

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Abril 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.

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 | 04.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,51	7,31%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,60	5,94%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,51	3,30%
4	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,45	4,91%
5	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,58	4,39%
6	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,41	3,90%
7	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	8,85	3,86%
8	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	3,09	3,66%
9	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,48	2,53%
10	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,65	2,44%
11	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,50	2,40%
12	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,22	1,95%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	2,06	1,22%
14	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,74	0,99%
15	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,18	0,13%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	81,84%	N/A	N/A	N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	96,34%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	54,17%	83,49%	S/I ¹	123,00%	80,00%
4	CRI VITACON 2	88,28%	22,68%	1,13%	138,90%	72,00%
5	CRI SUPREME GARDEN	74,80%	39,46%	1,21%	214,30%	65,00%
6	CRI GAFISA SOROCABA	34,95%	4,48%	0,03%	132,30%	45,00%
7	CRI AXS	N/A	95,00%	N/A	N/A	N/A
8	CRI ASTIR	28,57%	87,21%	-0,83%	252,70%	42,00%
9	CRI MZM	70,33%	5,96%	3,30%	724,00%	70,00%
10	CRI BIT	35,00%	8,93%	2,43%	158,00%	60,00%
11	CRI AXS III	N/A	84,29%	N/A	N/A	N/A
12	CRI CAPARAÓ	16,46%	82,07%	0,39%	168,00%	58,70%
13	CRI VANGUARDA	62,20%	25,01%	2,24%	N/A	52,00%
14	CRI GRAMADO GVI	94,49%	100,00%	6,20%	230,40%	25,73%
15	CRI SOLAR JUNIOR	78,73%	100,00%	0,31%	54,40%	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 O empreendedor do CRI RDR nos reportou que está 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.

Em abril, não houve avanço significativo nas obras da CGH Bernoulli, uma vez que a construção está praticamente concluída, faltando apenas acabamentos finais. A conexão com a rede deve ocorrer nos próximos meses.

Na CGH de Ouvidor, ocorreram importantes avanços na execução da casa de força, onde, além da instalação das turbinas, foi finalizada a implementação das estruturas metálicas. Com esse avanço, as obras se encontram 65,50% concluídas.

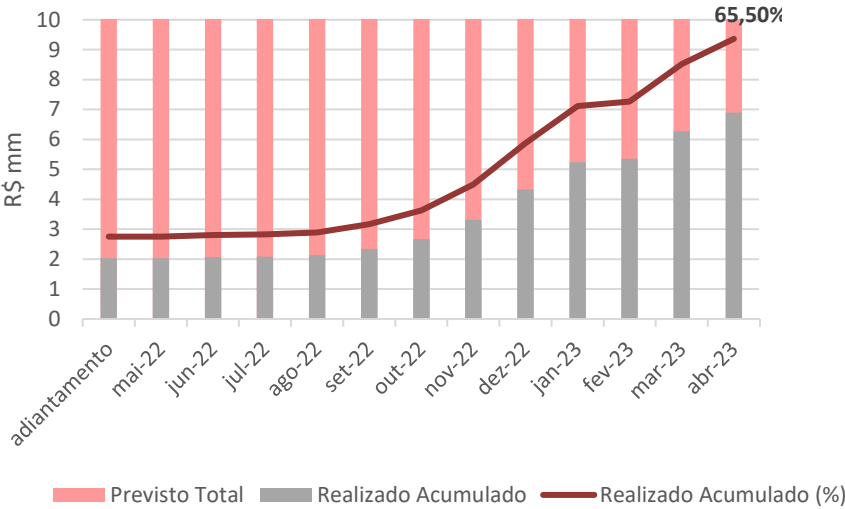
FOTOS DA OBRA



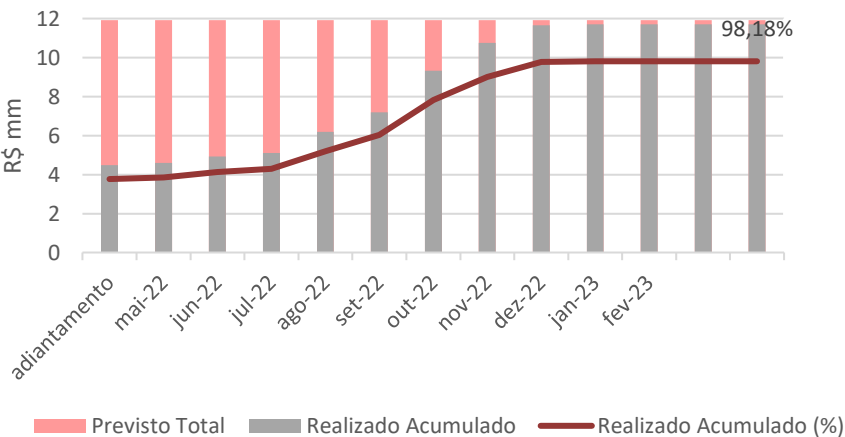
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: GS Souto Engenharia

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.

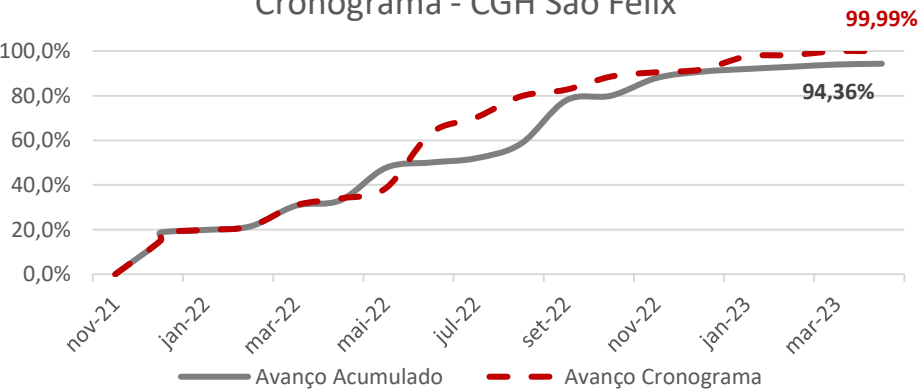
2 desses projetos já se encontram finalizados e aguardam conexão com a rede da CEMIG (concessionária de energia de MG) para iniciarem as atividades.

Em abril, houve um progresso significativo na finalização dos projetos de São Félix e Raul Soares, com avanços visíveis no acabamento. Houve alguns atrasos marginais devido às chuvas e à demora na entrega de materiais, mas esses atrasos não devem comprometer a entrega dos projetos.

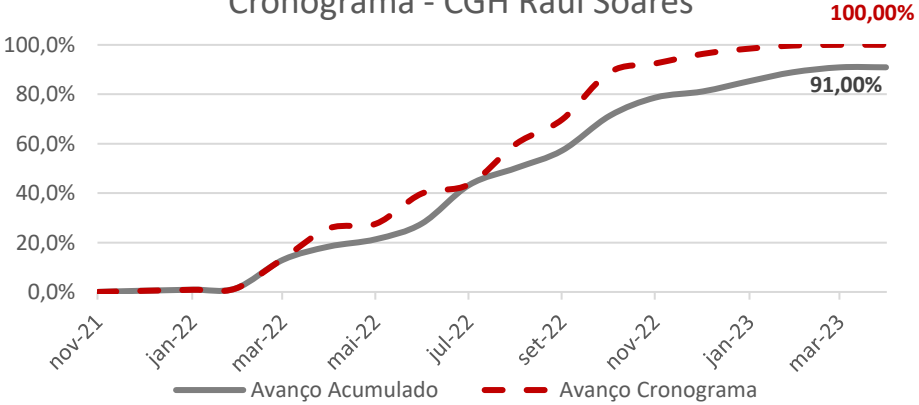
PARECER: SAUDÁVEL

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
abr/23	Nova União II	100%	jan/24
abr/23	Alto Furnas II	100%	ago/23
abr/23	Raul Soares	92%	-
abr/23	São Félix	96%	out/23

Cronograma - CGH São Félix



Cronograma - CGH Raúl Soares



Fonte: GS Souto Eng. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

DESTAQUES

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.

Como sabemos, o empreendimento RDR vem, há alguns meses, recuperando a tração nas vendas e mostrando números mais satisfatórios. Chegamos a pouco mais de 54% das unidades vendidas, um avanço de quase 10% em um trimestre, o que é bastante positivo. A concentração da carteira segue sendo reduzida com as novas vendas, estando em seu menor valor histórico. Estamos em contato com o empreendedor para avaliar a confiança em seguir nesse ritmo para os próximos meses.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/23

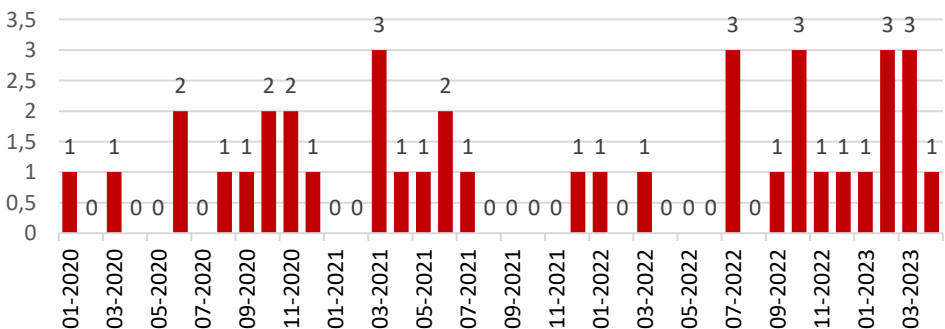
Vendas Totais	R\$ 16.865.800,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 13.495.646,64
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 12.660.656,96
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	39
Concentração máxima	5,00%
Prazo da carteira	21 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	39
Estoque	33
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	54,17%
% Vendido (Total)	54,17%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

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

Fonte: Engebanc

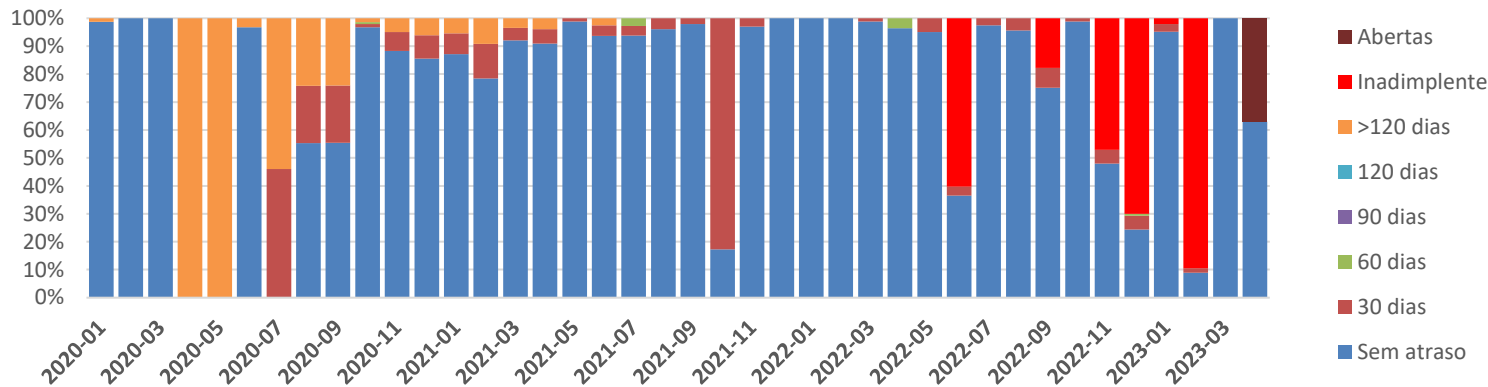
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutt seguem avançando de forma satisfatória. No mês de abril, houve um atraso de 1,04% em relação ao pretendido. Sendo assim, o atraso global nas obras segue controlado, inferior a 2%. Entendemos esse atraso, ainda, como saudável, sem que levante pontos de atenção. Mantemos nosso entendimento de que, pela performance de obras apresentada, o empreendedor deve finalizar as obras ainda neste ano.

CRI RDR

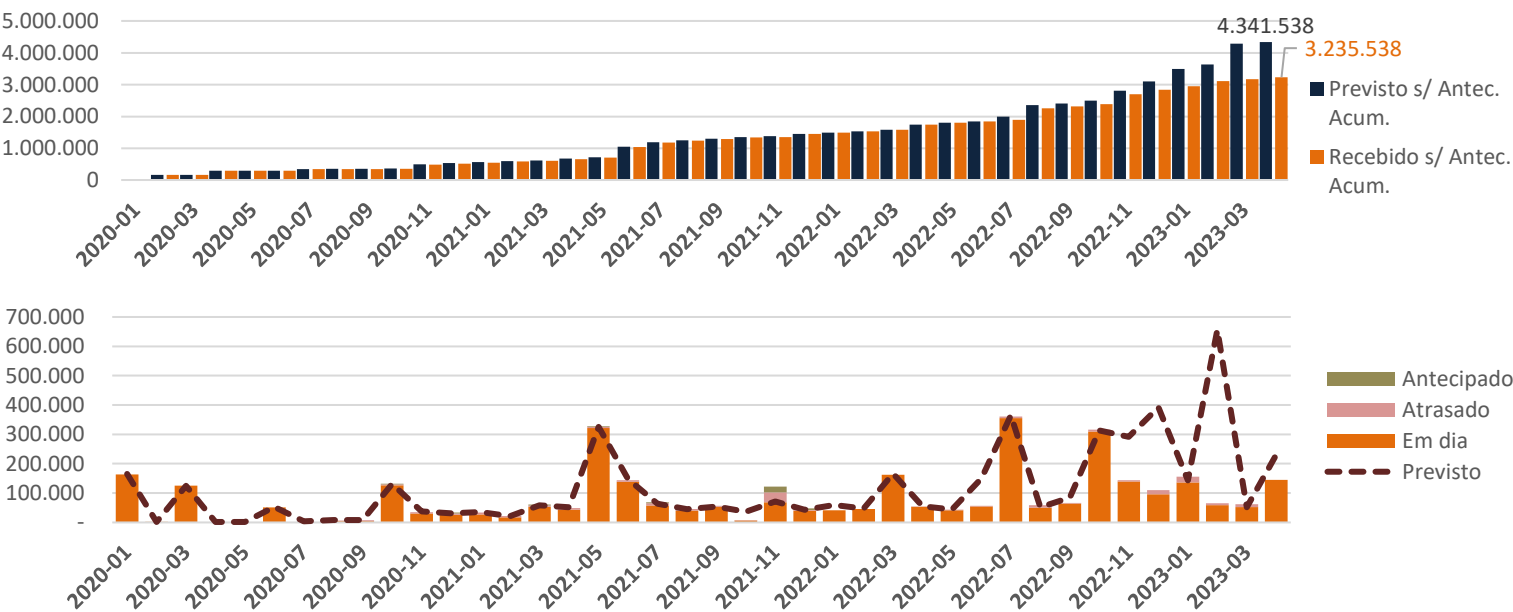
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



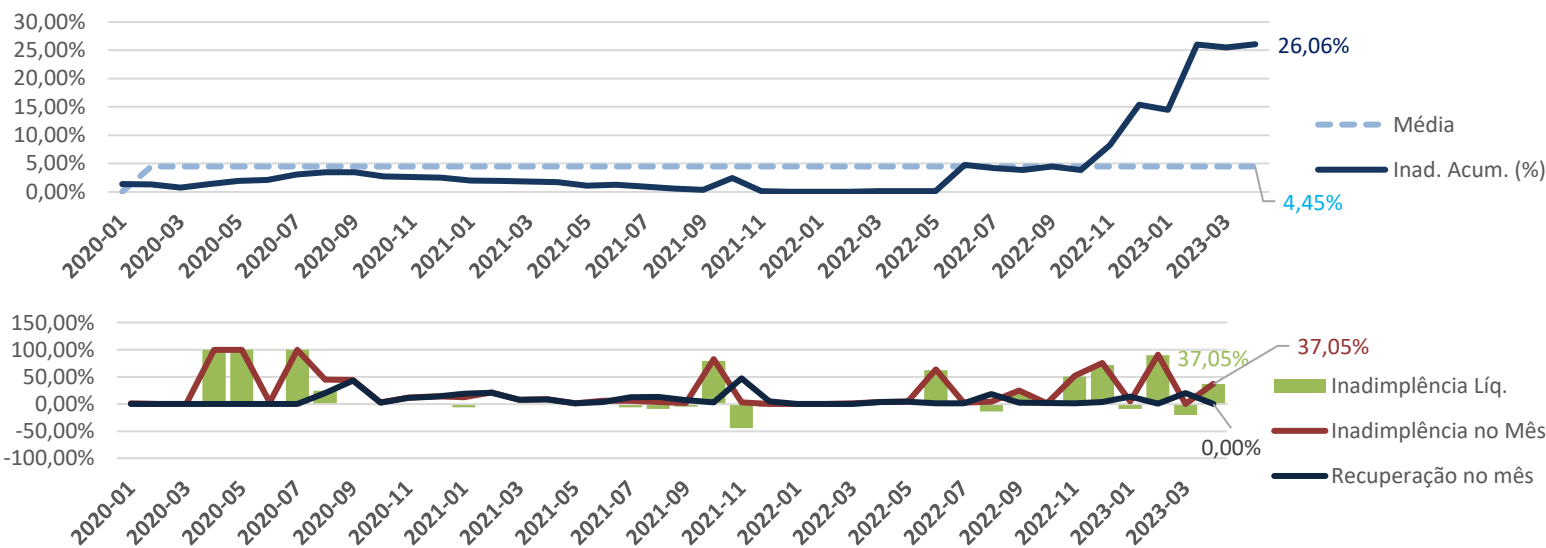
INFORMAÇÕES EM AUDITORIA

ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INFORMAÇÕES EM AUDITORIA

INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 04.2023

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22
RG = Razão de Garantia	123,0%	119,0%	119,4%	120,0%	124,3%	174,2%
VP Elegível	R\$ 12.799.031,44	R\$ 10.769.402,22	R\$ 9.098.325,29	R\$ 7.628.261,86	R\$ 7.499.622,48	R\$ 8.419.992,91
Valor do Estoque	R\$ 17.311.824,99	R\$ 17.664.324,88	R\$ 19.225.406,00	R\$ 19.983.304,04	R\$ 20.476.655,04	R\$ 20.970.006,04
Saldo Devedor do CRI	R\$ 24.475.204,49	R\$ 23.897.589,41	R\$ 23.803.703,01	R\$ 23.678.324,47	R\$ 23.422.186,00	R\$ 17.783.868,36
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 91.530,12	R\$ 670.683,97	R\$ 907.981,95	R\$ 907.981,95

Fonte: Virgo

FORMULA

Onde:

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
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.

RG = Razão de Garantia

$$\frac{(VP\ Elegível + Valor\ do\ Estoque)}{SD} = RG \geq 115\%$$

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

O empreendimento da operação RDR vem retomando a tração necessária para um bom manejo da dívida do CRI. O avanço de 10% em vendas no trimestre fez com que aumentássemos a confiança na operação, que sofria com um ritmo de vendas aquém do esperado. Ao mesmo tempo, o bom andamento das obras segue reforçando esse conforto.

Apesar disso, ainda há de se demonstrar cautela com a análise da carteira da operação. A inadimplência acumulada segue alta e a auditoria para averiguar os valores recuperados ainda está em andamento e eles devem ser corrigidos em breve. Seguiremos monitorando isso de perto e abordaremos o empreendimento para entender os avanços em relação a isso.

Por fim, a razão de garantia segue enquadrada e apresentou aumento da “folga” no presente mês. No entanto, devido às questões da carteira e sendo conservadores em relação ao ritmo de vendas, manteremos nosso parecer de atenção para a operação. Mantemos a nossa disposição para esclarecer quaisquer dúvidas dos nossos cotistas.

CRI VITACON II

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

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 Maracatins) que corroboram para que a série sênior da operação possua um LTV de 72%.

O mês de abril ainda representou um saldo negativo das vendas nos empreendimentos da operação. Houve dois distratos no Vila Olímpia e um no Maracatins, sem que fossem vendidas novas unidades. Apesar disso, com quase 90% das unidades disponíveis vendidas, a concentração máxima da carteira segue bastante saudável, com 1,44% dos recebíveis agrupados em apenas um devedor. Seguiremos monitorando, mas dado o avançado patamar de vendas, mantemos um olhar positivo para a operação.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/23

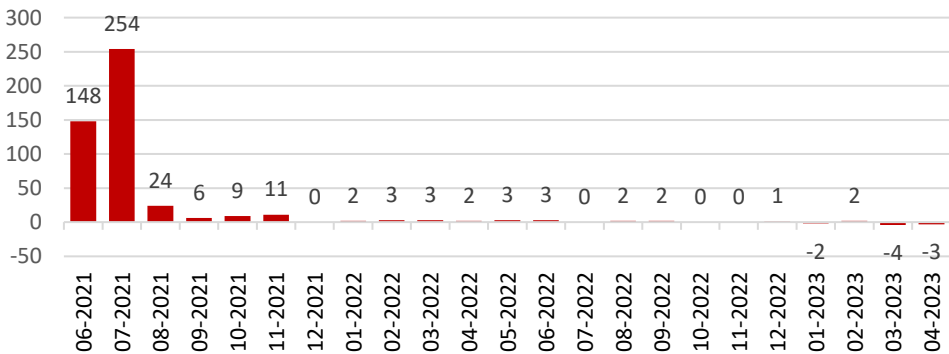
Vendas Totais	R\$ 131.267.566,38
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 106.855.799,27
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 102.685.712,15
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	466
Concentração máxima	1,44%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	399
Estoque	62
Quitado	68
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	88,28%
% Vendido (Total)	78,22%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - MA

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%	5,75%	19,58%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
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%		

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - VO

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%	2,54%	15,74%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
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

No mês de abril, a obra do empreendimento Maracatins seguiu com um avanço levemente abaixo do cronograma, executando 4,08% ante 4,60% previstos. Com isso, o empreendimento ainda mantém adiantamento de 1,52% frente ao cronograma. Já o empreendimento Vila Olímpia, que vinha passando por atrasos, pôde realizar mais que o previsto em abril (5,96% ante 4,60%), diminuindo o atraso acumulado para 2,98%. Ficamos satisfeitos com esse avanço. Seguiremos monitorando de perto o andamento da construção.

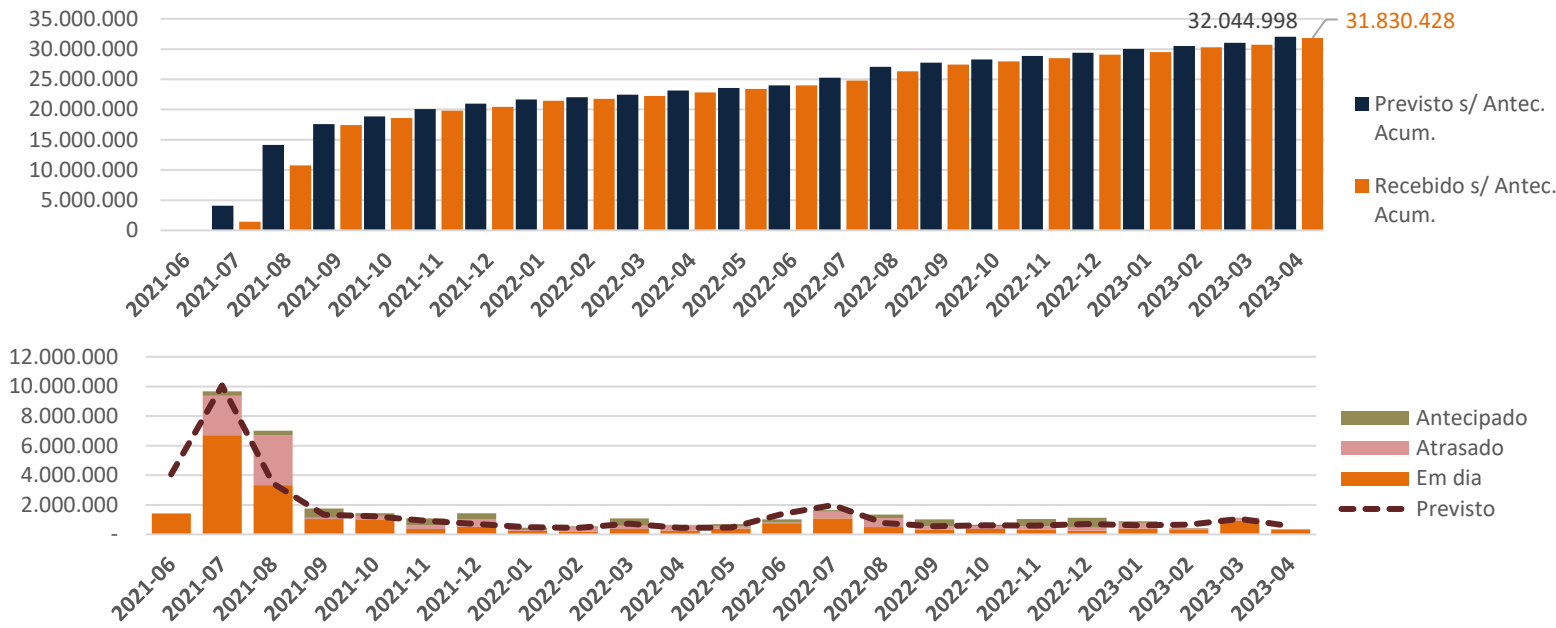
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

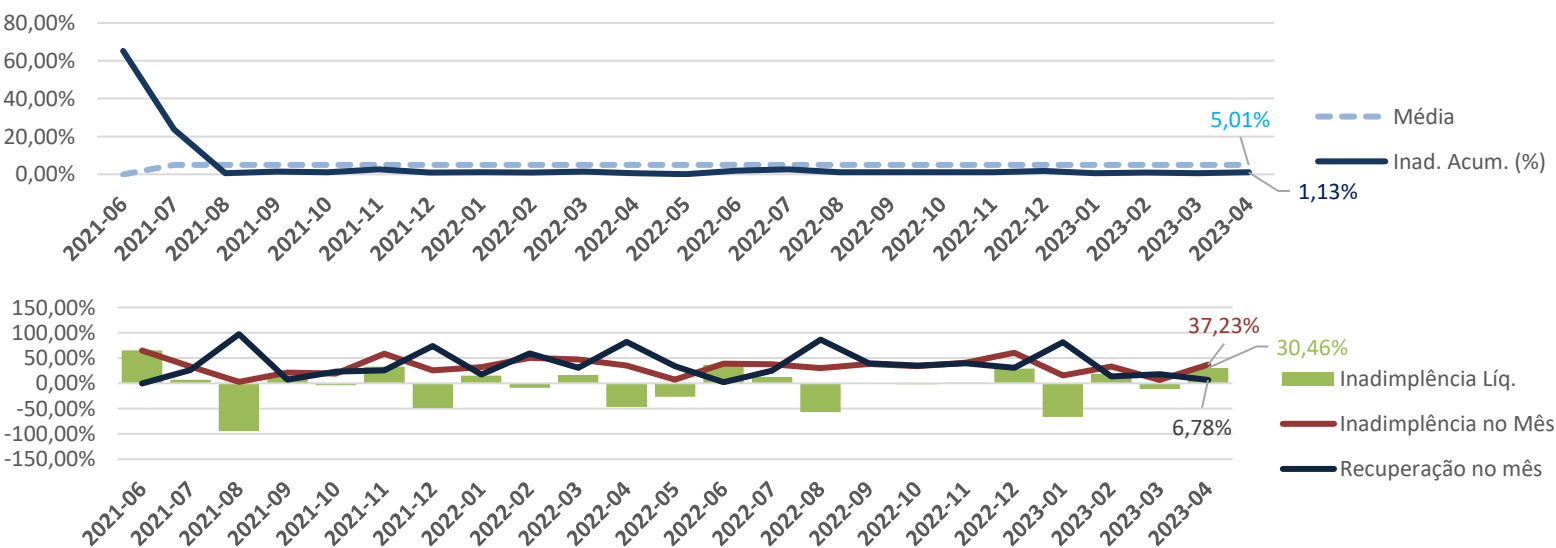
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22
RG = Razão de Garantia	138,9%	135,2%	134,1%	132,4%	129,6%	128,2%
SVV	R\$ 130.110.857,64	R\$ 127.394.208,57	R\$ 127.520.476,03	R\$ 127.109.217,85	R\$ 125.267.764,00	R\$ 125.219.054,00
SVN	R\$ 94.008.000,00	R\$ 95.329.000,00	R\$ 95.439.000,00	R\$ 96.837.000,00	R\$ 97.768.000,00	R\$ 98.672.000,00
RP	R\$ 346.135,93	R\$ 1.124.601,86	R\$ 370.255,92	R\$ 864.547,07	R\$ 1.126.900,00	R\$ 1.034.289,00

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 abril, a sequência de distratos fez com que a carteira da operação Vitacon II seguisse com a diminuição da inadimplência acumulada (1,13%). Entendemos que isso segue como positivo para a operação, que vem, aos poucos, recuperando a inadimplência da carteira que conta com uma média histórica de inadimplência de 5,01%. O ritmo de vendas, apesar dos distratos, também não preocupa, uma vez a operação já conta com quase 90% das unidades vendidas. Além disso, como nos últimos meses, observamos que a razão de garantia segue enquadrada em ritmo crescente de patamar, o que é satisfatório.

Somado a isso, um dos pontos positivos é a recuperação de parte do atraso das obras do empreendimento Vila Olímpia. Com isso em mente, além da recuperação da saúde da carteira e da saúde da razão de garantia, seguimos, enquanto time de gestão, confortáveis para seguir com a indicação de um parecer saudável à operação. De todo modo, seguiremos atentos e acompanhando de perto para antecipar qualquer movimento aos nossos cotistas.

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 abril não representou grandes avanços para a operação Supreme Garden. Apesar de ter sido realizada uma venda, houve um distrato no mês, o fez com que o saldo de vendas ficasse zerado. Devemos lembrar que isso já representa uma recuperação em relação aos dois meses anteriores de saldo negativo. Além disso, seguimos entendendo que o empreendimento conta com um bom número de unidades vendidas e possui uma carteira adequadamente pulverizada. Estamos em contato para entender como o incorporador pretende retomar o ritmo de vendas, que apresentou retração no último semestre.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/23

Vendas Totais	R\$ 43.029.632,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 33.856.314,34
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 28.937.548,88

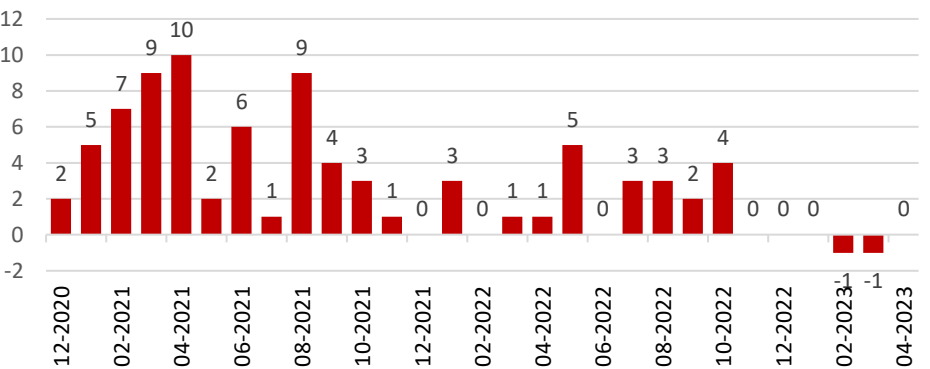
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	1,84%
Prazo da carteira	95 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	85
Estoque	31
Quitado	7
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

% Vendido (disponíveis)	74,80%
% Vendido (Total)	73,60%

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%	2,56%	37,02%	920.458,84	14.401.967,97	894.500,33	12.960.587,73
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,46%	1.179.969,22	15.581.937,19	850.954,50	13.811.542,23
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 abril de 2023 a obra avançou 2,43% ante 3,37% previstos, representando um atraso de 0,94%. Com isso, o atraso total da obra atingiu 5,06%, patamar que oscilou pouco desde setembro de 2022. Entendemos que esse atraso ainda não prejudica a saúde da operação e não representa preocupações adicionais. É normal que as obras ocorram com atrasos controlados, que é o que continuamos a enxergar nesse momento para a operação Supreme Garden.

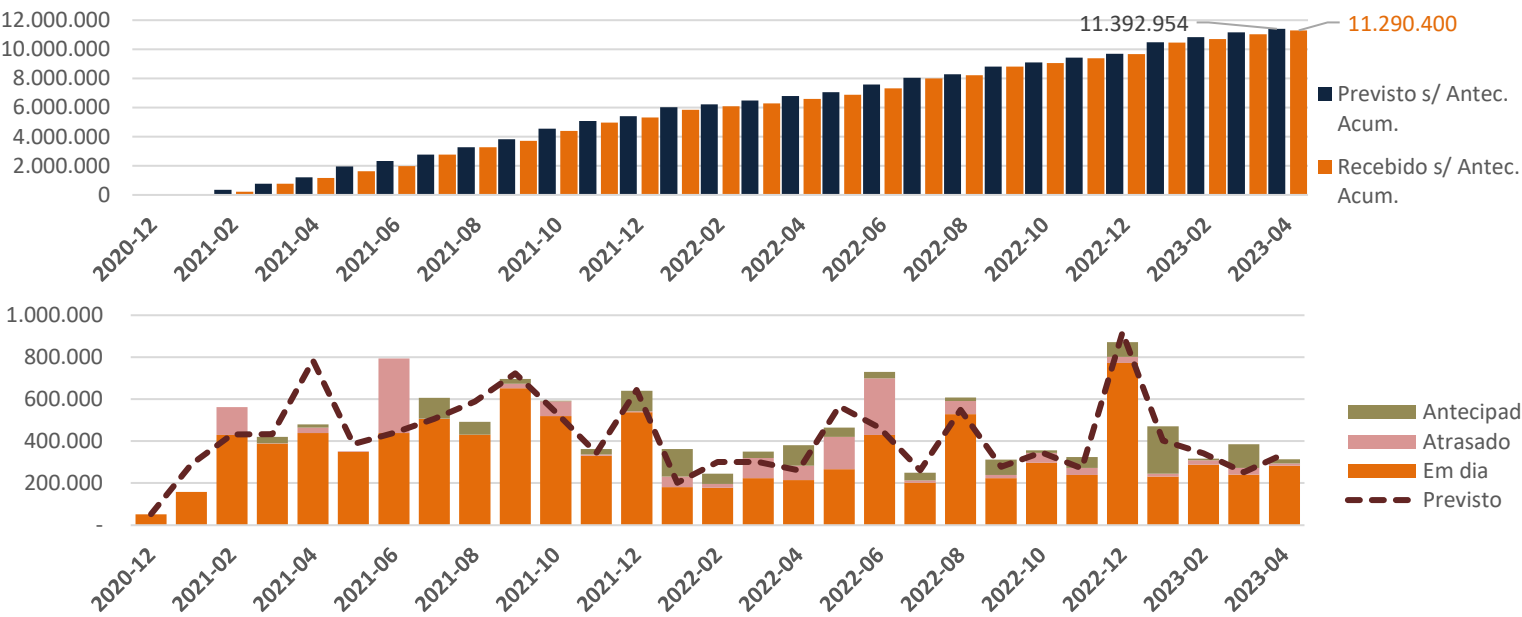
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

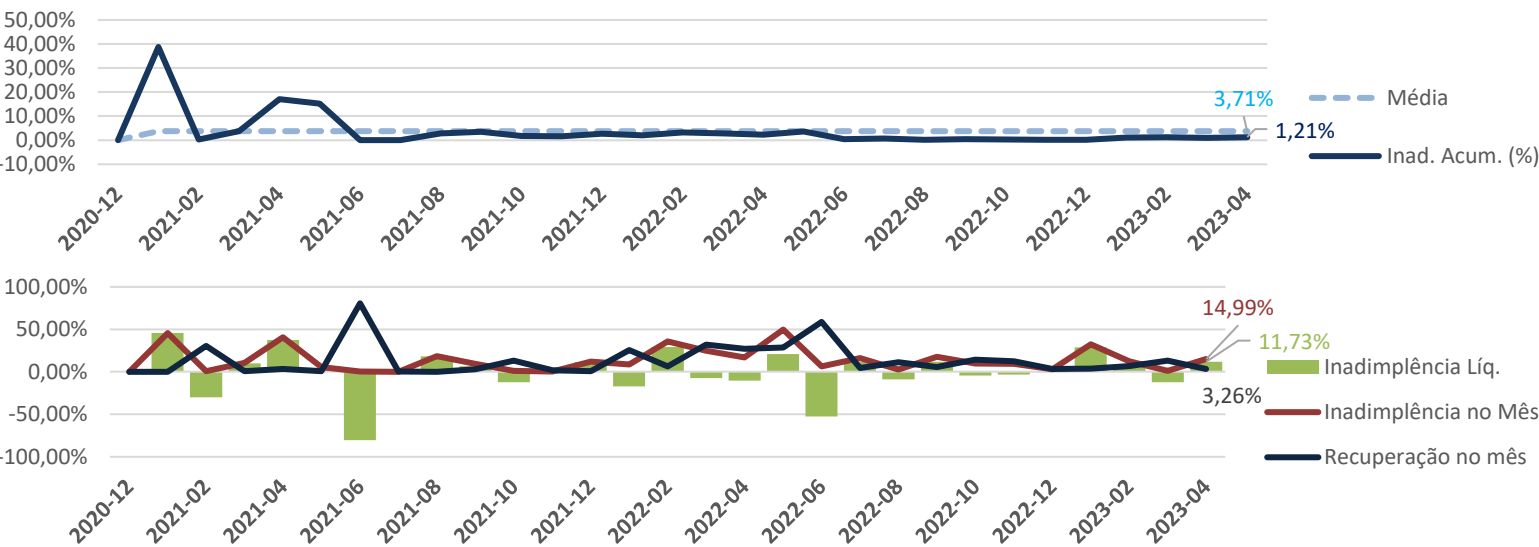
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22
RG = Razão de Garantia	214,3%	156,5%	211,2%	212,0%	213,3%	216,2%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 39.186.811,22	R\$ 28.537.458,41	R\$ 28.570.434,00	R\$ 28.563.660,82	R\$ 28.617.184,94	R\$ 28.830.571,46
SD _{CRI}	R\$ 18.289.917,50	R\$ 18.235.585,89	R\$ 13.527.044,04	R\$ 13.471.611,83	R\$ 13.413.376,92	R\$ 13.336.584,26

*A partir de abril/23, foi adicionado o valor do estoque ao cálculo do VP. Isso representou uma correção de cálculo realizado pela securitizadora, de forma que a razão da garantia dos meses anteriores esteja subestimada, representando ainda mais conforto à operação.

Fonte: Neo

FORMULA

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:

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

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

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
RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Supreme Garden teve um mês bastante indiferente, sem avanços nas vendas e sem grandes mudanças de perspectivas. A obra segue com atraso controlado. Em vista disso, estamos em contato com o incorporador para entender que iniciativas estão sendo tomadas para retomar o ritmo de vendas e se os atrasos na obra representarão atrasos na entrega das chaves ou serão compensados nos meses seguintes.

Além disso, a carteira representou uma leve recuperação a partir da recuperação de algumas parcelas atrasadas e do distrato realizado, com a inadimplência acumulada retraindo para 1,21%, nível bastante saudável em nossa visão. Por fim, a razão de garantia segue apresentando folga relevante, sobretudo após uma correção de cálculo realizada pela securitizadora (pedido de revisão solicitado pelo time Suno) que não estava computando o valor do estoque para efeito do cálculo até o presente mês. De todo modo, isso não altera os pareceres anteriores e não deve ser motivo para concernimento.

Sendo assim, sabendo que o empreendimento conta com 75% de suas unidades vendidas e apresenta indicadores saudáveis, seguimos indicando parecer saudável e reiteramos nossa confiança na operação Supreme Garden. Com isso, no mês de abril, outros R\$ 4,5MM do caixa do fundo foram integralizados para avanço nas obras do empreendimento.

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.

O mês de março não representou grandes avanços para o empreendimento Gafisa Sorocaba. Não foram realizadas novas vendas ou distratos, no entanto, após o pagamento de algumas parcelas em atraso, a concentração dos recebíveis aumentou para quase 35% em um mesmo devedor, que conta com duas parcelas grandes para quitar a dívida em abril e junho de 2024. Como esse devedor está adimplente e o empreendimento conta com poucas unidades vendidas, não levantamos alertas em relação a essa concentração no momento.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

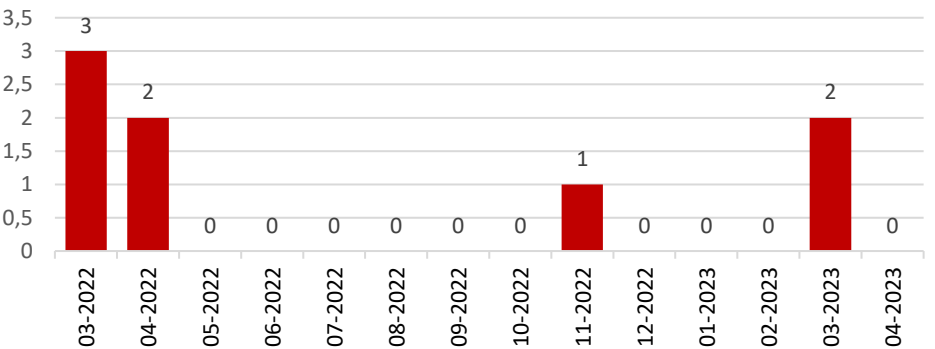
	abr/23
Vendas Totais	R\$ 17.136.065,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.138.513,32
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.068.309,32
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	8
Concentração máxima	34,95%
Prazo da carteira	36 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	8
Estoque	17
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	32,00%
% Vendido (Total)	32,00%

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%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%			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

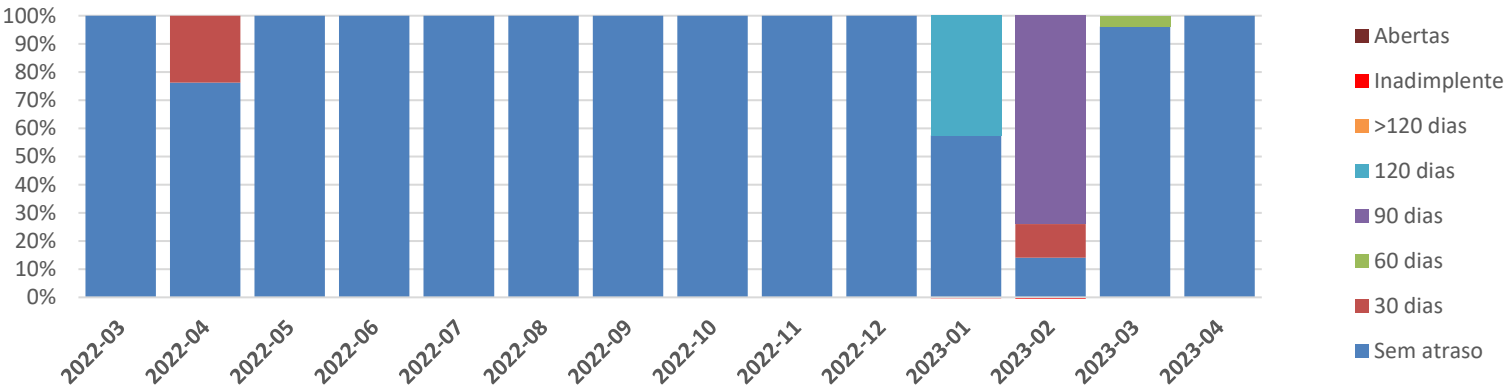
COMENTÁRIOS

No mês de abril, as obras do empreendimento, assim como nos meses anteriores, avançaram acima do previsto, atingindo 4,48% de andamento frente a uma previsão de 1,42%. Esse início segue positivo por parte do incorporador, que vem superando as expectativas do cronograma. Os próximos meses, no entanto, serão importantes para verificar a consolidação desse adiantamento, uma vez que contam com avanços maiores previstos. Queremos reiterar que, sabendo que estamos apenas no início das obras, seguiremos monitorando o andamento de perto.

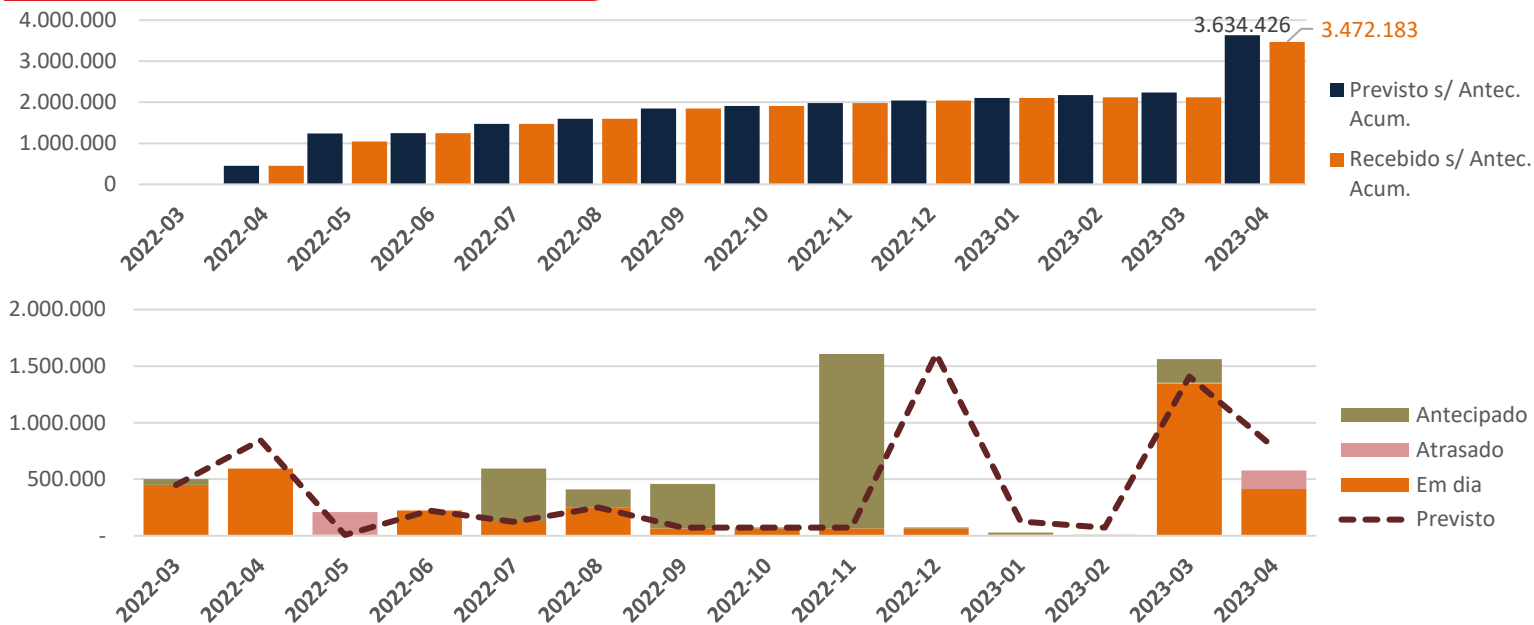
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

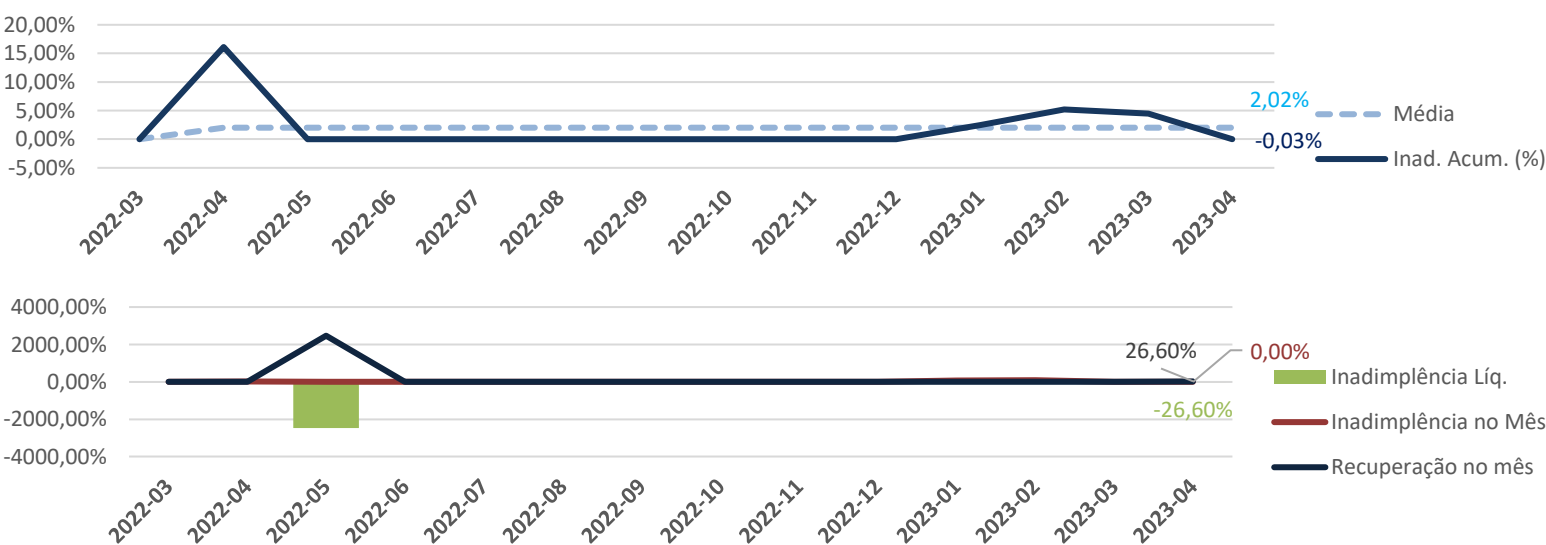
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/22	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	132,3%	172,6%	159,8%	154,5%	145,3%
Terreno	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95
Custo de Obra Incorrido	R\$ 1.717.000,00	R\$ 1.022.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
% do VGV em Estoque	64,97%	57,20%	67,59%	71,38%	74,03%
Recebíveis	R\$ 11.138.513,32	R\$ 10.515.582,41	R\$ 9.222.952,29	R\$ 7.074.673,90	R\$ 7.123.158,23
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 475.219,09	R\$ 2.200.604,18	R\$ 700.739,78	R\$ 2.200.604,18	R\$ 706.490,22
Saldo Devedor dos CRI	R\$ 16.022.459,23	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.008.419,31	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.025.275,60

Fonte: Opea

FORMULA

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

- Terreno: Todos os valores dispendidos pela Devedora para a aquisição do terreno onde será erigido o Empreendimento Imobiliário até a Data de Verificação;
- Custo de Obra Incorrido: Todos os valores dispendidos pela Devedora para as obras do Empreendimento Imobiliário até a Data de
- Verificação, 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

O mês de abril não representou grandes mudanças para a operação Gafisa We Sorocaba. Não foi alterado saldo de vendas e as obras avançaram normalmente, com um pequeno adiantamento.

A carteira demonstrou um importante avanço, fruto da recuperação das parcelas atrasadas do empreendimento, o que acabou por zerar a inadimplência acumulada. Apesar de uma informação positiva, o maior mérito dessa empreitada se dará caso o empreendimento consiga imprimir um ritmo de vendas satisfatório, a um bom preço médio por m² (acima de R\$ 13.000,00) enquanto mantém o patamar de inadimplência baixo. Seguiremos monitorando de perto.

Por fim, a razão de garantia merece especial atenção. A integralização de novos recursos em um montante de aproximadamente R\$ 4MM no presente mês fez com que essa razão baixasse para 132,3%, apenas 2,3% acima do mínimo de 130% (esse valor, antes de 140%, foi alterado em virtude do início das obras, conforme apontado acima e nos documentos da operação). No entanto, dada a boa expectativa de avanço de obras, não é esperado que essa razão seja desenquadrada nos próximos meses ainda que o empreendimento não realize novas vendas. Contudo, consideramos esse um cenário indesejável e certamente seguiremos monitorando a operação de forma a antecipar qualquer movimento aos nossos cotistas.

CRI AXS

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

AXS Energia é uma *EnergyTech* que descomplica o acesso à energia renovável. A empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

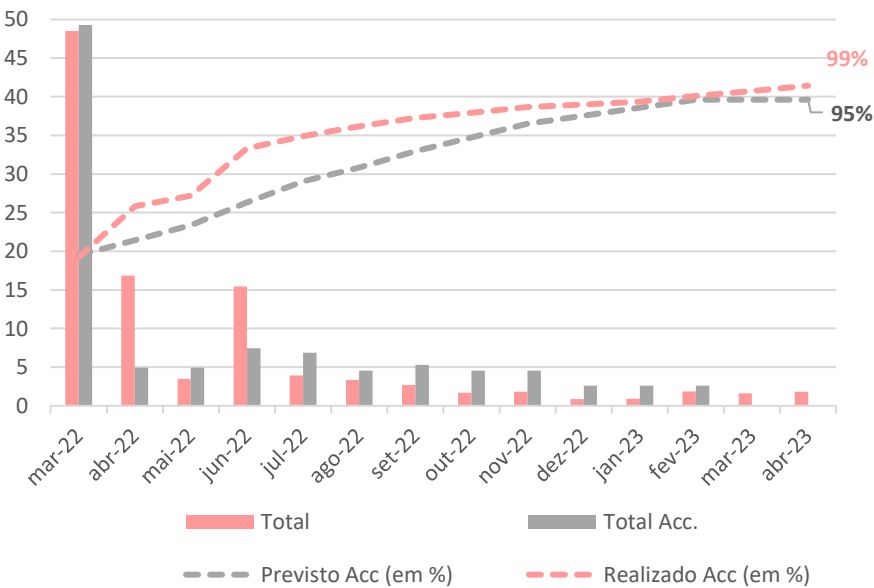
No mês de março, a operação apresentou 99% das obras concluídas, faltando somente a UFV de Prata I, que apresenta obras bem avançadas com 84%.

A usina Prata I é a única que ainda não teve sua comercialização concluída, mas a empresa informou que espera finalizá-la até novembro. Reforçamos que 5 UFVs estão conectadas, faltando somente a UFV Itatiaiuçu, que tem sua conexão prevista para os próximos meses, além da UFV Prata, que possui prazo de conexão estimado para fevereiro de 2024.

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	100%
Harmonia I	100%	Conectada	100%
Harmonia II	100%	Conectada	100%
Carmo I	100%	Conectada	100%
Carmo II	100%	Conectada	100%
Itatiaiuçu	100%	Previsto mai/23	100%
Prata I	84%	Previsto fev/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: True

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 abril, o projeto registrou um avanço nas obras de 2,51%, apresentando um acumulado de 87,21%. Mesmo com elevado avanço nas obras acumuladas, existe um atraso de 12,61% em comparação com cronograma previsto, ainda assim, a companhia conseguiu reduzir o atraso em comparação ao mês anterior. A empresa atribui este atraso às fortes chuvas que ocorreram em meses anteriores e na dificuldade da contratação de mão-de-obra especializada em acabamento.

Não houve registro de vendas no mês corrente.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/23

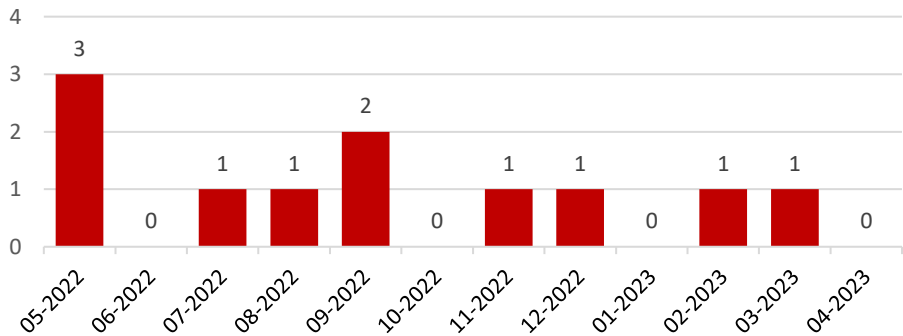
Vendas Totais	R\$ 19.120.500,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.619.434,48
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.619.434,48
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	11
Concentração máxima	21,80%
Prazo da carteira	5,29 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	11
Estoque	39
Quitado	3
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis)	28,57%
% Vendido (Total)	23,33%

Saldo de Vendas



Dados: Maximus

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

O projeto está atrasado em 12,61% relação ao cronograma previsto, mas, como já comentado, o grupo Conseguiu reduzir o atraso durante este mês em cerca de 2,22%. A obra sofreu no ano passado com fortes chuvas, o que naturalmente gerou esse atraso. Atualmente a companhia está enfrentando dificuldades na contratação da mão-de-obra qualificada para execução do acabamento.

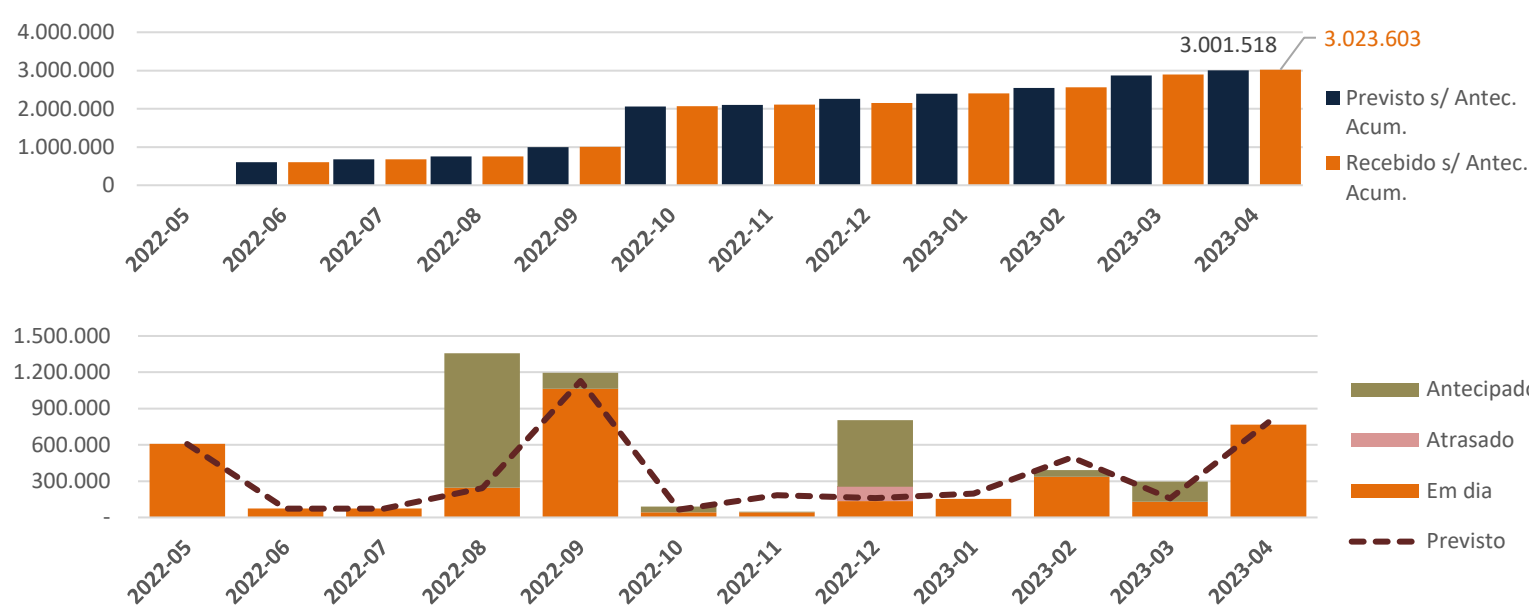
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

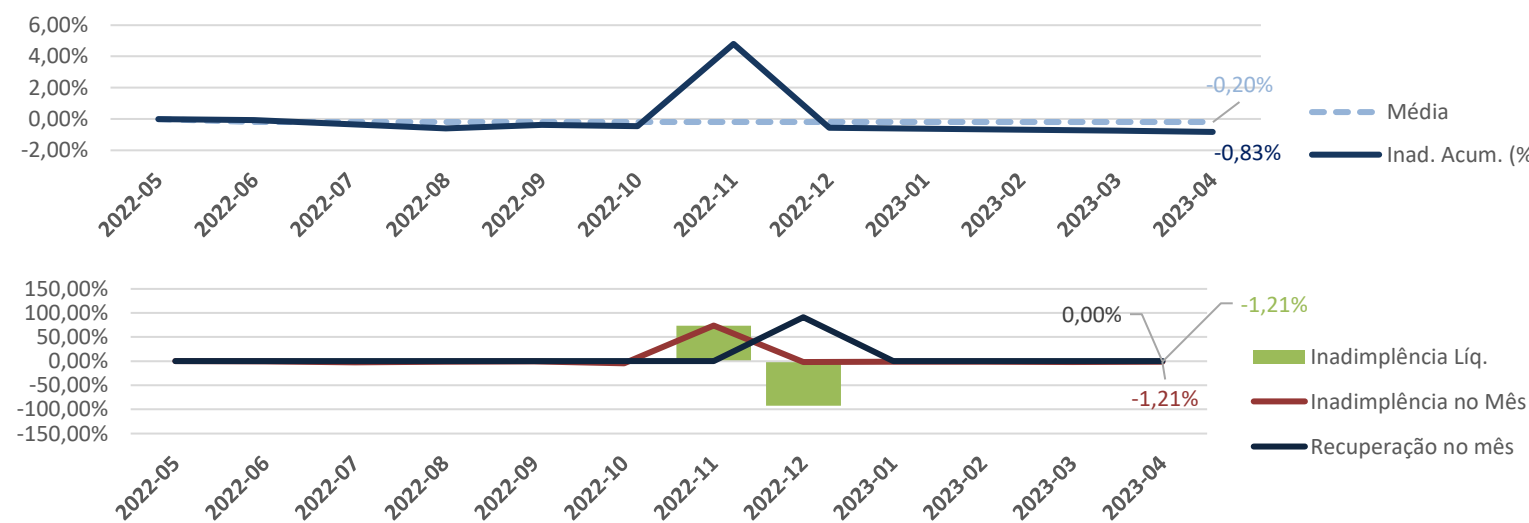
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	252,7%	257,2%	263,4%
VT = Valor Terreno	R\$ 19.361.392,67	R\$ 19.890.198,21	R\$ 20.941.099,13
VO = Valor Obras	R\$ 25.132.310,74	R\$ 25.661.116,28	R\$ 26.712.017,20
CA = Carteira Adimplente	R\$ 11.488.607,33	R\$ 10.959.801,79	R\$ 9.908.900,87
SD = Saldo Devedor	R\$ 22.153.348,15	R\$ 21.968.812,10	R\$ 21.853.000,38

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:
RG (Razão de Garantia).

VT (Valor do Terreno): valor do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme laudo de avaliação entregue como Condição Precedente (Integralização 1), descontada a proporção das unidades vendidas;

VO (Valor de Obra): valor já aplicado nas obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme atestado em Relatório de Medição, descontada a proporção das unidades vendidas;

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

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A gestão avalia a operação como saudável, o projeto se encontra na fase final das obras. Os atrasos ocorridos não afetaram a qualidade do empreendimento e do projeto em si, que permanecem atrativos e promissores. O progresso contínuo das obras fortalece o apelo do empreendimento, contribuindo para um aumento das vendas durante o semestre.

Mantemos comunicação constante com a companhia responsável pelo projeto, que nos informou sobre o crescente interesse de potenciais compradores pelas unidades disponíveis. A fim de impulsionar as vendas, a empresa planeja intensificar suas atividades de marketing e divulgação. Seguimos confiantes no sucesso comercial do empreendimento.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

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.

Com um total de 211 unidades vendidas e 16 já quitadas, o empreendimento apresenta um patamar de vendas elevado, influenciando na robustez da carteira de recebíveis, que lastreia o CRI.

As obras voltaram retomaram o ritmo normal e seguem dentro do novo cronograma físico-financeiro. Além disso, a inadimplência acumulada da carteira é de pouco mais de 3%, o que não preocupa o time Suno.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

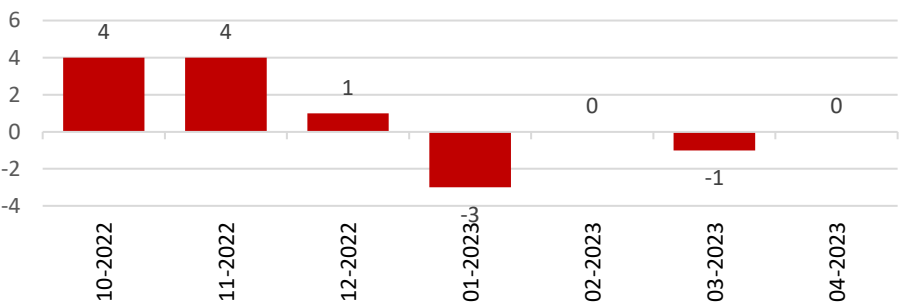
abr/23

Vendas Totais	R\$ 54.881.307,50
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 54.061.012,26
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 45.140.618,40
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,99%
Prazo da carteira	24 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	211
Estoque	73
Quitado	16
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

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

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

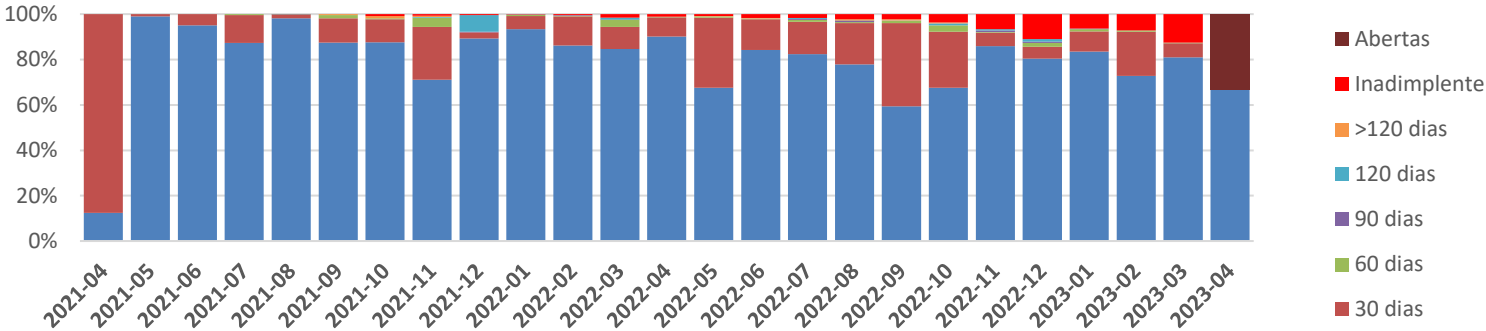
Como comentado no relatório de monitoramento de Março, na 6ª medição, o cronograma físico-financeiro foi ajustado, visto que o mesmo estava atrasado por causa de um problema pessoal do antigo projetista estrutural da obra.

No mês de Abril, observa-se que a evolução no mês foi superior ao previsto no novo cronograma, apresentando 4,5% de adiantamento.

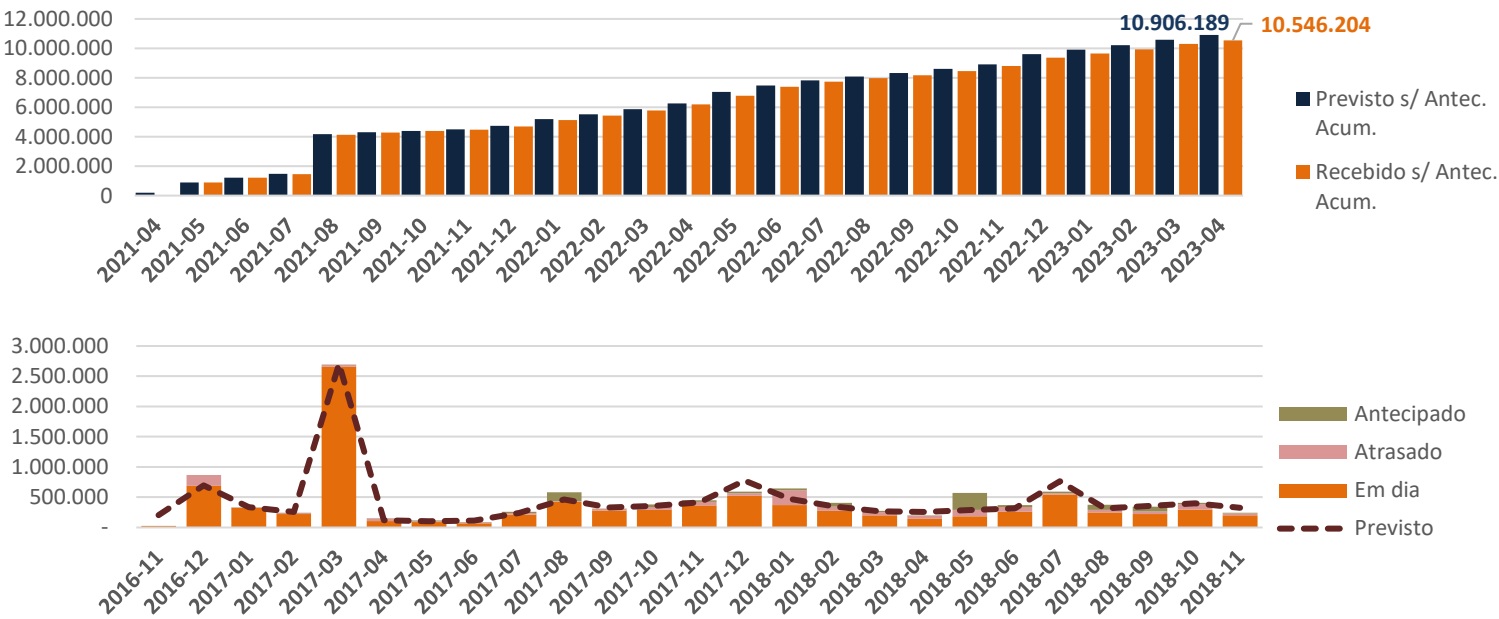
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

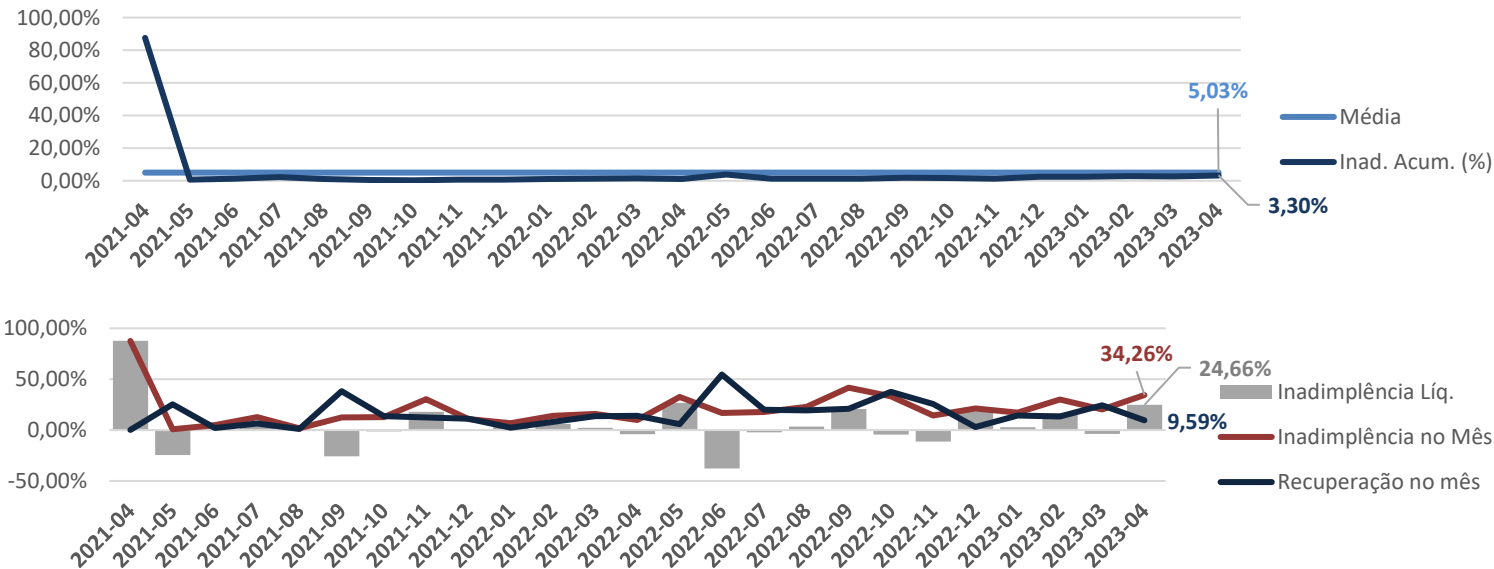
PERFIL DE PAGAMENTO



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
Mar/23	R\$ 19.344.601,42	R\$ 39.116.530,36	R\$ 8.764.461,66	R\$ 401.758,09	6,99	Enquadrado
Abr/23	R\$ 19.274.465,94	R\$ 39.370.842,05	R\$ 8.502.264,93	R\$ 404.423,25	7,24	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

O empreendimento financiado pelo CRI já apresenta mais de 75% das unidades comercializáveis vendidas. No entanto, observa-se que o ritmo de vendas diminuiu nos últimos meses, porém, avaliamos tal movimento como uma dinâmica natural deste tipo de empreendimento, onde a comercialização é mais intensa no lançamento e no final das obras visando um maior ganho econômico com as unidades mais próximas da conclusão. Desse modo, no mês de Abril de 2023 o empreendimento obteve um saldo zero de vendas líquidas, sendo duas vendas e dois distratos.

Devido ao elevado percentual de vendas, a carteira de recebíveis do CRI fica mais robusta, influenciando positivamente nas Razões de Garantia. Com isso, está vem aumentando nos últimos meses, chegando a 724%, contra o mínimo estipulado de 130%, dando mais conforto para o risco de crédito da operação.

Apesar de no mês atual o CRI ter apresentado uma inadimplência de 34,26%, o acumulado de 3,3% não nos preocupa como credores, avaliando assim a carteira como saudável.

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 abril foi positivo para o empreendimento, que entende ter finalizado o ciclo de distratos com o objetivo de trazer mais saúde à carteira de recebíveis. Foi apenas um em abril, acrescido de 3 vendas que tornaram o saldo positivo em 2 no mês. Assim, o empreendimento retoma o patamar de 35% das unidades vendidas, ao mesmo tempo em que mantém a concentração da carteira em um bom nível. Em conversa com a incorporadora, essa se mostrou confiante quanto à retomada de um bom ritmo de vendas a partir dos próximos meses.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/23

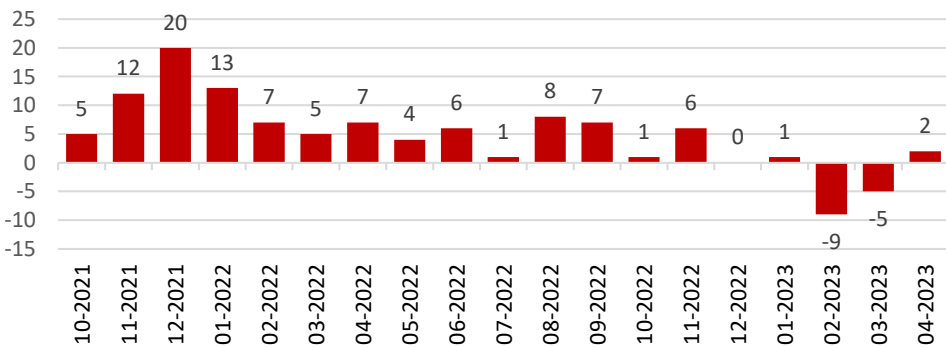
Vendas Totais	R\$ 33.846.352,45
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 28.049.307,73
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 24.798.677,20
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	91
Concentração máxima	4,45%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendas	80
Estoque	169
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	35,00%
% Vendido (Total)	34,73%

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%	0,54%	8,38%	372.273,83	10.628.848,11	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,30%	17,80%	0,55%	8,93%	166.835,53	10.795.683,64	1.518.013,42	6.605.112,63
mai/23	1,90%	19,70%			1.184.158,75	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

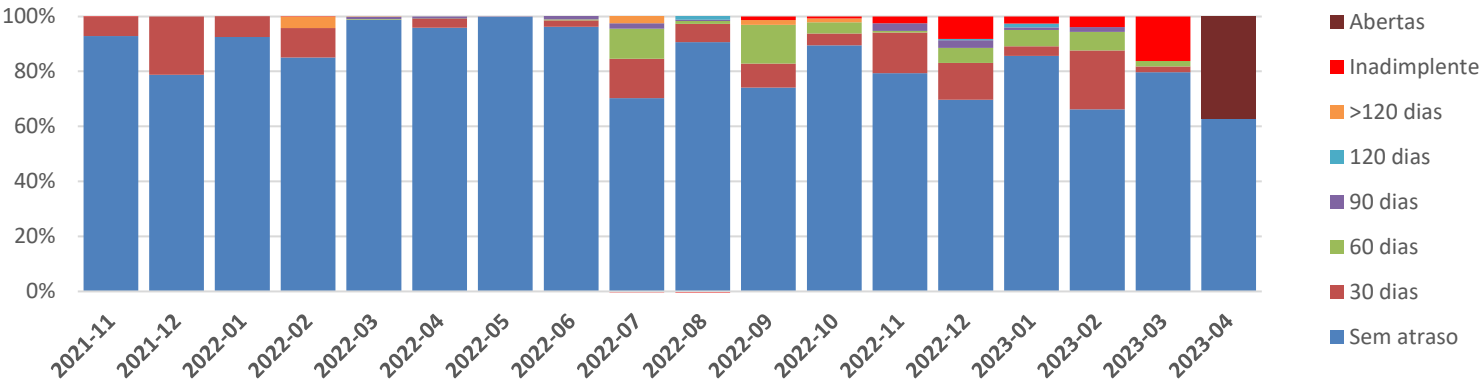
COMENTÁRIOS

No mês de abril, a obra avançou 0,55%, um pouco a mais do que os 0,30% previstos. Com isso, o atraso acumulado fica em 8,87%. A obra contou com atrasos consideráveis nesse início e está tendo seu cronograma redesenhado de modo a adequar as expectativas de avanços. Essa alteração não deve alterar a data de entrega final, em junho/25. Em conversa com o incorporador, avaliamos como positiva a futura readequação do cronograma e enxergamos conforto no prognóstico de avanço das obras. Manteremos o contato próximo e não levantaremos alertas no momento.

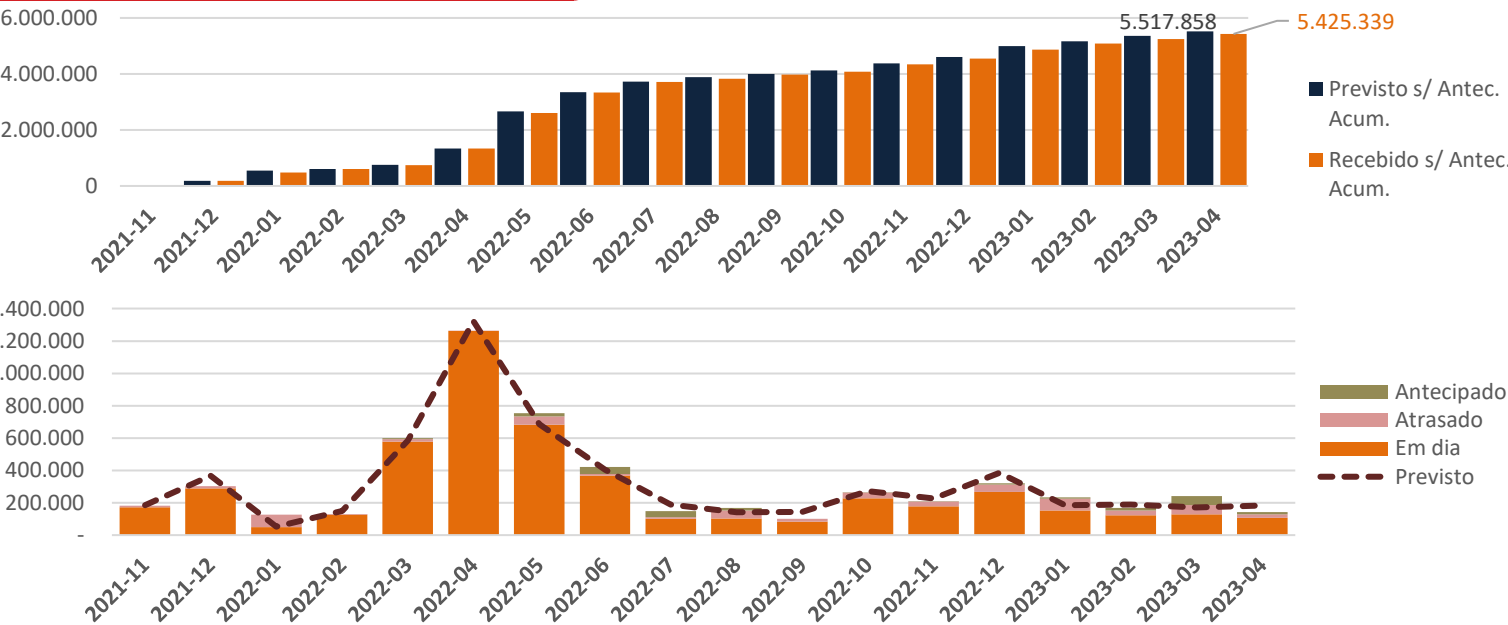
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

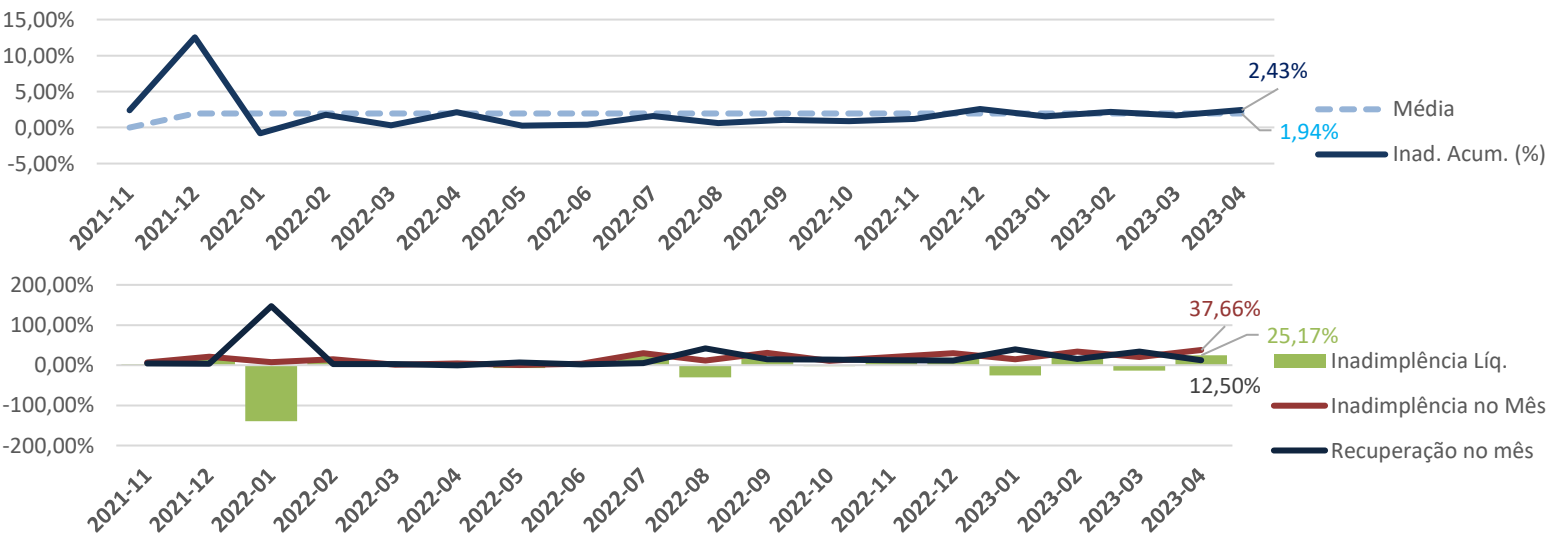
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22
RG = Razão de Garantia	158,7%	150,8%	146,7%	138,3%	134,7%	127,3%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 23.741.267,96	R\$ 22.118.989	R\$ 23.916.578	R\$ 30.104.869	R\$ 28.450.680	R\$ 24.612.100
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 72.171.290,51	R\$ 68.176.014	R\$ 63.965.798	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	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	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 54.161.953,70	R\$ 54.161.954	R\$ 54.489.596	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.

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

De forma geral, o mês de abril foi positivo para a operação Bit Barueri, que retomou o ritmo positivo de vendas após dois meses de elevado número de distratos realizados para “limpar” a carteira de recebíveis e diminuir a inadimplência acumulada. Apesar de apenas 15% (2/14) dos distratos terem sido compensados neste mês, de fato houve melhora significativa nos índices de inadimplência, que hoje representa apenas 2,43% da carteira. Vamos lembrar que esse número já foi de mais de 8% há 3 meses atrás.

Além disso, o processo de reestruturação do time comercial parece ter trazido algum resultado, uma vez que além da retomada do ritmo de vendas, também houve aumento do valor médio do m² vendido, o que contribuiu ainda para uma maior folga na razão de garantia, com aumento no valor dos estoques. Ao mesmo tempo, o elevado número de parcelas “em aberto” pode contribuir para uma percepção de saúde de carteira ainda maior no próximo mês.

Apesar dos pontos positivos, devemos lembrar que as obras do empreendimento ainda significam preocupação e que, ainda que se ventile a possibilidade de readequação do cronograma, ainda não sabemos o conforto da gestão em entregar o empreendimento na data previamente acertada. Isso somado com o que simboliza apenas o início de um processo de recuperação que deve ser mais robusto ao longo dos próximos meses ainda faz com que, de maneira conservadora, mantenhamos o parecer de atenção para a presente operação, que seguirá sendo acompanhada de perto.

CRI AXS III

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

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

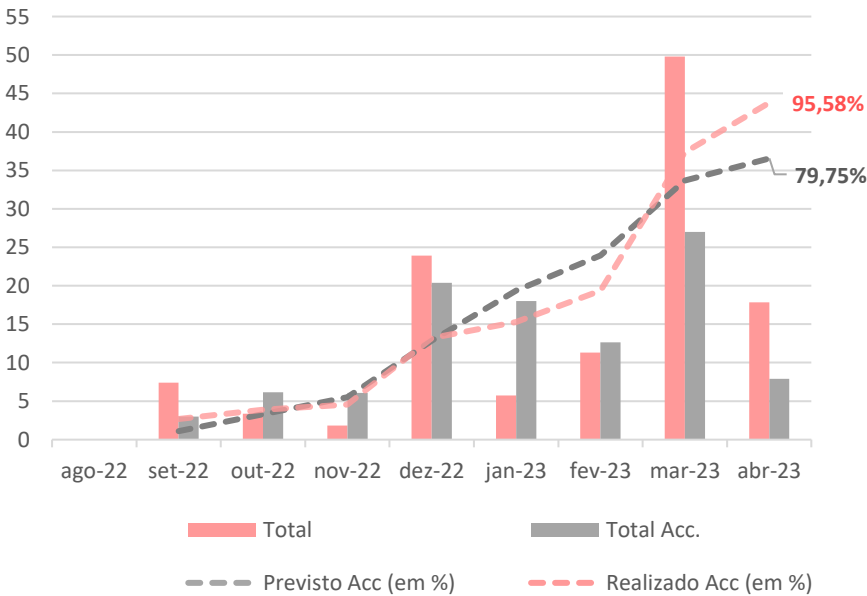
Em março, a empresa alcançou um avanço financeiro de mais de 95%, superando seus planos para o período, graças ao progresso significativo de 7 das UFVs, com destaque para Três Corações II, que atingiu 93% de avanço físico.

A comercialização também avançou, com Três Pontas I e Guaxupé em 79% e 49%, respectivamente. A empresa informou que espera ter todas as UFVs 100% comercializadas até o final do ano. Em relação às conexões, 4 UFVs serão conectadas entre julho e setembro, e as outras no início do próximo ano.

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Enegia comercializada
Três Corações II	93%	Previsto set/23	100%
Campina Verde I	82%	Previsto fev/24	0%
Guaxupé	89%	Previsto jul/23	49%
Três Pontas I	83%	Previsto jul/23	79%
Campo Verde I	78%	Previsto ago/23	5%
Prata II	83%	Previsto fev/24	0%
Nuporanga	82%	Previsto jan/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

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.

Destaca-se, no CRI, a baixa inadimplência dos contratos e o avanço das obras, que está apresentando 5,11% de adiantamento em relação ao cronograma passado pelo time de engenharia.

A falta de vendas é um fator que chama atenção, mas a empresa planeja campanhas comerciais para acelerar a comercialização.

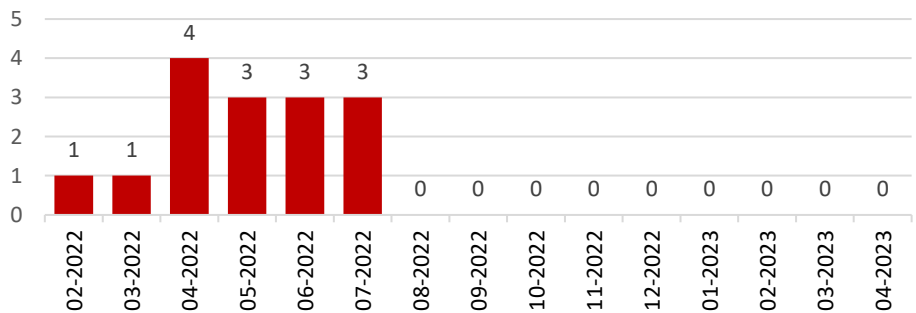
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 13.689.708,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.396.872,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 7.884.015,14
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	11,03%
Prazo da carteira	11 meses
Data base	30/04/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

Saldo de Vendas



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

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

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

Em Abril de 2023 não houve relatório de vistoria de obras.

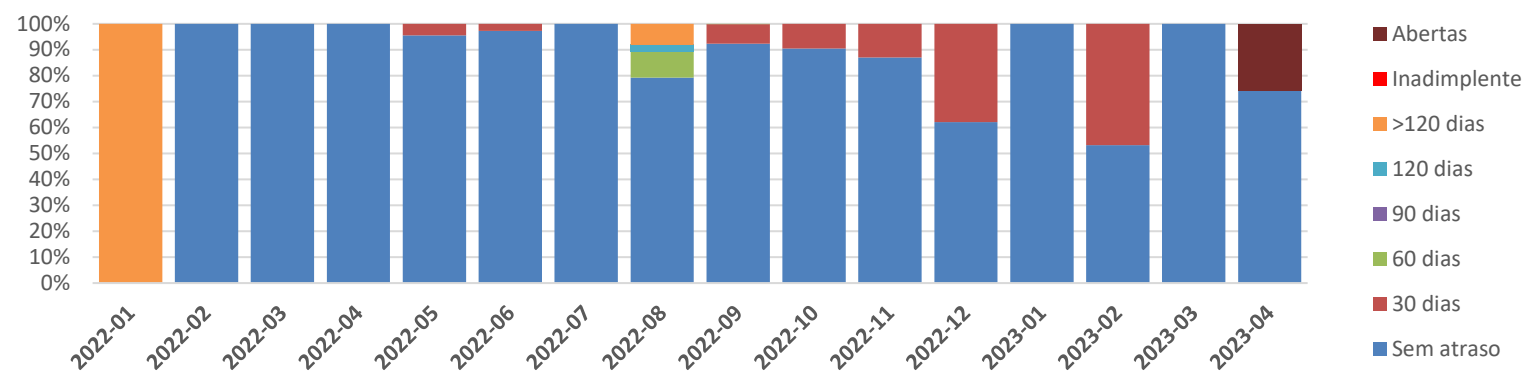
No último laudo (mar-23), as obras evoluíram mais rapidamente do que foi previsto, chegando a um acumulado de 82,07%.

Os serviços executados até o momento são: Infraestrutura, estrutura, movimento de terra, fundação e superestrutura.

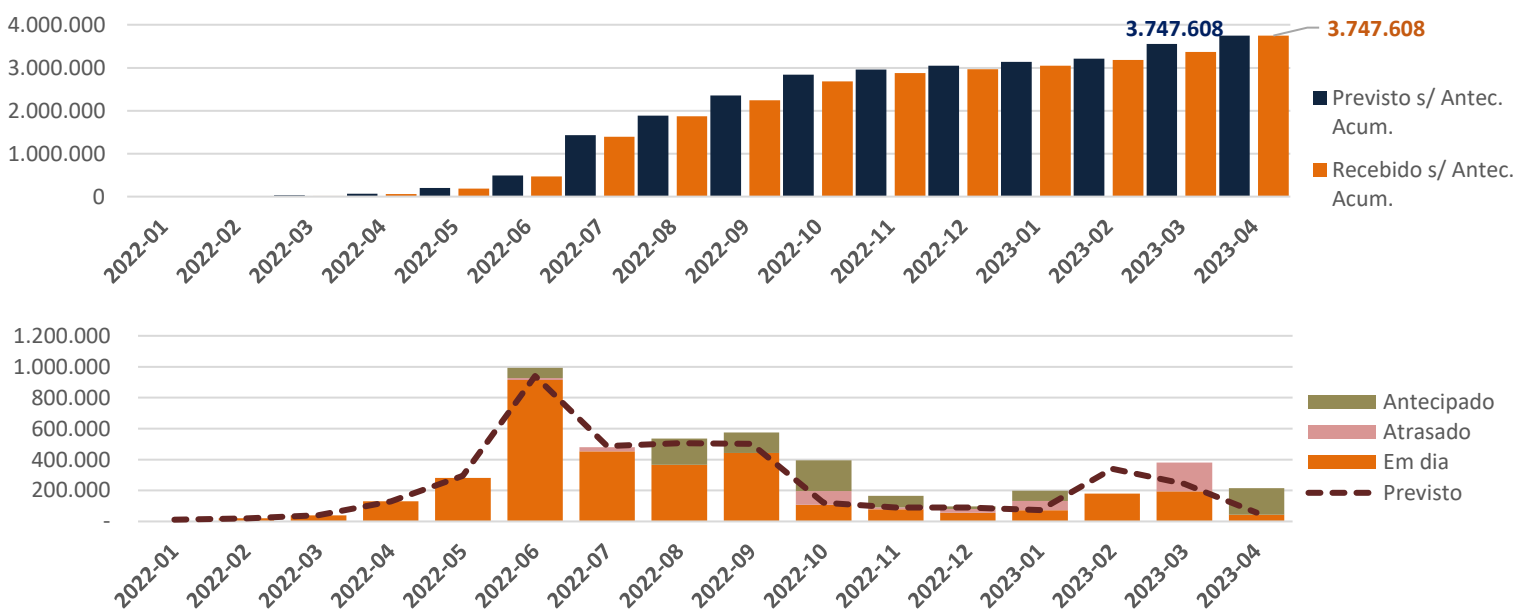
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

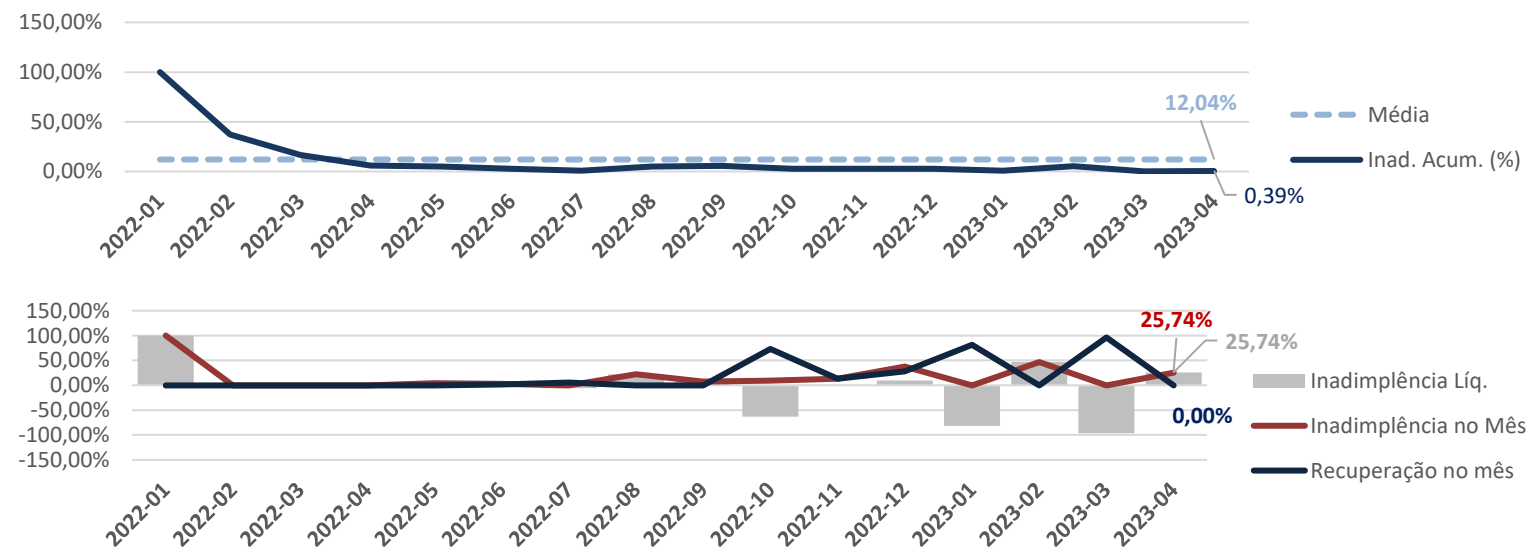
PERFIL DE PAGAMENTO



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
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
mar/23	8.350.079,31	33.532.766,79	19.955.055,84	168%	Enquadrado
abr/23	8.222.028,60	33.532.766,79	19.925.584,94	168%	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

Em Abril de 2023 o CRI apresenta parecer saudável. A inadimplência no mês ficou acima de 25%, porém o acumulado de 0,39% é baixo. Observa-se, também, que a inadimplência média ficou em 12,04%, porém isso ocorreu devido a uma parcela inadimplente no valor de R\$ 11.767 que representou a totalidade da carteira de recebíveis em Janeiro de 2022(hoje a carteira acumulada do CRI é superior a R\$ 3,7 milhões). Desconsiderando a inadimplência no primeiro mês, a média seria de 6,18%.

Como comentado nos relatórios anteriores, a falta de vendas desde Julho de 2022 é um fator que chama atenção. Dessa forma, é importante salientar que estamos em contato frequente com a empresa e eles vão realizar uma campanha comercial no pós chaves (Jun-23) visando acelerar as vendas. Além disso, é comum no setor que a comercialização seja mais intensa no final das obras, visando um maior ganho econômico do estoque.

Por fim, por conta do elevado valor dos estoques, a Razão de Garantia se encontra consideravelmente acima do mínimo estipulado de 120%, assim como nos meses anteriores.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

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.

O mês de abril trouxe um pequeno avanço para as vendas dos empreendimentos, com um novo contrato no Dom Severino. Com isso, são 209 contratos firmados e 62,2% das vendas realizadas. Dividindo os empreendimentos, tem-se 72% do DS e 53,2% do JN vendidos. A concentração da carteira segue em nível adequado e as vendas mensais mantêm um ritmo apropriado para o cenário imobiliário e andamento das obras, que contaram com a integralização de R\$ 2,4MM de recursos do fundo no mês para seguirem avançando.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/23

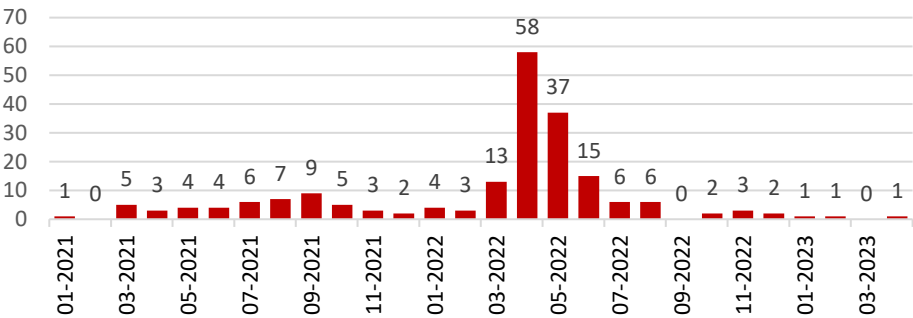
Vendas Totais	R\$ 84.098.180,12
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 64.974.200,63
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 55.934.303,78
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	209
Concentração máxima	2,17%
Prazo da carteira	52 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	198
Estoque	127
Quitado	11
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis)	62,20%
% Vendido (Total)	60,23%

Saldo de Vendas



Dados: Neo



CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO – DS

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	3,52%	8,76%	1,14%	6,38%
dez/22	2,71%	11,47%	2,21%	8,59%
jan/23	2,59%	14,06%	0,77%	9,36%
fev/23	2,51%	16,57%	0,16%	9,52%
mar/23	2,60%	19,17%	2,96%	12,48%
abr/23	3,27%	22,44%	2,58%	15,06%
mai/23	3,49%	25,93%		
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%		

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO – JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%		
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

O empreendimento Dom Severino contou com mais um mês de atraso nas obras, que deixa um atraso acumulado de 7,38%. Estamos em contato com a gestão do empreendimento para entender se esse atraso será compensado nos próximos meses. Já o empreendimento Jonathas Nunes, apesar do leve atraso no cronograma mensal, segue alinhado com o cronograma inicial previsto (34,96% realizado ante 35,06% previstos), com um atraso insignificante de 0,1%. Seguiremos acompanhando ambas as obras de perto.

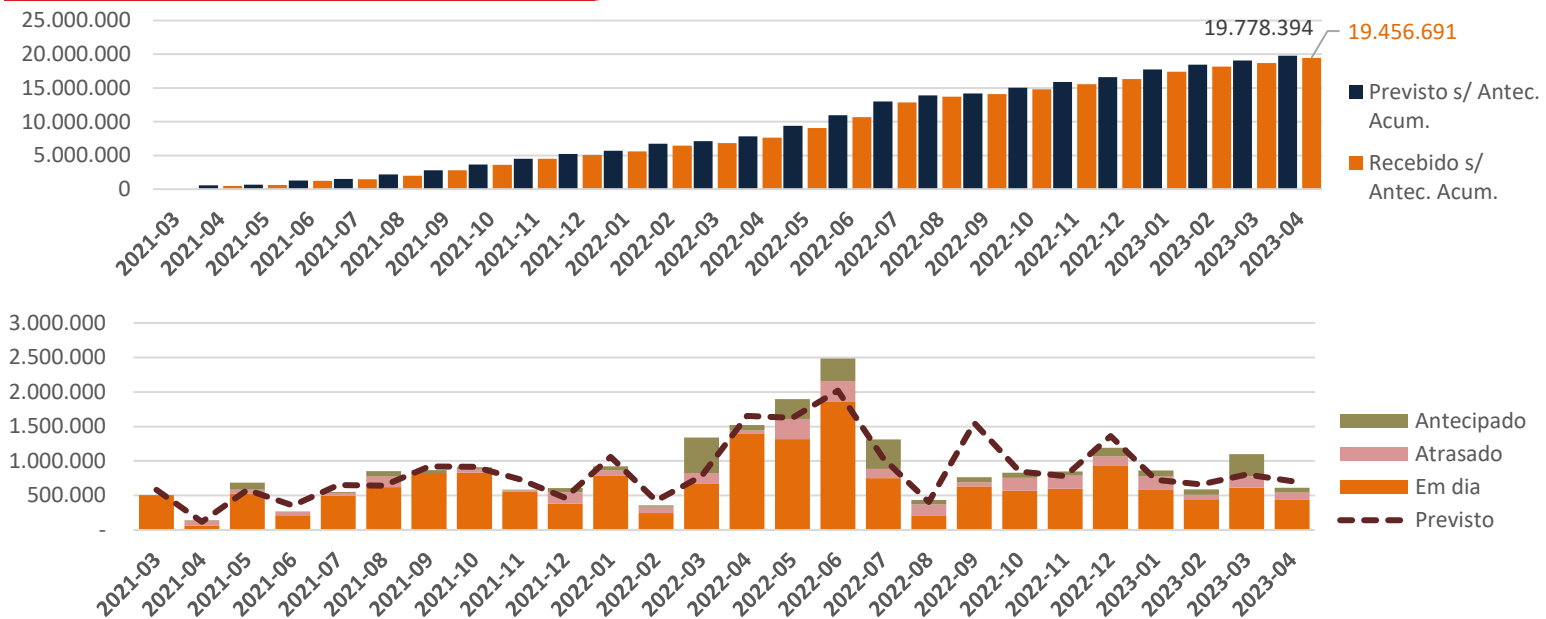
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

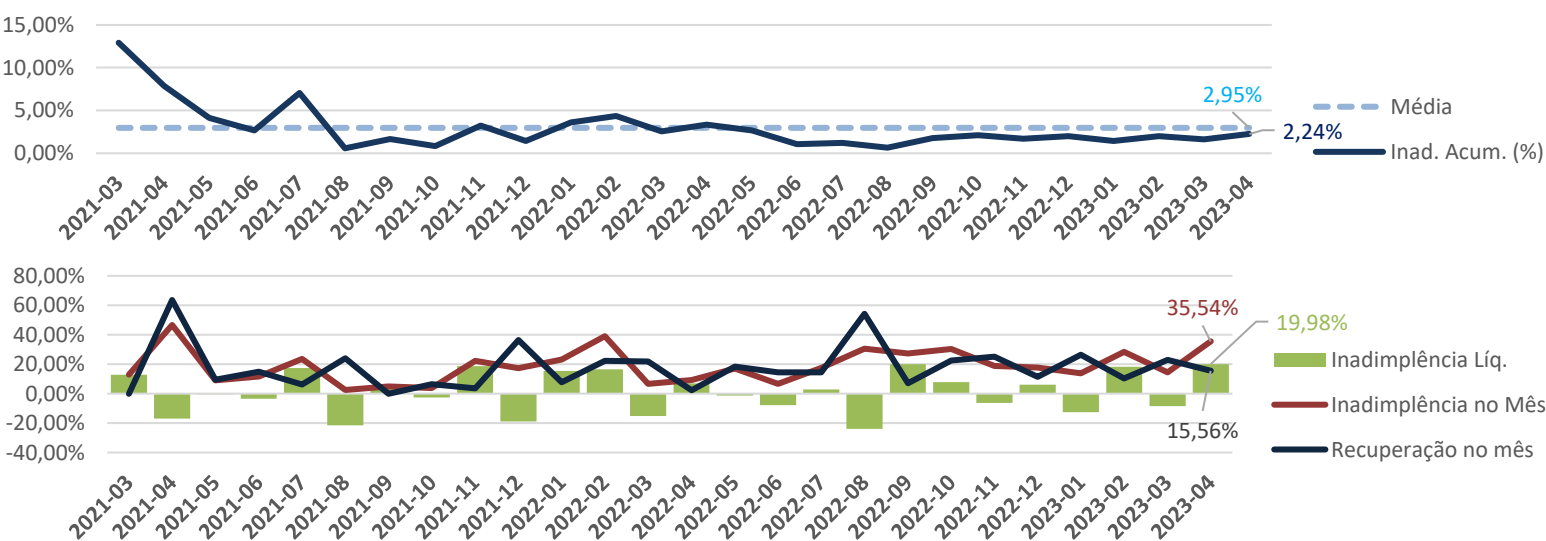
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22
LTV = Loan to Value	65,0%	65,2%	66,2%	66,2%	65,9%	65,9%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 20.527.700,91	R\$ 14.428.969,24	R\$ 14.370.052,88	R\$ 14.353.090,98	R\$ 14.315.035,64	R\$ 10.176.647,88
Obras a incorrer	R\$ 48.752.623,57	R\$ 51.142.924,94	R\$ 53.032.804,31	R\$ 54.641.620,60	R\$ 55.810.252,77	R\$ 57.443.486,41
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 7.835.745,93	R\$ 3.684.352,41	R\$ 4.137.762,79	R\$ 5.600.339,16	R\$ 7.258.176,73	R\$ 3.680.269,94
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 64.454.168,17	R\$ 64.730.875,22	R\$ 65.571.577,82	R\$ 65.647.749,30	R\$ 65.085.519,51	R\$ 65.550.507,46
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.779.855,89	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.977.099,17	R\$ 36.107.312,01
RET 4%	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.576.655,35	R\$ 4.603.766,59	R\$ 4.606.813,44	R\$ 4.602.112,16	R\$ 4.685.295,27

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 abril seguiu adequado para a operação Vanguarda, que conseguiu retomar as vendas e manter a concentração da carteira em nível saudável. Em relação às obras, estamos em contato com o empreendimento Dom Severino para entender mais sobre o atraso nas obras e consideramos a situação do Jonathas Nunes apropriada, sem preocupações.

Em relação à carteira de recebíveis, o mês de abril representou uma leve piora nos índices de recebimentos/inadimplência, que foi a 2,24%. Uma vez que esse patamar ainda é distante da média histórica do empreendimento, seguimos confortáveis em relação a ele. Somado a isso, mais uma vez, a razão de garantia segue bem enquadrada, com mais uma maior folga no índice em relação ao mês anterior. Dessa forma, seguimos com o nosso parecer saudável e nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Devemos lembrar ainda que, no mês de abril, R\$ 2,4MM dos recursos do fundo foram destinados à operação Vanguarda para dar vazão ao avanço das obras. Uma vez que enxergamos conforto na operação, ficamos contentes com o investimento e a consequente captura de rendimentos acima do *yield* médio do fundo (INCC + 11,50%).

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

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.

Com a aprovação do vencimento antecipado da dívida na assembleia do dia 03 de Maio, passamos a monitorar de maneira mais intensa os números e a situação do CRI.

Desse modo, percebe-se que apesar do aumento na inadimplência acumulada, o saldo de vendas ficou em 76 unidades positivas no mês de abril.

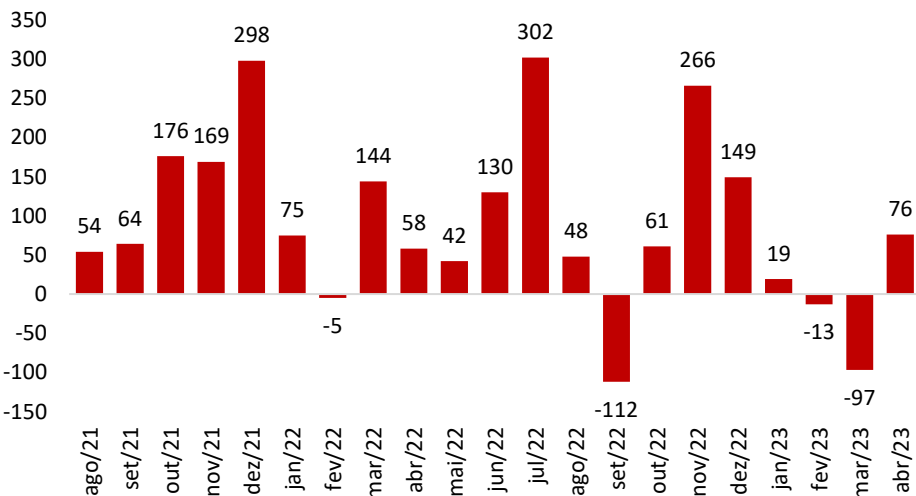
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 161.633.743,15
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 15.615.638,28
Saldo Devedor Líquido	R\$ 146.018.104,87
VP dos Créditos	R\$ 336.385.064,34
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.681.409,70
PMT a ser Paga em Mar/2023	N/A
Créditos Recebidos em Fev/2023	R\$ 7.719.606,45

Status do Empreendimento

% Vendido	94,49%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	83,07%
Valor estimado do estoque	R\$ 48.909.172,22

Saldo de Vendas



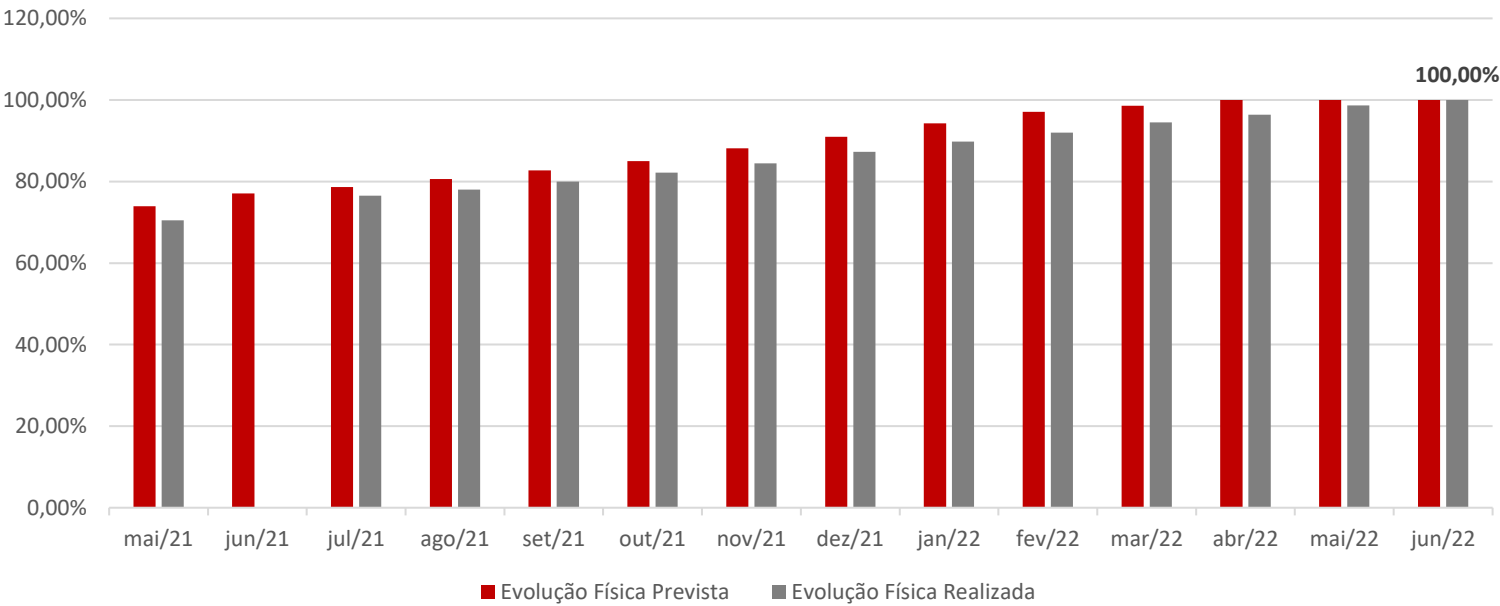
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

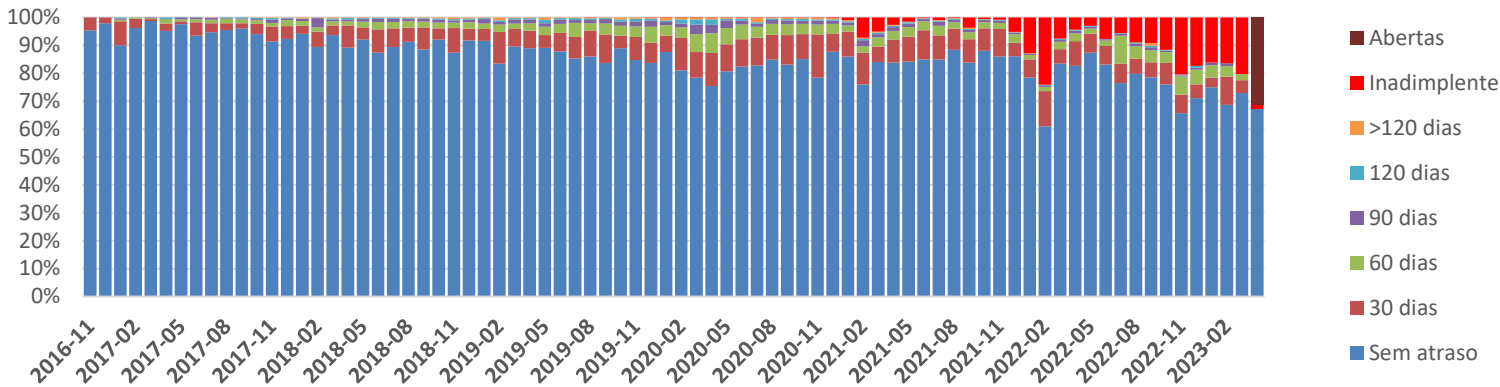
COMENTÁRIOS

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

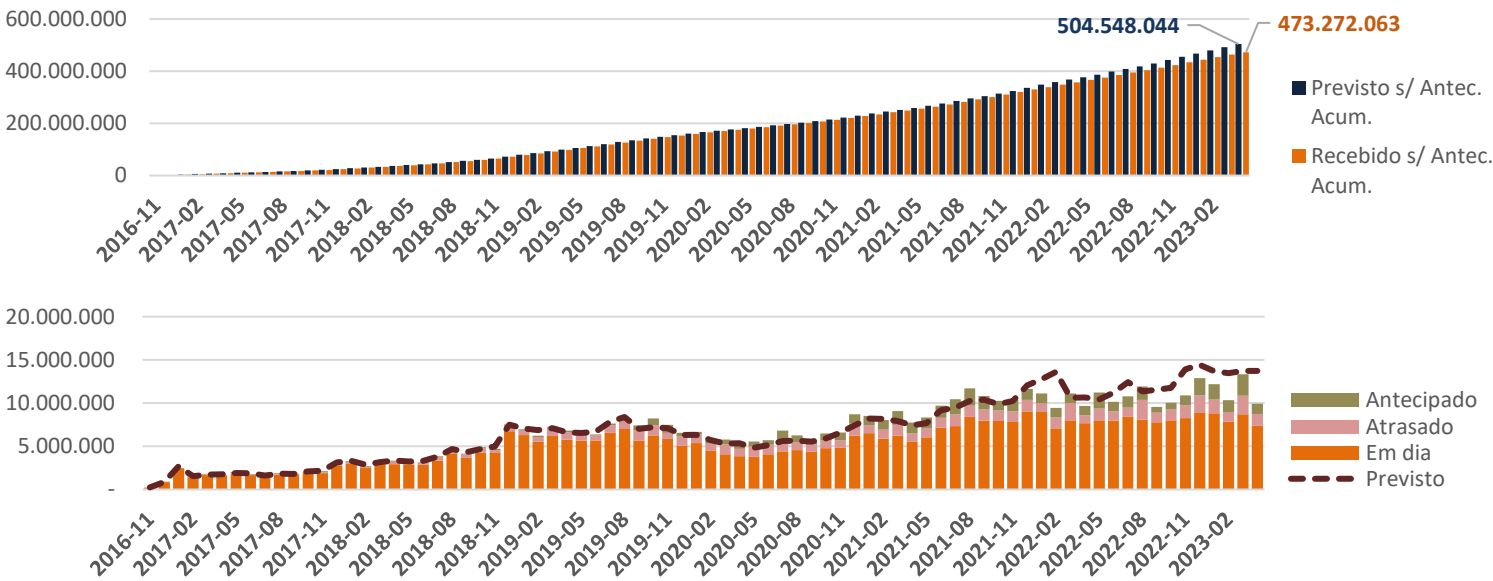
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

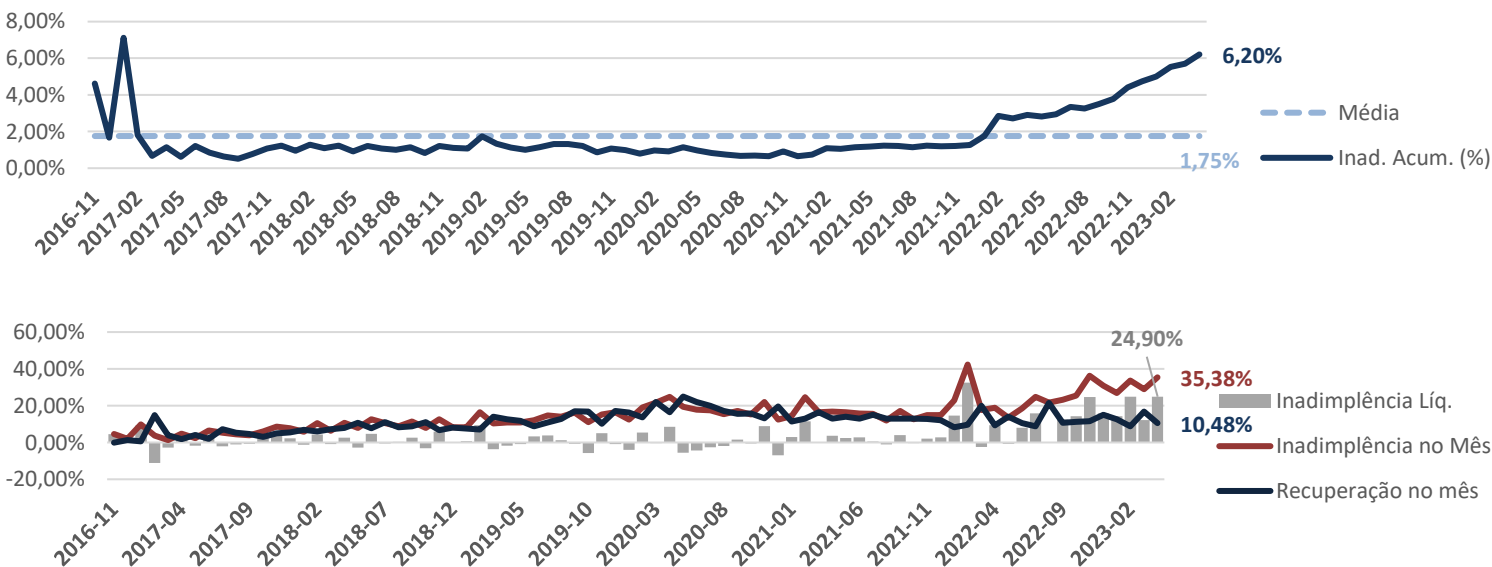
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



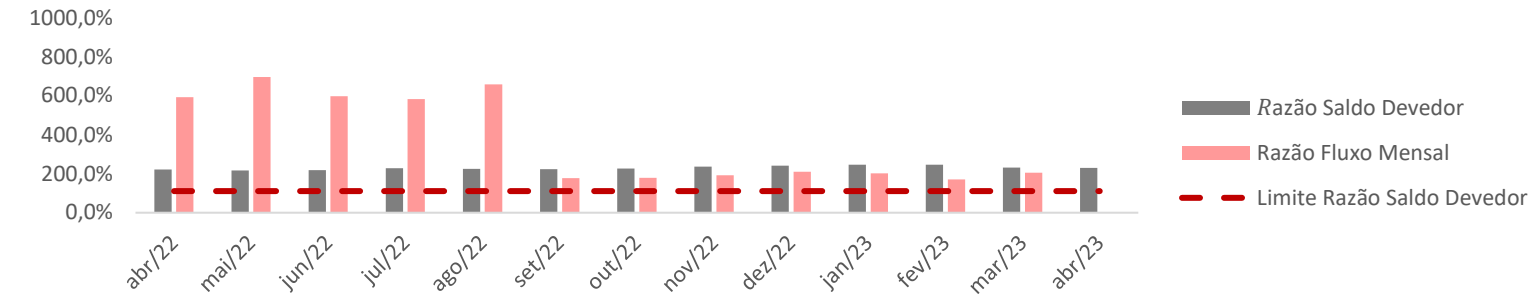
INADIMPLÊNCIA



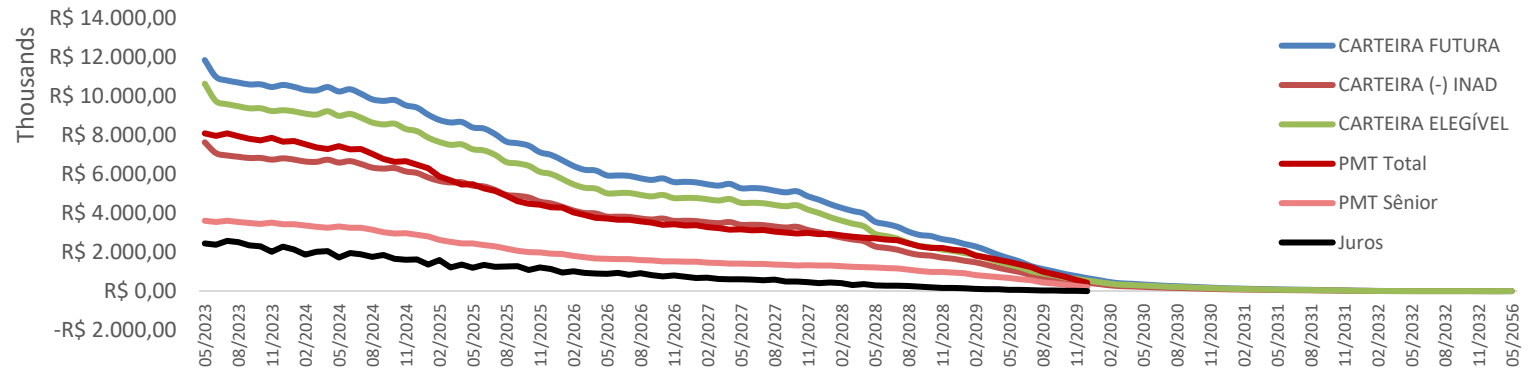
CRI GRAMADO GVI

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**

Devido ao fim da alta temporada em Gramado e à situação financeira do grupo Gramado Parks, era esperado uma diminuição no ritmo de vendas do empreendimento. No entanto, durante o mês de Abril, observa-se um saldo líquido de vendas de 76 unidades positivas (309 novas vendas e 233 cancelamentos).

A inadimplência no mês ficou em 35,38%, levando o acumulado da operação para 6,20%, um aumento expressivo em relação ao histórico do CRI. Observa-se, desse modo, uma redução no volume de pagamento dos recebíveis em todos os tipos de parcela(adimplentes, em atraso e antecipadas).

Ressaltamos ainda que na última assembleia, realizada no dia 03 de maio, foi aprovado pelos investidores o vencimento antecipado da dívida. Segue o link com a ata da assembleia: <https://www.oliveiratrust.com.br/scot/Arquivos/AF-1046/1667751-25141-20230508164527.pdf>

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.

Em abril de 2023 as vendas líquidas foram positivas mas a inadimplência da operação seguiu aumentando. No entanto, o acumulado ainda segue abaixo da média histórica.

As razões de garantia seguem desenquadradas com a diminuição do VP Elegível. Finalmente, apesar da longa cauda de recebíveis após o vencimento da dívida, a parcela ainda é maior que os recebíveis do empreendimento, causando diminuição do fundo de reserva.

Informações dos Recebíveis

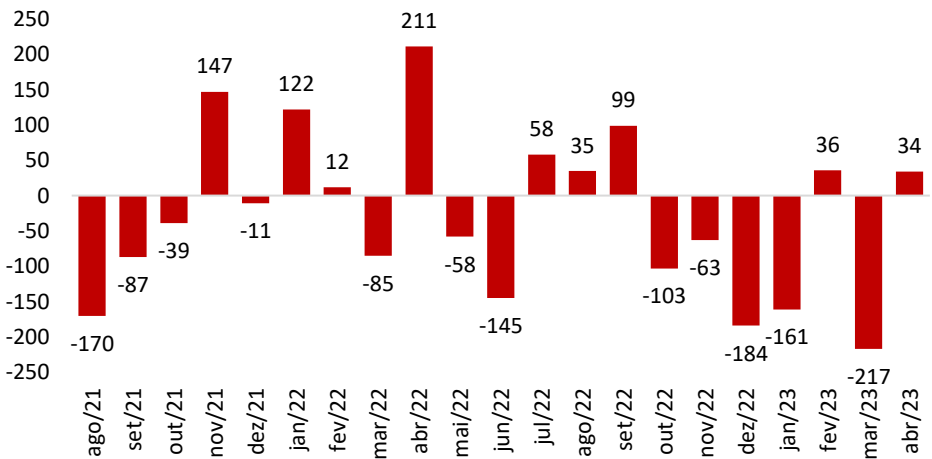
abr/23

Saldo Devedor do CRI	R\$ 158.807.179,38
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.395.995,70
Saldo Devedor Líquido	R\$ 156.411.183,68
VP dos Créditos	R\$ 85.151.871,25
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 79.726.150,57
PMT a ser Paga em Mai/2023	R\$ 5.753.062,66
Créditos Recebidos em Abr/2023	R\$ 2.527.075,03

Status do Empreendimento

% Vendido	78,73%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	72,85%
Valor estimado do estoque	R\$ 205.104.360,63

Saldo de Vendas

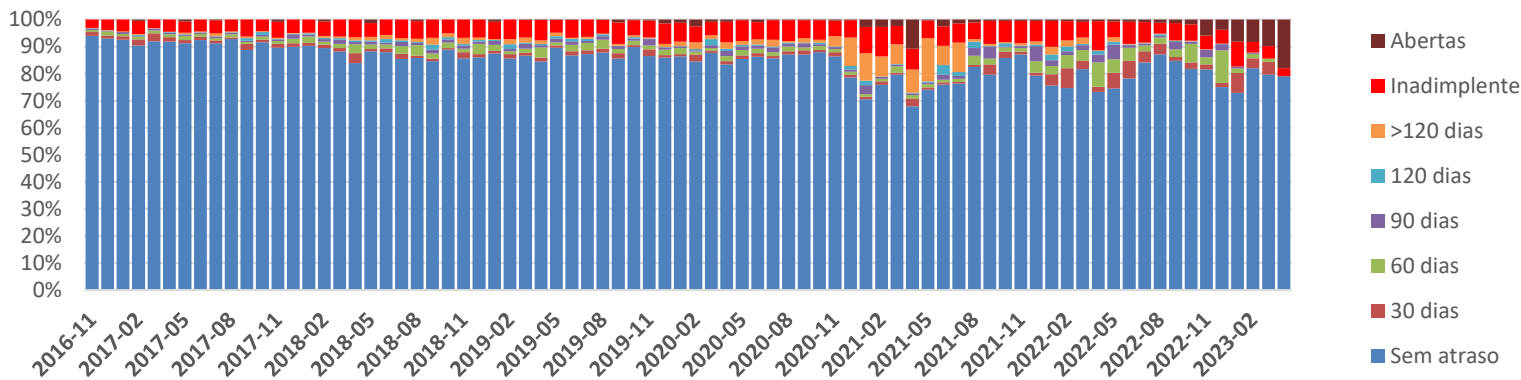


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

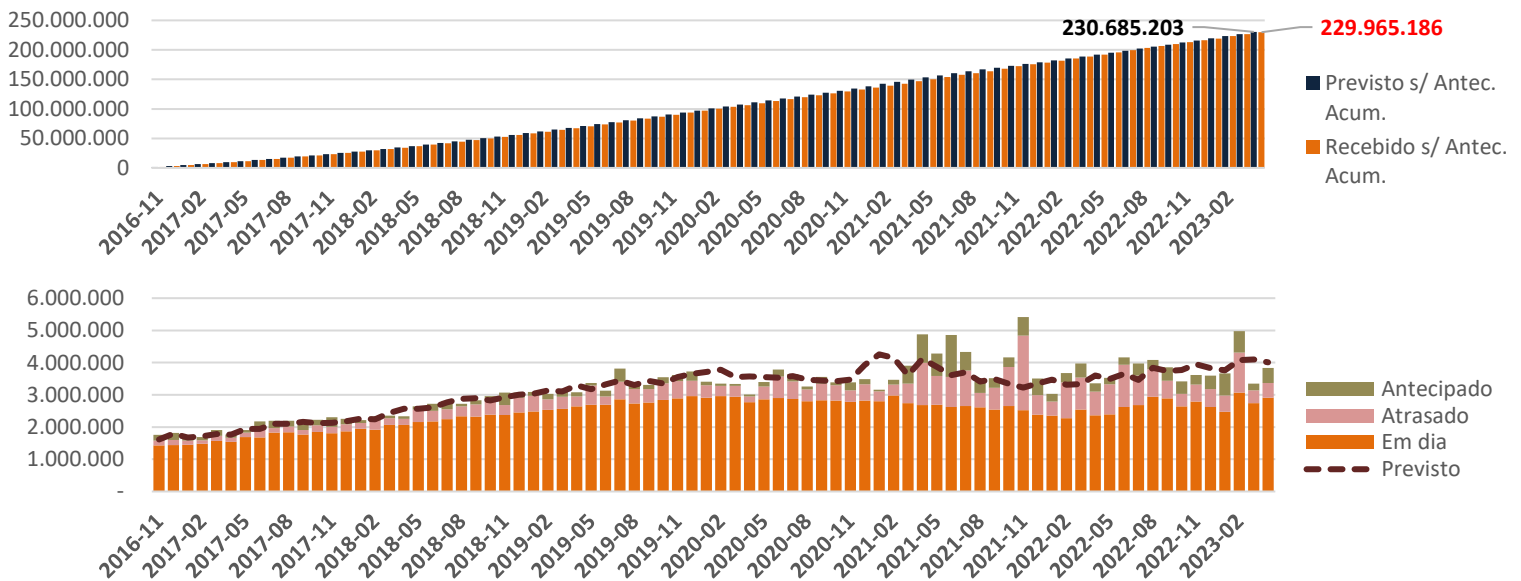
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

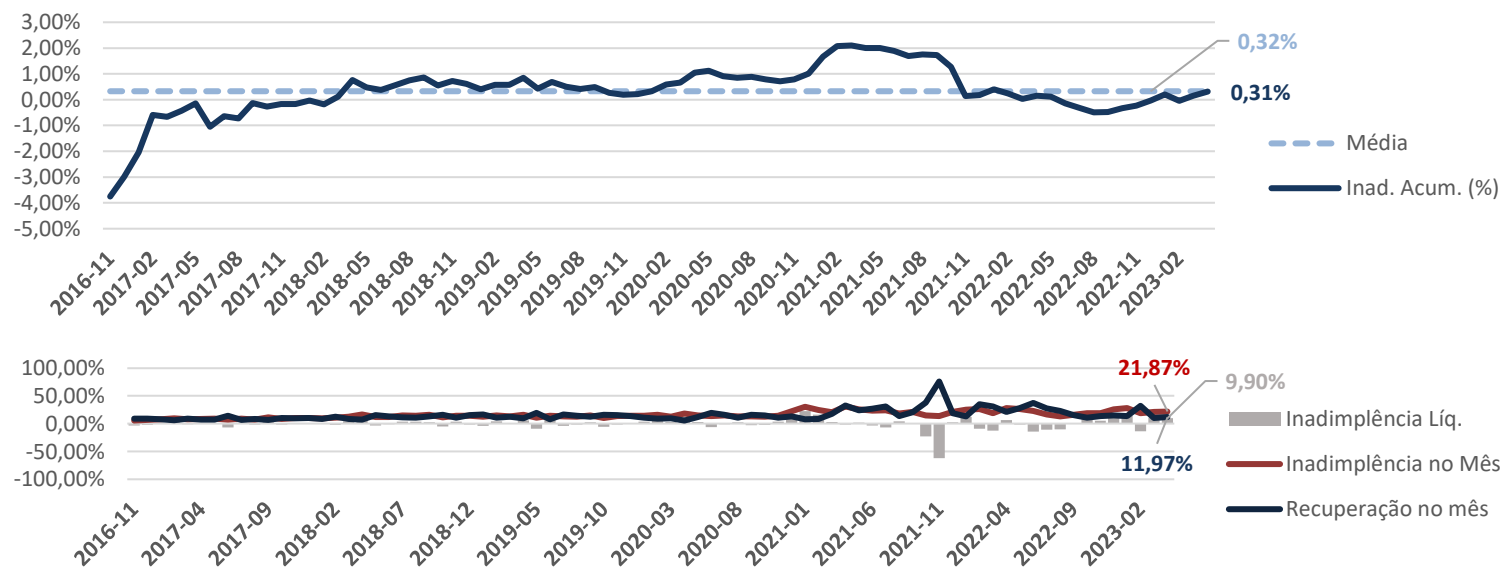
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



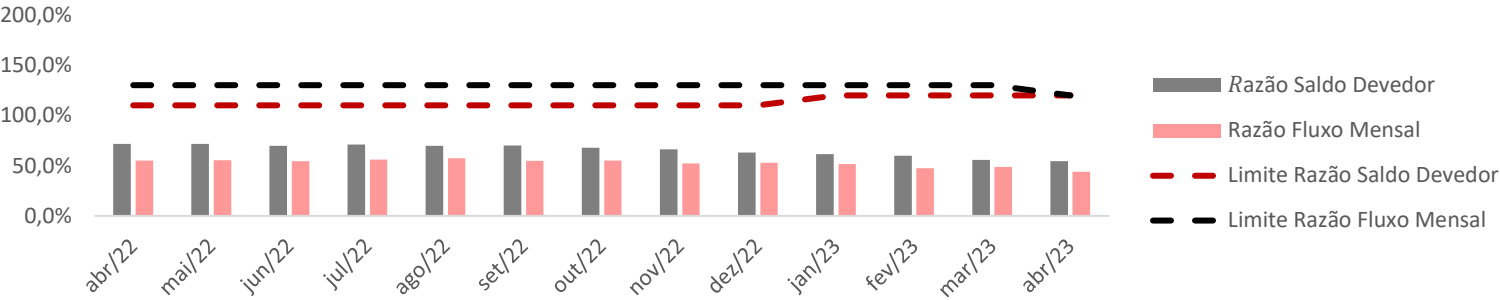
INADIMPLÊNCIA



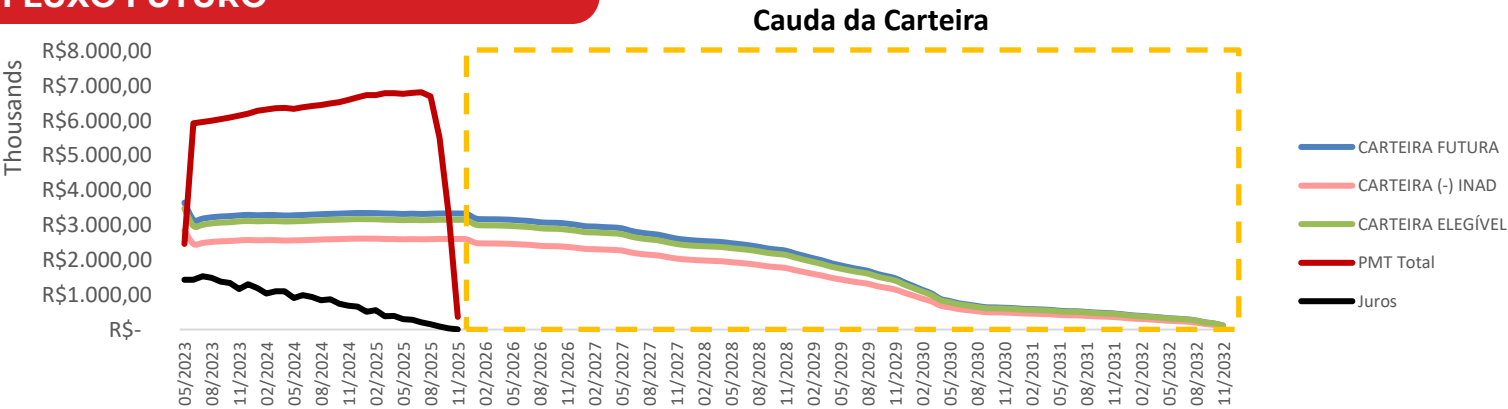
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: ATENÇÃO

Com as obras concluídas desde Setembro de 2021, o empreendimento apresentou oscilação em relação às vendas no período. No mês de Abril de 2023, o saldo foi positivo em 34 unidades. No total, houve 185 novas vendas, 151 cancelamentos e 31 quitações.

O número de cancelamentos nos últimos meses acabou influenciando na inadimplência mensal da operação, que passou de 21,07% em março para 21,87%. Com isso, a inadimplência acumulada, no mesmo período, foi de 0,15% para 0,31%, que ainda é baixo e não preocupa o time Suno.

Com a chegada do fim da operação (nov-25) e a diminuição do VP elegível, a Razão Saldo Devedor finalizou o mês em 54,4%, enquanto o mínimo estipulado foi de 120%. Estamos diligentes quanto aos próximos movimentos do CRI.

(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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos