R\$ 93.844.345,26
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 81.175.847,82
PMT a ser Paga em Mar/2023	R\$ 5.412.140,68
Créditos Recebidos em Fev/2023	R\$ 2.567.324,67

Status do Empreendimento

% Vendido	79,80%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	74,49%
Valor estimado do estoque	R\$ 195.201.017,65

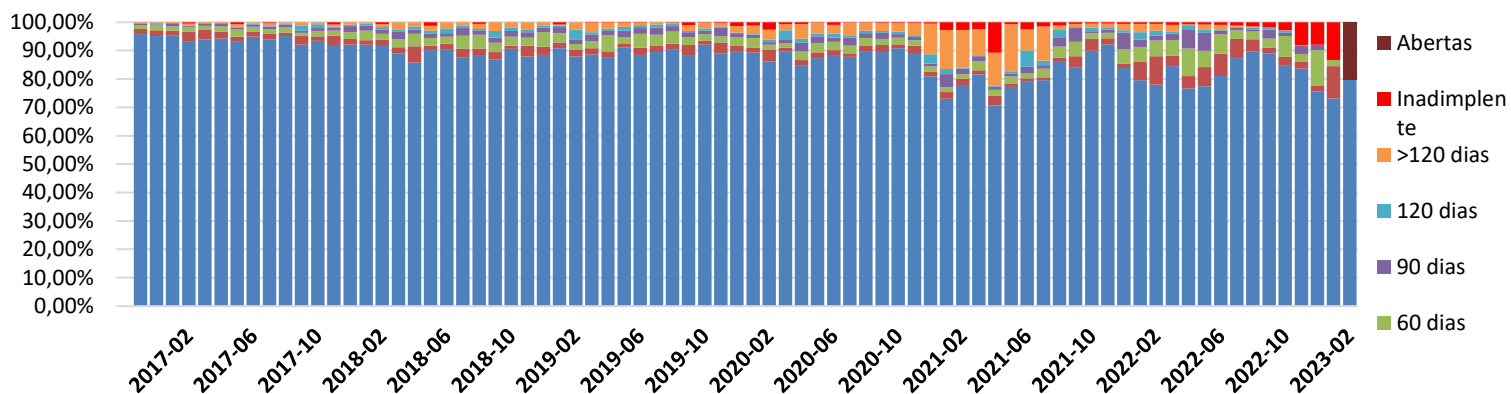


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

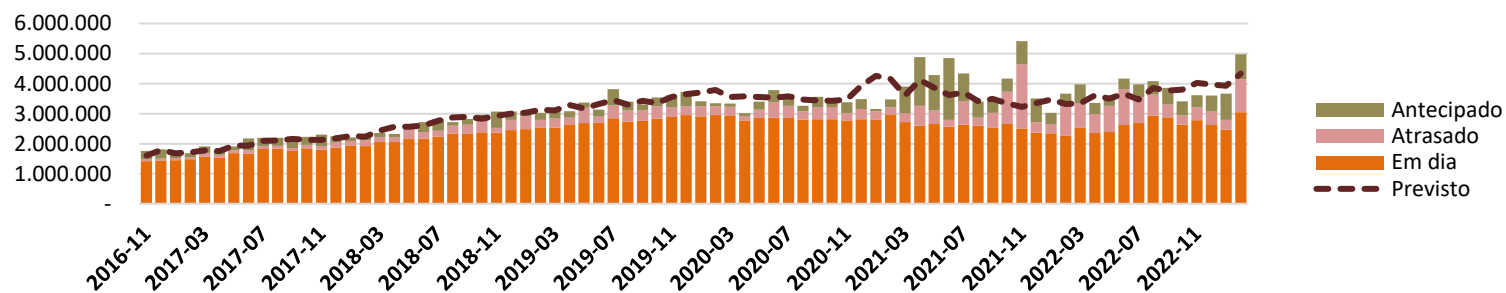
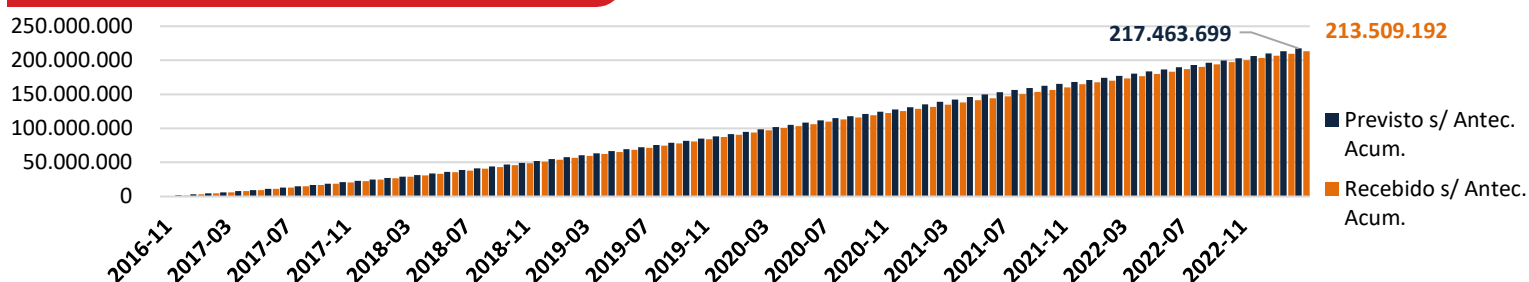
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

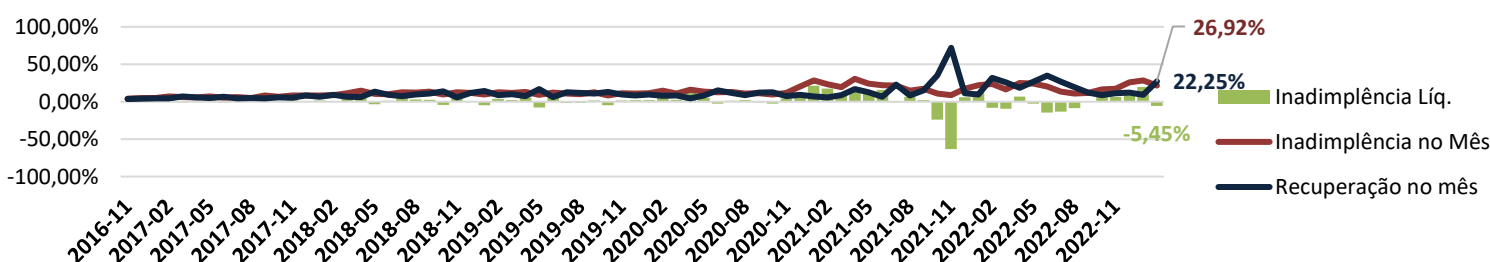
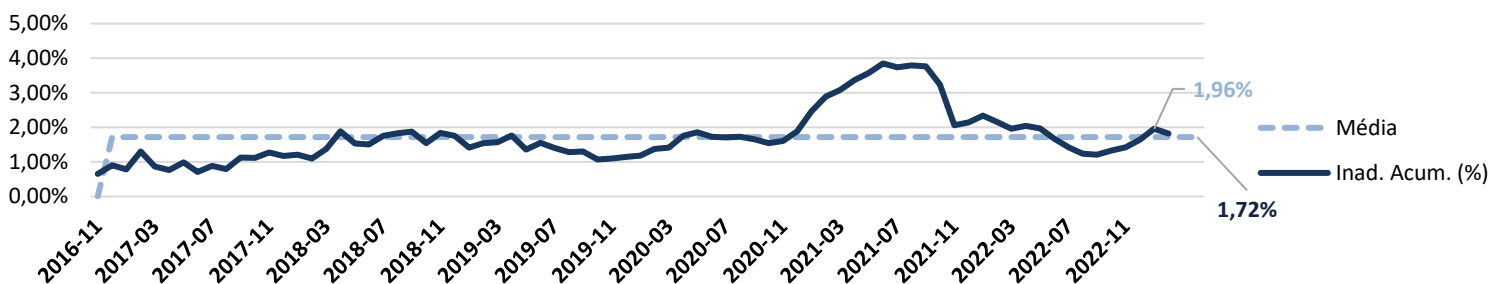
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

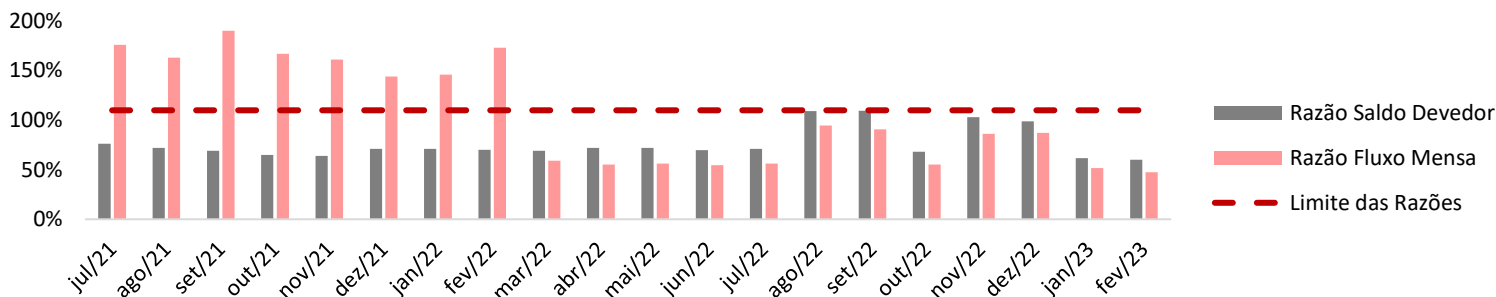


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

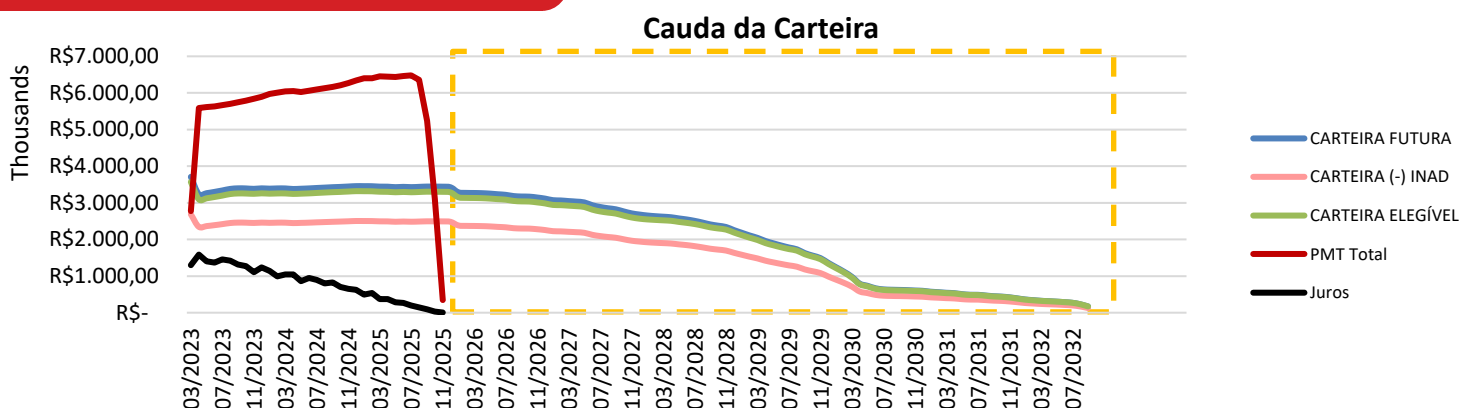
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

- 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:

ATENÇÃO

As obras estão 100% concluídas e depois de quatro meses de saldos negativos, as vendas líquidas da operação foram positivas em Fevereiro (172 novas vendas, 136 cancelamentos e 45 quitações, resultando em 36 vendas líquidas positivas).

A inadimplência do CRI cresceu nos últimos meses, porém o acumulado de 1,96% é baixo e não preocupa.

Olhando para os Covenants, observa-se que as razões de garantia estão abaixo do limite mínimo estipulado. A redução do VP elegível reduz à medida que o vencimento da operação se aproxima, fazendo com que a razão fluxo mensal da carteira diminua.

Finalmente, as PMTs futuras se encontram acima dos recebíveis da operação no período. No entanto, a maioria do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fica fora da operação, deixando uma cauda de recebíveis longa, como pode-se observar no gráfico de fluxo futuro acima.

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.

