

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Julho 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 | 07.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,45	7,23%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,61	5,89%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,29	5,77%
4	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	2,89	4,98%
5	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,32	4,86%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,39	4,47%
7	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,28	4,43%
8	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,21	3,89%
9	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,56	3,88%
10	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,54	3,73%
11	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,08	2,50%
12	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,47	2,38%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,86	1,21%
14	CRI WIMO II	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	5,22	1,16%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,68	0,96%
16	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,43	0,92%
17	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,08	0,13%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	90,56%	N/A	N/A	-
2	CRI GS SOUTO	N/A	97,87%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	59,72%	87,46%	10,02%	112,90%	80,00%
4	CRI ASTIR	24,49%	90,61%	-0,62%	253,70%	42,00%
5	CRI VITACON 2	87,90%	41,27%	1,93%	138,00%	72,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	74,80%	49,65%	0,40%	217,70%	65,00%
7	CRI MZM	76,00%	12,69%	2,79%	352,00%	70,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	40,00%	13,76%	-0,02%	143,40%	45,00%
9	CRI BIT	36,54%	12,94%	2,26%	142,60%	60,00%
10	CRI AXS	N/A	99,70%	N/A	N/A	-
11	CRI CAPARAÓ	18,99%	92,54%	0,07%	134,00%	58,70%
12	CRI AXS III	N/A	93,00%	N/A	N/A	#N/A
13	CRI VANGUARDA	62,20%	35,55%	2,15%	65,60%	52,00%
14	CRI WIMO II	N/A	N/A	63,03%	163,00%	#N/A
15	CRI GRAMADO GVI	95,80%	100,00%	2,44%	209,80%	25,73%
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	54,54%	108,00%	35,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	79,10%	100,00%	1,71%	50,20%	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 ajuste na validação da carteira de recebíveis do empreendimento, o que deve indicar o índice de inadimplência acumulada para os próximos meses.

² A partir desse mês, passamos a monitorar os ativos WIMO II e WIMO IV, devido à aceleração de inadimplência percebida.

ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

Prezado(a) investidor(a), a partir de julho/23 traremos para o Relatório de Monitoramento a visão da composição e enquadramento dos fundos específicos às operações que monitoramos. Tratam-se dos fundos de despesas, obras e liquidez/juros/reserva.

De forma geral, o Fundo de Obras é o fundo que detém os recursos para que o incorporador toque a obra de seu empreendimento, essencial para nossas operações imobiliárias cujo edifício mantém-se em construção. O Fundo de Despesas diz respeito aos recursos necessários para custear a operação independentemente da entrada de outros recursos e funciona como uma “folga” para a gestão do empreendimento e segurança para os investidores. Por fim, o Fundo de Liquidez/Juros/Reserva (o nome pode variar dependendo da operação) representa o fundo que, em um momento de emergência, vai arcar com o pagamento das PMTs das operações, simbolizando uma camada de proteção aos investidores.

DATA DE REFERÊNCIA: julho/23

#	Ativo	Fundo de Reserva	Fundo de Despesas	Fundo de Obras
1	CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A
2	CRI WIMO II	Enquadrado	Desenquadrado	N/A
3	CRI GRAMADO GVI	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado
4	CRI RDR ITU	N/A	Desenquadrado	Enquadrado
5	CRI GS SOUTO	N/A	N/A	N/A
6	CRI ASTIR	N/A	N/A	N/A
7	CRI SUPREME GARDEN	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado
8	CRI AXS	Enquadrado	Enquadrado	N/A
9	CRI WIMO IV	Enquadrado	Enquadrado	N/A
10	CRI VITACON 2	N/A	Enquadrado	Enquadrado
11	CRI GAFISA SOROCABA	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado
12	CRI VANGUARDA	N/A	N/A	Enquadrado
13	CRI CAPARAÓ	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado
14	CRI WELT	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado
15	CRI MZM	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado
16	CRI BIT	Enquadrado	Enquadrado	Desenquadrado
17	CRI AXS 3	Enquadrado	Enquadrado	N/A

NOTA DA GESTÃO:

Os fundos de despesas desenquadrados das operações WIMO II, RDR ITU, WELT e MZM trataram-se de desenquadramentos pontuais por necessidade de utilização dos recursos na operação de forma imediata, sendo que os fundos mantiveram mais de 80% de composição em todos os casos. Vamos acompanhar essa recomposição. O fundo de obras de BIT encontra-se desenquadrado por um descompasso no reflexo da integralização realizada. Isso deve ser corrigido na próxima medição.

CRI WELT

DESTAQUES



RESUMO

Constituída em 2012, a Welt Energia é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, atuando 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.

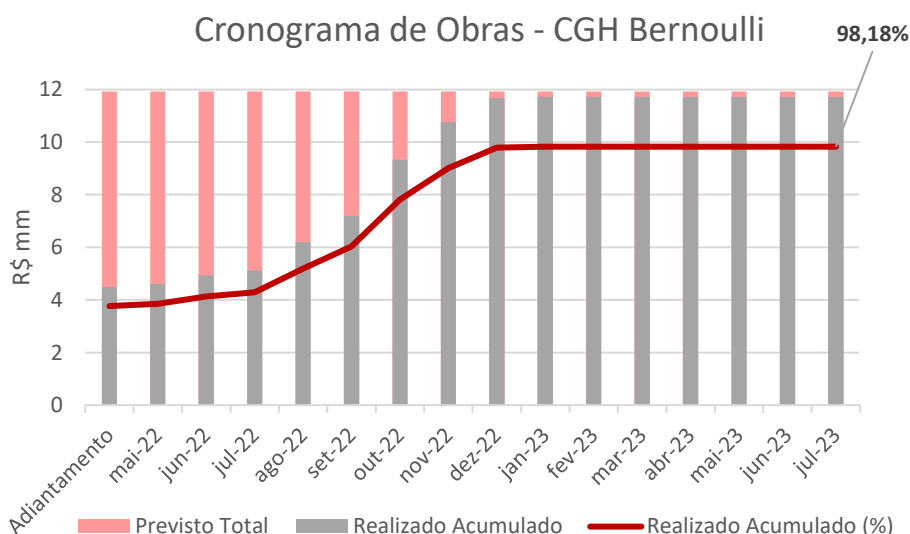
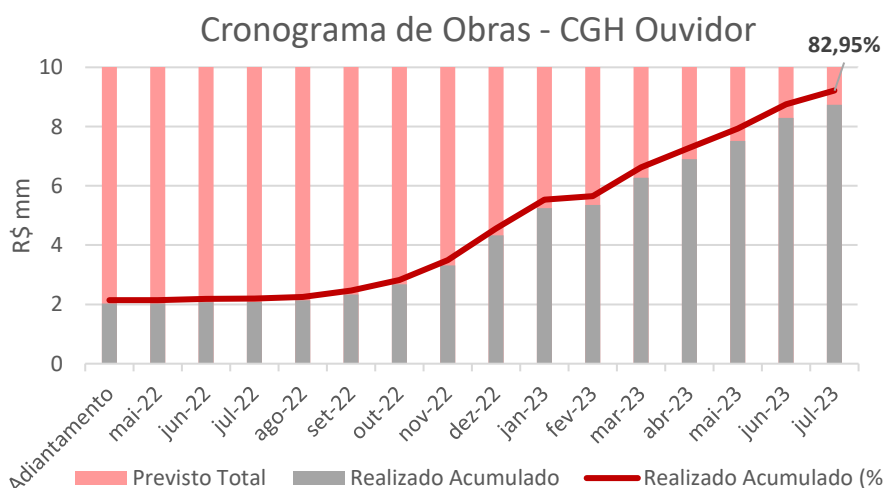
A Usina de Bernoulli já está completamente operacional, com 100% da energia já comercializada. Quanto à Usina de Ouvidor, ela está programada para entrar em operação nos próximos meses, ainda no decorrer de 2023. Neste momento, a empresa já está em processo de comercialização da energia que será gerada pela Usina de Ouvidor, e as obras estão atualmente concluídas em 82,95%

FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: GS Souto Engenharia

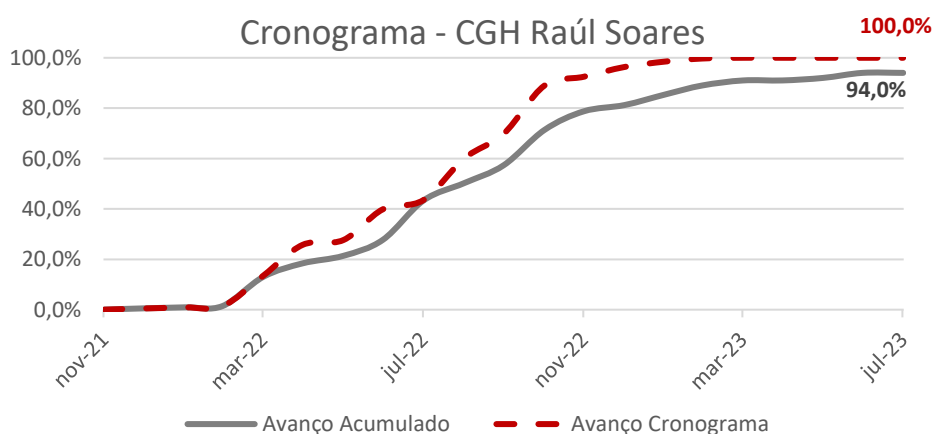
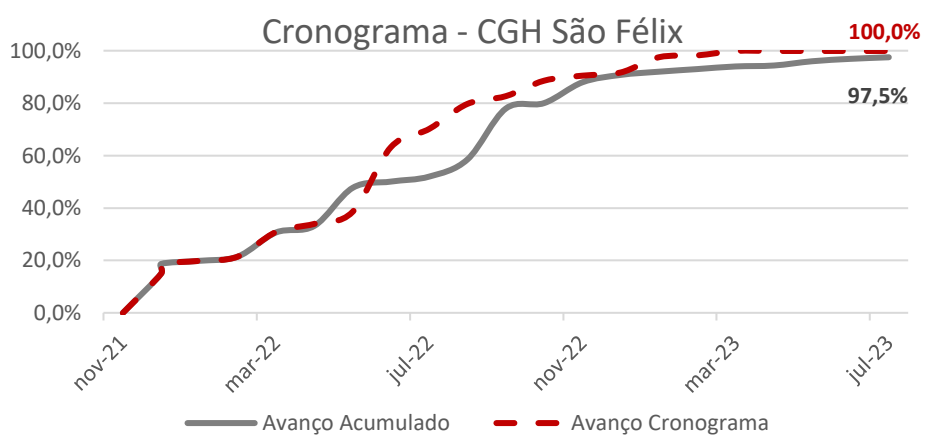
RESUMO

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. Conforme comentamos anteriormente, 2 desses projetos se encontram finalizados e aguardam a conexão.

Em julho, as obras das CGHs em São Félix estão em fase avançada, com cerca de 97,5% de conclusão. Destacam-se os progressos na construção do alambrado na Tomada D'Água, Casa de Força e Casa de Medição, assim como a montagem eletromecânica da Casa de Força. Em Raul Soares, as obras estão aproximadamente 94% concluídas, com os seguintes destaques: reaterro da Tomada D'Água, construção do alambrado da Casa de Medição, instalação da cobertura metálica e montagem eletromecânica. Resta apenas a finalização dos acabamentos das obras.

PARECER: SAUDÁVEL

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
jul/23	Nova União II	100%	jan/24
jul/23	Alto Furnas II	100%	ago/23
jul/23	Raul Soares	94%	-
jul/23	São Félix	98%	out/23



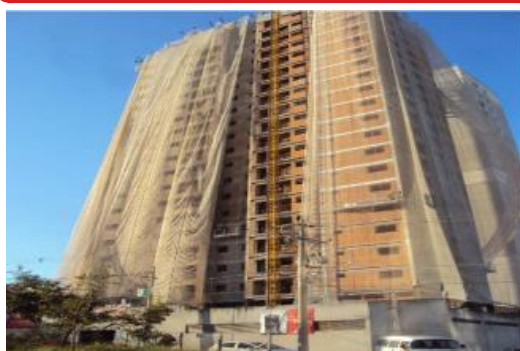
Fonte: GS Souto Eng. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



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.

O mês de julho representou um bom mês após um mês de dificuldades para a operação RDR. Foram realizadas duas novas vendas a um bom preço de m², em linha com a atual estratégia de vendas do empreendimento. Com isso, atingiu-se quase 60% das vendas realizadas e uma concentração de carteira saudável, na casa dos 8%, de um adquirente de 3 unidades do edifício, integralmente adimplente. Além disso, o incorporador relatou à gestão que segue com um plano de esforços e incentivos junto ao time comercial para que o ritmo de vendas seja aprimorado até o final do ano.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

jul/23

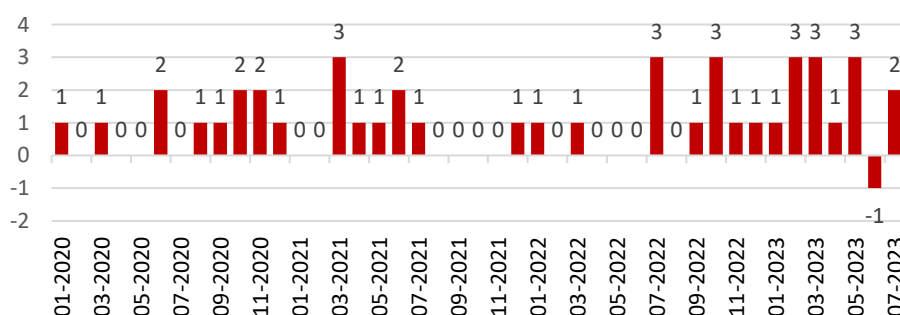
Vendas Totais	R\$ 19.426.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.683.632,83
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 13.631.322,64
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	43
Concentração máxima	8,41%
Prazo da carteira	18 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	42
Estoque	29
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	59,72%
% Vendido (Total)	59,72%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.380,66
jun/23	2,71%	90,62%	1,12%	86,33%	434.500,00	16.746.462,01	202.073,16	15.539.903,80
jul/23	2,41%	93,04%	1,13%	87,46%	359.900,00	17.106.362,01	204.205,14	15.744.108,94
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: Engobanc

COMENTÁRIOS

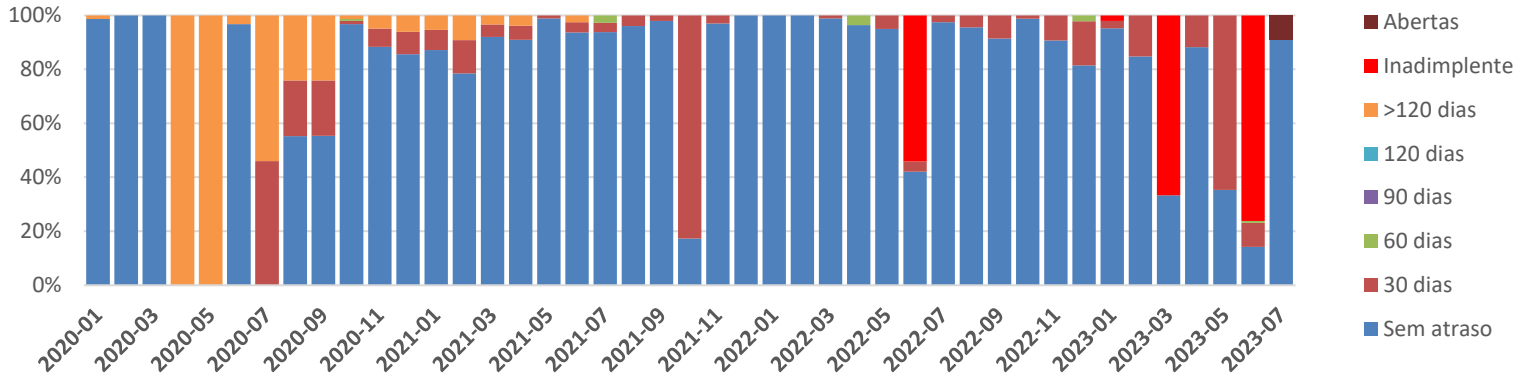
As obras do empreendimento Absolutt continuam avançando com alguma diferença em relação ao previsto. No mês de julho, houve um atraso de 1,28% em relação ao pretendido. Sendo assim, o atraso global nas obras atinge o valor de 5,6%. Em conversa com o incorporador, foi mencionada a possibilidade de a entrega do empreendimento contar com um atraso de até 3 meses devido à dificuldade de se encontrar mão-de-obra disponível nessa etapa final. De todo modo, entendemos que, caso isso aconteça, ainda não representará problemas relevantes à operação. Seguiremos monitorando de perto.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 07.2023

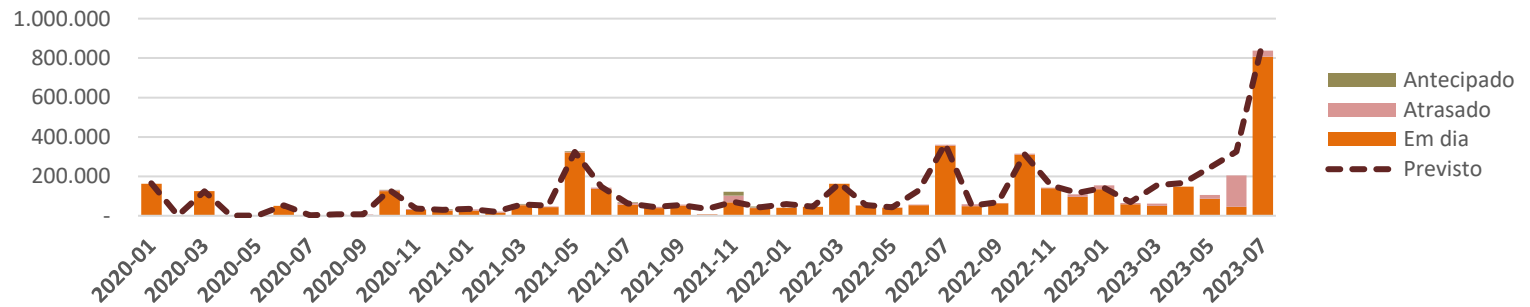
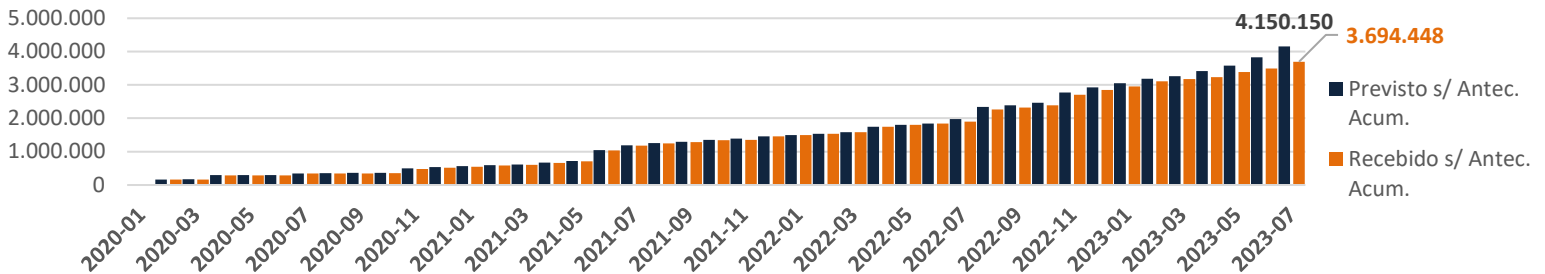
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

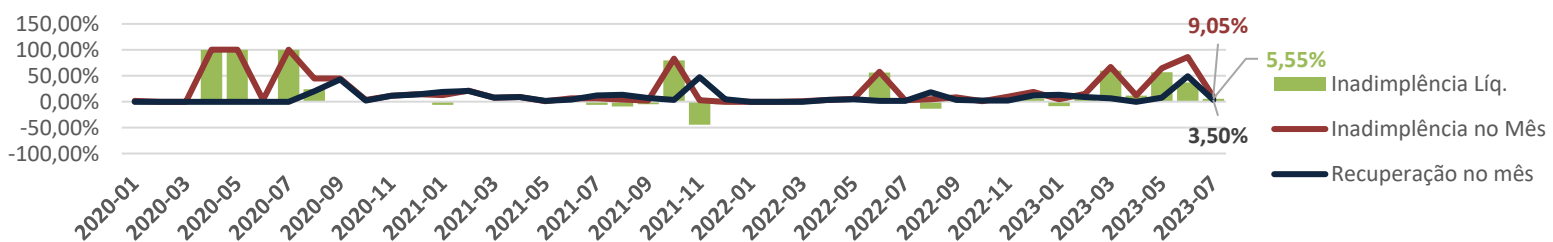
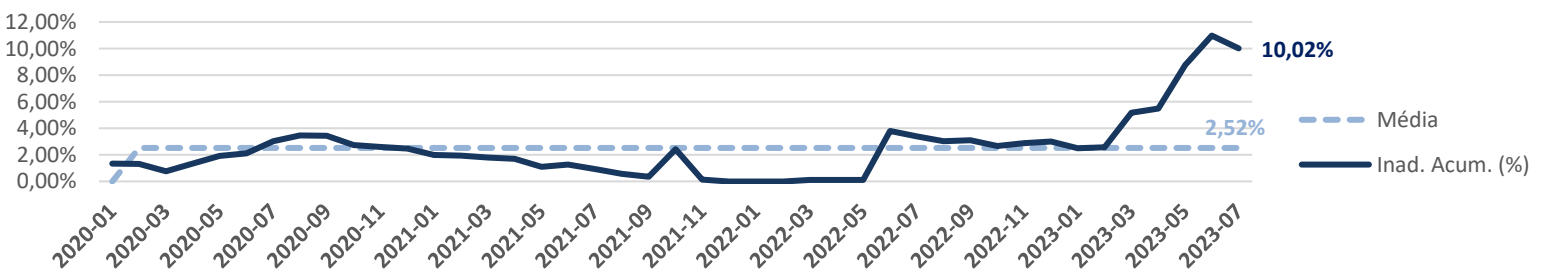
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	112,9%	112,4%	115,4%	123,0%	119,0%	119,4%
VP Elegível	R\$ 13.292.940,73	R\$ 12.402.979,00	R\$ 13.118.945,48	R\$ 12.799.031,44	R\$ 10.769.402,22	R\$ 9.098.325,29
Valor do Estoque	R\$ 15.118.035,66	R\$ 15.821.356,00	R\$ 15.250.700,85	R\$ 17.311.824,99	R\$ 17.664.324,88	R\$ 19.225.406,00
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.169.344,03	R\$ 25.110.068,69	R\$ 24.577.807,57	R\$ 24.475.204,49	R\$ 23.897.589,41	R\$ 23.803.703,01
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 91.530,12

Fonte: Virgo

FORMULA

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

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
 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

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Como sabemos, o empreendimento da operação RDR segue retomando a tração necessária para um bom manejo da dívida do CRI. O avanço de vendas que vem sendo atingindo segue aumentando a confiança da gestão na operação, que sofria com um ritmo de vendas aquém do esperado. Apesar da possibilidade de atraso de obras, entendemos que não é necessário levantar bandeiras até que isso seja de fato compreendido como certeza. Em relação à saúde da carteira, percebe-se uma diminuição em relação aos altos níveis dos relatórios passados, ainda que ela tem acelerado no último mês. No entanto, a boa performance de vendas do empreendimento faz com que o incorporador veja o distrato de 2 unidades, responsáveis por mais de 70% da inadimplência total, como prováveis nos próximos meses. Por fim, a razão de garantia permaneceu desengadrada, apesar de leve recuperação entre junho e julho. Com isso, devido às questões envolvendo a obra e a carteira, além da RG, e mantendo o conservadorismo em relação ao ritmo de vendas, vamos seguir indicando um parecer de atenção para a operação. Mantemos a nossa disposição para esclarecer quaisquer dúvidas dos nossos cotistas.

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%.

No mês de julho, registramos um desempenho positivo nas vendas dos empreendimentos. Destacamos três vendas bem-sucedidas no Vila Olímpia, embora tenha ocorrido um distrato no Maracatins. No entanto, mesmo com quase 90% das unidades disponíveis já comercializadas, a saúde da carteira permanece sólida. Continuaremos a acompanhar de perto essa situação, mas dada a elevada taxa de vendas e o bom andamento das obras, mantemos uma perspectiva positiva para o desempenho da operação.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

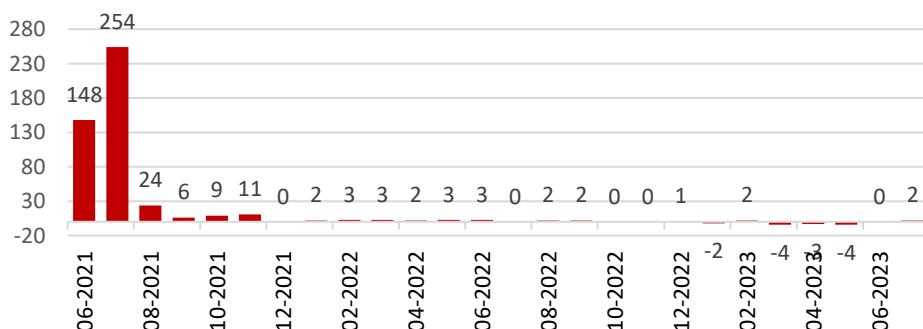
	jul/23
Vendas Totais	R\$ 128.774.493,82
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 103.842.636,51
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 103.842.636,51
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	466
Concentração máxima	1,44%
Prazo da carteira	38 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	397
Estoque	64
Quitado	68
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	87,90%
% Vendido (Total)	77,89%

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%	5,75%	19,58%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,66%
jun/23	4,28%	30,89%	5,03%	33,70%
jul/23	4,47%	35,36%	7,99%	41,69%
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%	2,54%	15,74%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,82%	34,13%	5,43%	32,33%
jul/23	5,01%	39,14%	8,53%	40,86%
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

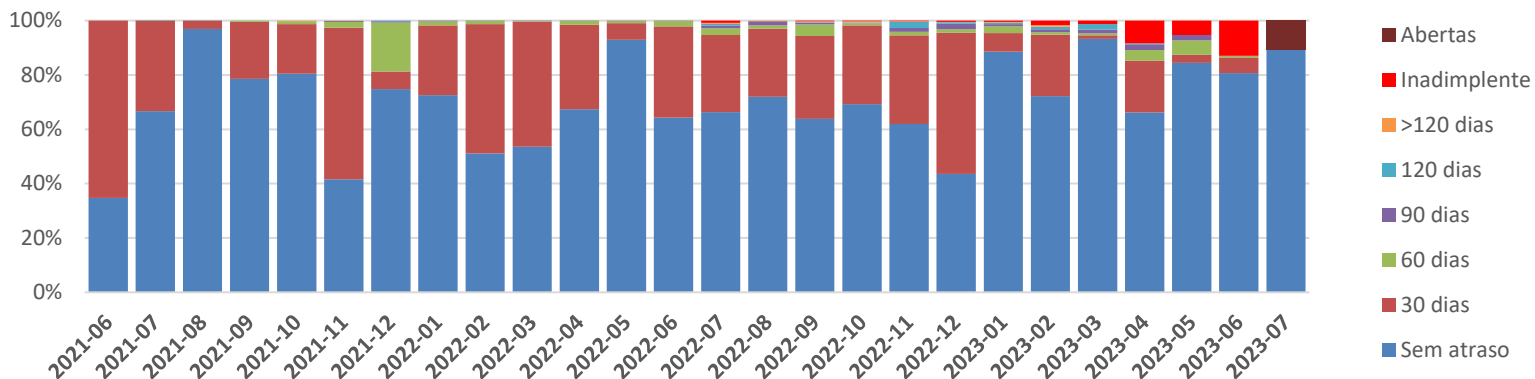
COMENTÁRIOS

No mês de julho, as obras de ambos os empreendimentos tiveram avanços significativos, superando o cronograma e eliminando o atraso na obra de Vila Olímpia, que agora conta com um adiantamento de 1,17% em relação ao previsto. Quanto à obra em Maracatins, o adiantamento em relação ao cronograma atualmente é de 6,33%. Ficamos satisfeitos com esse avanço e continuamos monitorando de perto o andamento de ambos os empreendimentos.

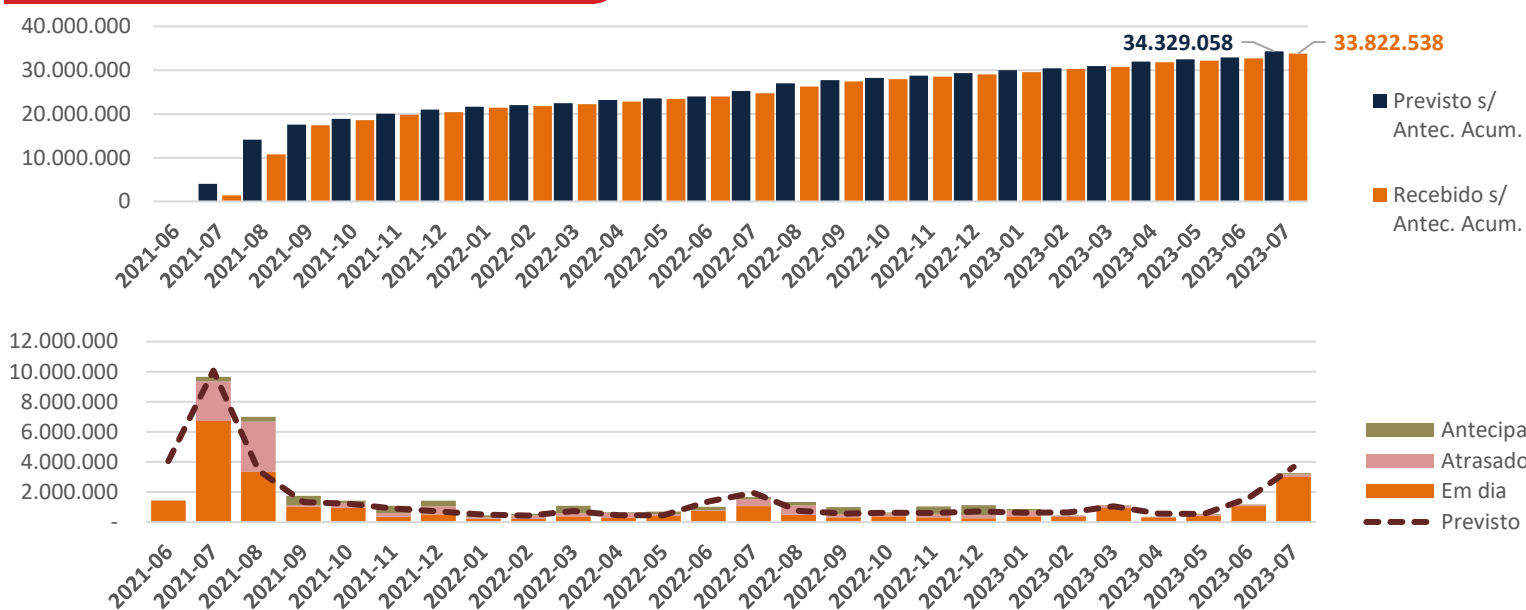
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

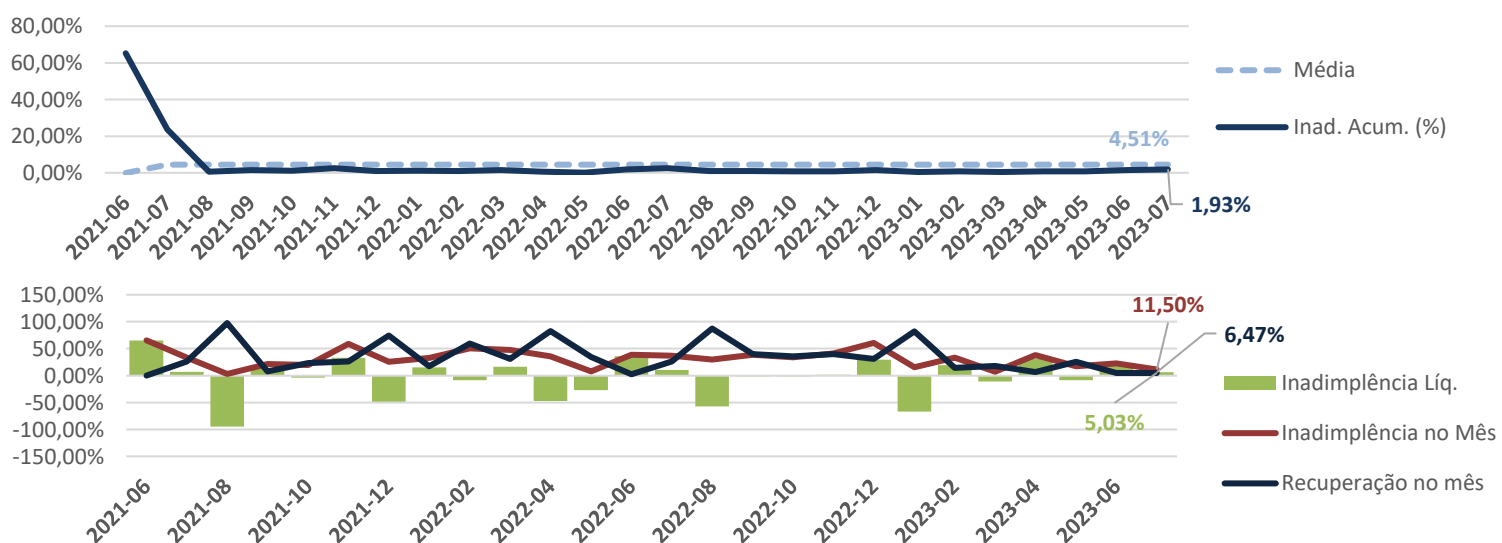
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	138,0%	140,6%	139,84%	138,92%	135,23%	134,14%
SVV	R\$ 124.573.068,86	R\$ 129.475.241,73	R\$ 130.385.863,58	R\$ 130.110.857,64	R\$ 127.394.208,57	R\$ 127.520.476,03
SVN	R\$ 92.143.000,00	R\$ 93.239.000,00	R\$ 93.789.000,00	R\$ 94.008.000,00	R\$ 95.329.000,00	R\$ 95.439.000,00
RP	R\$ 1.897.934,85	R\$ 1.154.284,50	R\$ 547.870,70	R\$ 346.135,93	R\$ 1.124.601,86	R\$ 370.255,92

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 julho, observamos uma melhoria na operação, que havia enfrentado saldos de vendas negativos durante o primeiro semestre e, atualmente, demonstra uma reação, ainda que modesta, ao se observar os últimos dois meses. O ritmo de vendas, embora discreto, é bastante apropriado, considerando que mais de 87% das unidades disponíveis já foram comercializadas. Além disso, como nos meses anteriores, percebemos que a razão de garantia permanece dentro dos parâmetros adequados, mantendo-se em um patamar satisfatório.

Adicionalmente, a carteira de recebíveis continua saudável, mesmo diante de um leve aumento na inadimplência nos últimos meses (0,81% em maio, 1,48% em junho e 1,98% em julho). Embora esse aumento na inadimplência seja um ponto sensível, é importante destacar que ainda está consideravelmente abaixo da média de 4,51%. Vamos seguir monitorando esse índice de perto.

No que diz respeito às obras, é evidente que ambos os empreendimentos estão adiantados em relação ao cronograma previsto. E com base em tudo o que foi apresentado, mantemos a confiança em emitir um parecer positivo em relação à 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.

No mês de julho, o empreendimento Way Petrópolis registrou um saldo de vendas líquidas negativo. No entanto, a maioria das unidades permanece vendida, minimizando o impacto na carteira de recebíveis. A inadimplência apresenta-se em níveis reduzidos e a diversificação da carteira de clientes reforça a solidez da situação. Além disso, a Razão de Garantia se mantém acima do limite mínimo, apesar da recente integralização de uma das cinco tranches do CRI.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

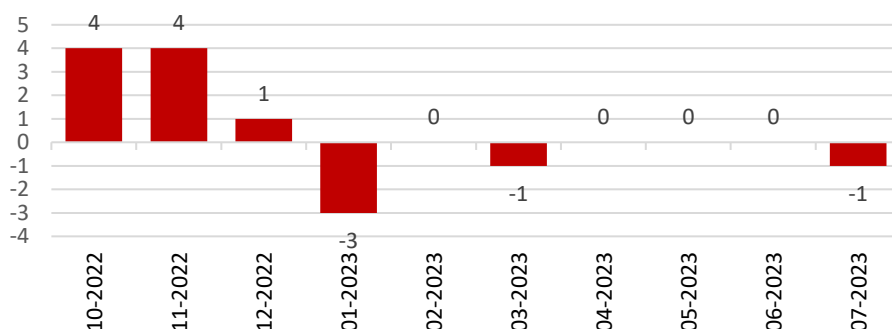
	jul/23
Vendas Totais	R\$ 54.763.499,59
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 53.687.623,55
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 45.994.148,72
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	4,72%
Prazo da carteira	22 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendas	209
Estoque	75
Quitado	16
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

% Vendido (disponíveis)	76,00%
% Vendido (Total)	75,50%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

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

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

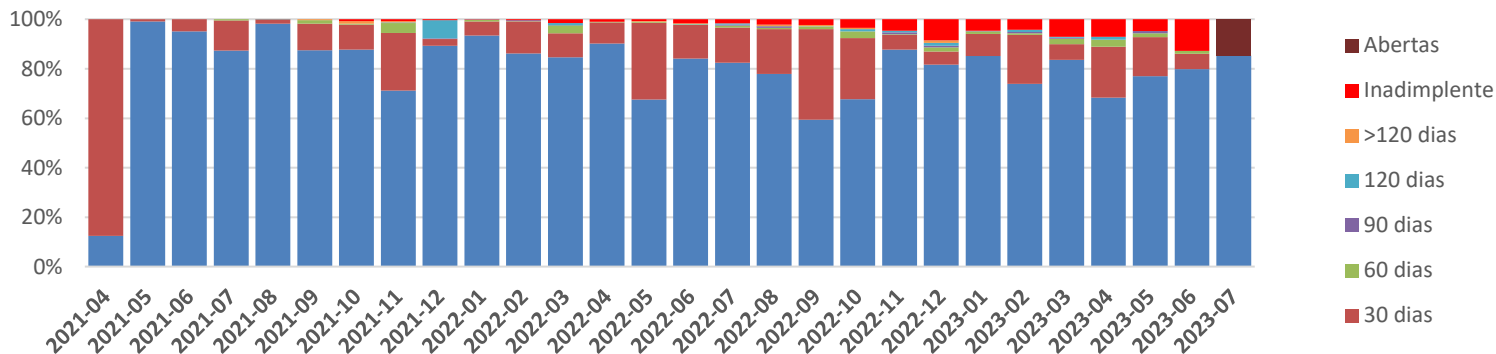
COMENTÁRIOS

No mês de Julho, não recebemos o relatório de obras atualizado da operação. Estamos em contato com a securitizadora para entender o motivo. Entendemos que estava programado um avanço relevante para o mês e avisaremos quanto ao andamento aos cotistas tão logo tivermos acesso a essa informação.

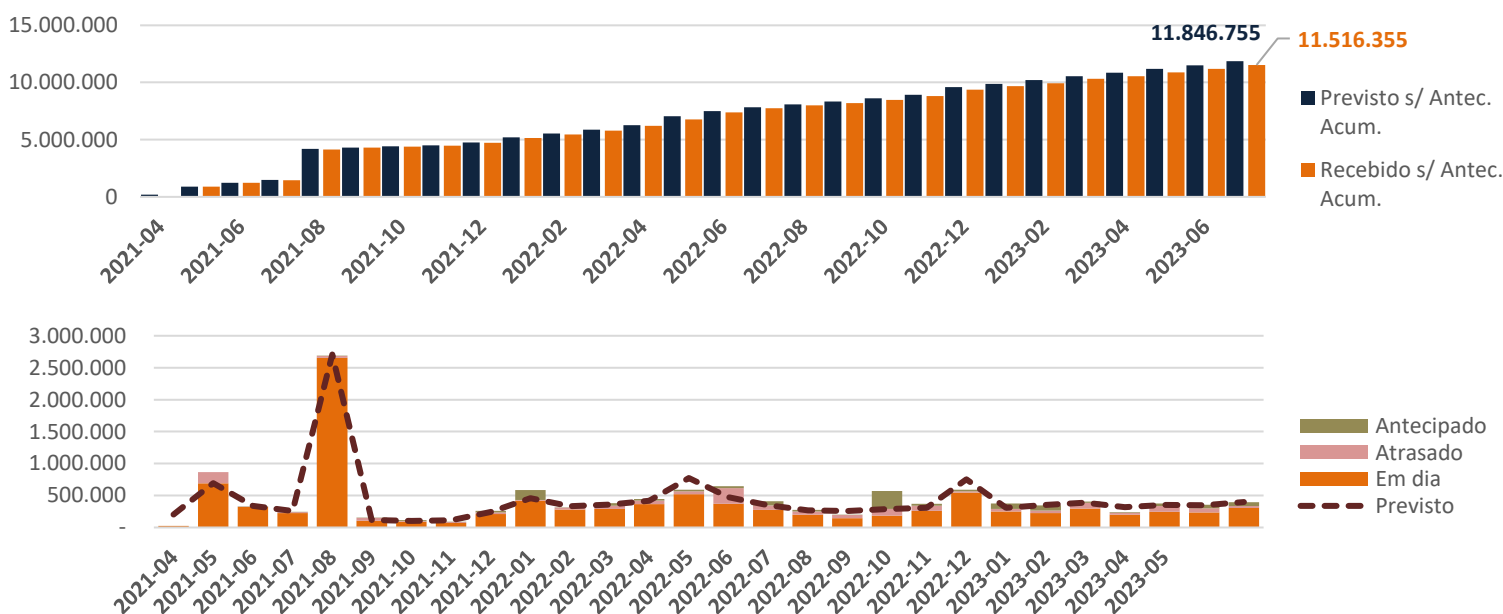
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

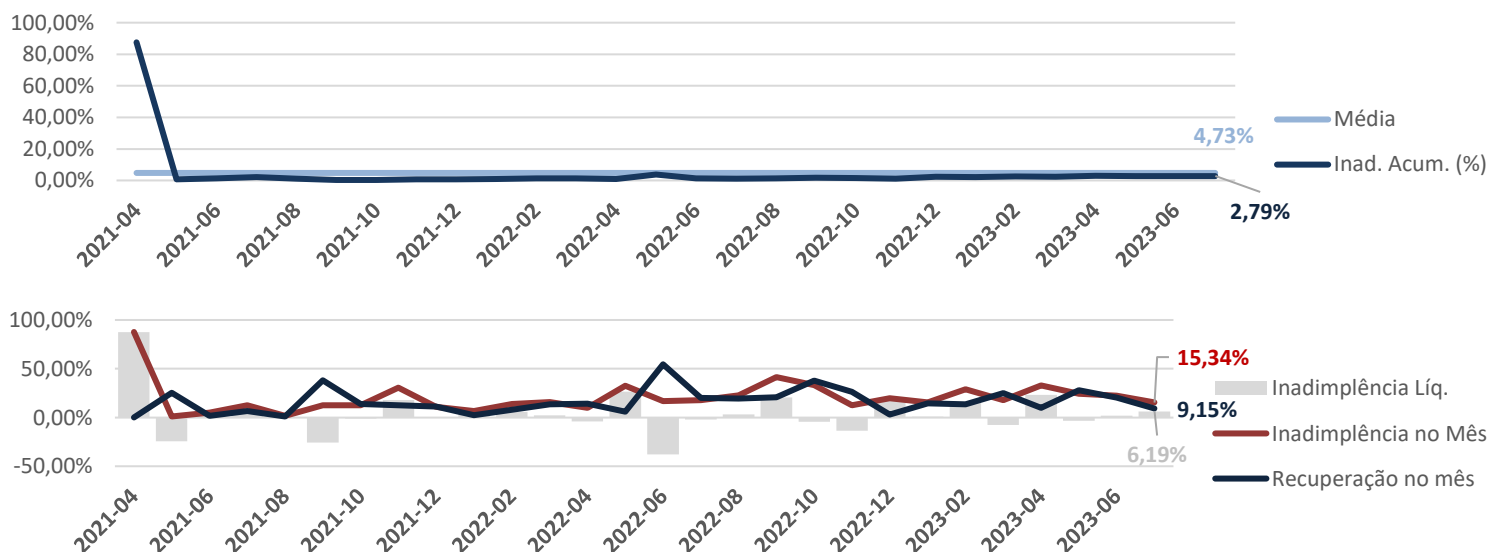
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	352%	334%	769%	724%	699%	690%
Estoque	R\$ 20.404.646,25	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.274.465,94	R\$ 19.344.601,42	R\$ 19.079.606,88
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 41.949.081,64	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.370.842,05	R\$ 39.116.530,36	R\$ 39.901.437,71
Saldo Devedor	R\$ 18.346.897,22	R\$ 18.487.661,72	R\$ 8.431.199,53	R\$ 8.502.264,93	R\$ 8.764.461,66	R\$ 8.948.919,18
Fundo de Reserva	R\$ 657.593,00	R\$ 713.316,83	R\$ 713.316,25	R\$ 404.423,25	R\$ 401.758,09	R\$ 397.639,79

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.

PARECER: SAUDÁVEL

COMENTÁRIOS

No mês de julho, o Way Petrópolis registrou um saldo de vendas líquidas igual a -1, totalizando, assim, -5 vendas líquidas ao longo do primeiro semestre de 2023. No entanto, vale ressaltar que, apesar dos sucessivos distratos, 76% das unidades disponíveis permanecem vendidas, o que resulta em um impacto relativamente moderado na carteira de recebíveis do empreendimento.

A inadimplência continua a ser uma preocupação de baixa relevância, apresentando uma queda notável nos últimos meses. Com um acumulado de 2,79%, essa cifra não suscita preocupações significativas, considerando a diversificação substancial da carteira de clientes, em que a concentração máxima por cliente não ultrapassa 4,72%. Além disso, é relevante observar que o segundo maior cliente representa apenas 0,89% da relação de contratos.

Por fim, a Razão de Garantia do empreendimento permanece acima do limite mínimo, atingindo 352% no mês em análise. Mesmo com a integralização da segunda tranche de R\$ 10 milhões em junho, o que aumentou o saldo devedor e diminuiu a Razão. É relevante destacar que duas tranches já foram integralizadas, restando apenas três tranches no valor de R\$ 10 Milhões a serem integralizadas. Nesse contexto, é importante manter em mente a solidez da situação financeira global do projeto.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES

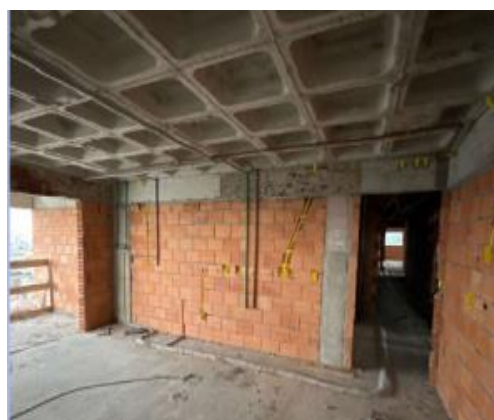
RESUMO

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.

No mês de julho, o empreendimento Supreme Garden não teve vendas nem cancelamentos de contratos. A concentração dos recebíveis ainda está em um nível considerado muito saudável. Devido à boa saúde financeira dessa operação e alinhado com o fato de quase 75% das unidades já vendidas, acreditamos que a administração pode continuar a segurar as vendas, com o objetivo de aumentar o retorno do projeto à medida que as obras avançam



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

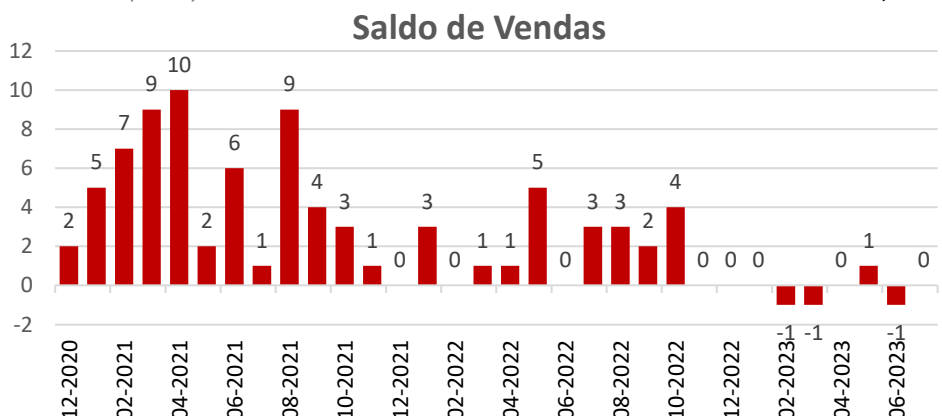
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jul/23
Vendas Totais	R\$ 44.484.632,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.469.294,85
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.166.467,50
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,15%
Prazo da carteira	92 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%



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%	39,45%	1.179.969,22	15.581.937,19	850.954,50	13.811.542,23
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,76%	1.256.045,26	16.837.982,45	1.158.943,42	14.970.485,65
jun/23	3,59%	51,70%	3,29%	46,05%	1.256.045,26	18.094.027,70	1.152.545,73	16.123.031,38
jul/23	3,59%	55,29%	3,60%	49,65%	1.256.045,26	19.350.072,96	1.261.354,01	17.384.385,39
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

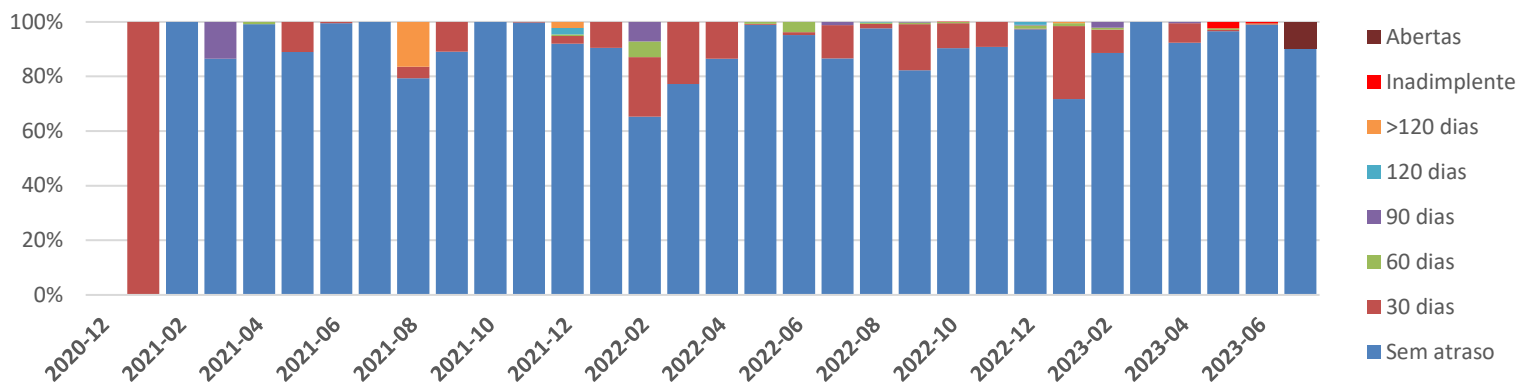
COMENTÁRIOS

No mês de julho de 2023, o progresso da obra atingiu 3,60%, ligeiramente superior à previsão de 3,59%. Com esse desempenho, o atraso acumulado na obra atingiu 5,64%, um nível que, embora um pouco além do cronograma, não afeta negativamente a saúde da operação e não levanta preocupações adicionais. É comum que obras apresentem pequenos atrasos controlados, o que é o cenário que continuamos a observar para o empreendimento Supreme Garden neste momento.

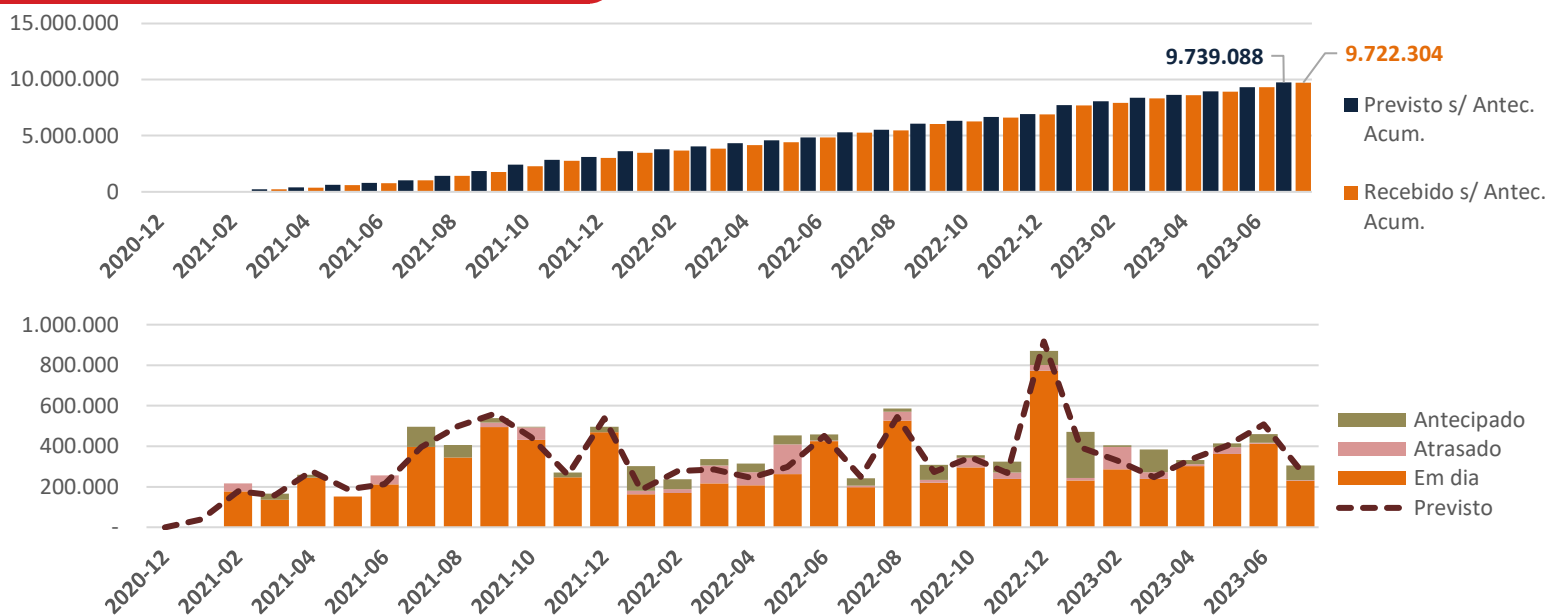
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

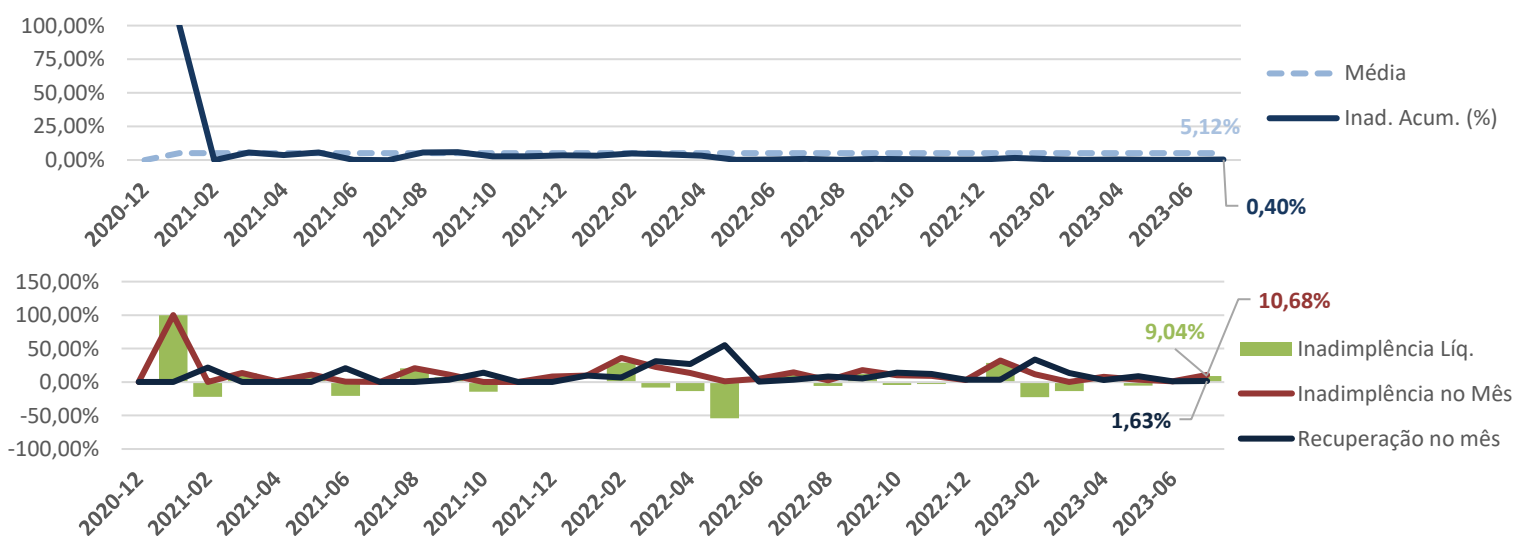
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	217,7%	217,3%	218,1%	214,3%	156,5%	211,2%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.161.350,50	R\$ 40.060.903,53	R\$ 40.058.070,77	R\$ 39.186.811,22	R\$ 28.537.458,41	R\$ 28.570.434,00
SD _{CRI}	R\$ 18.450.237,10	R\$ 18.432.875,30	R\$ 18.363.243,40	R\$ 18.289.917,50	R\$ 18.235.585,89	R\$ 13.527.044,04

*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

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

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, embora não tenha registrado vendas durante o mês de julho, continua apresentando indicadores em níveis muito saudáveis. O atraso nas obras, que já havia sido identificado alguns meses atrás, não aumentou, de modo a não gerar preocupações adicionais.

Além disso, a carteira agora apresenta uma inadimplência acumulada reduzida para 0,40%, um patamar que tem se mostrado cada vez mais sólido em nossa análise. Por último, a razão de garantia ainda mantém uma margem considerável.

Levando tudo isso em consideração, reforçamos nossa avaliação positiva em relação à operação Supreme Garden, que se mantém em condições saudáveis.

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.

Em julho, foi verificada nova venda no valor de R\$ 13,4 mil o m². Isso demonstra uma recuperação em relação à venda de R\$ 11,6 mil o m² realizada no mês anterior. Além disso, a Gafisa comunicou aos investidores que a unidade que foi apontada como vendida no mês de maio, na verdade, não foi vendida, se tratando de um equívoco da gestão do empreendimento. Entendemos que a correção desse erro, bem como a nova venda realizada, são positivas à operação, embora a Gestão acredite que as próximas vendas devem ser realizadas a um maior valor de m².

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

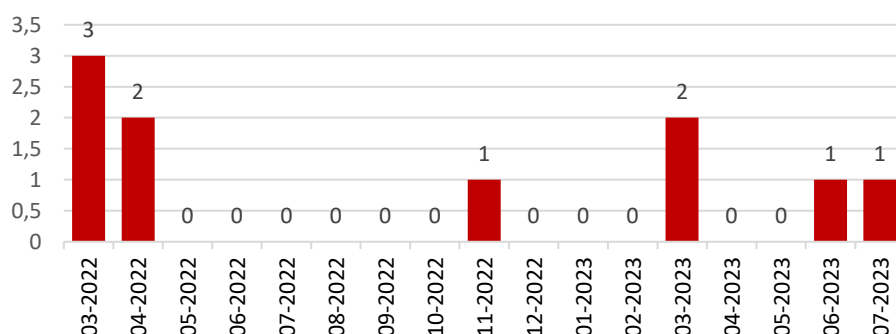
	jul/23
Vendas Totais	R\$ 19.890.265,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 12.980.865,36
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 12.980.865,36
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	10
Concentração máxima	30,32%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	10
Estoque	15
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

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

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%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%	3,75%	11,51%	1.272.000,00	4.787.000,00	903.000,00	3.351.000,00
jul/23	3,99%	12,16%	2,25%	13,76%	1.116.000,00	5.903.000,00	1.398.000,00	4.749.000,00
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

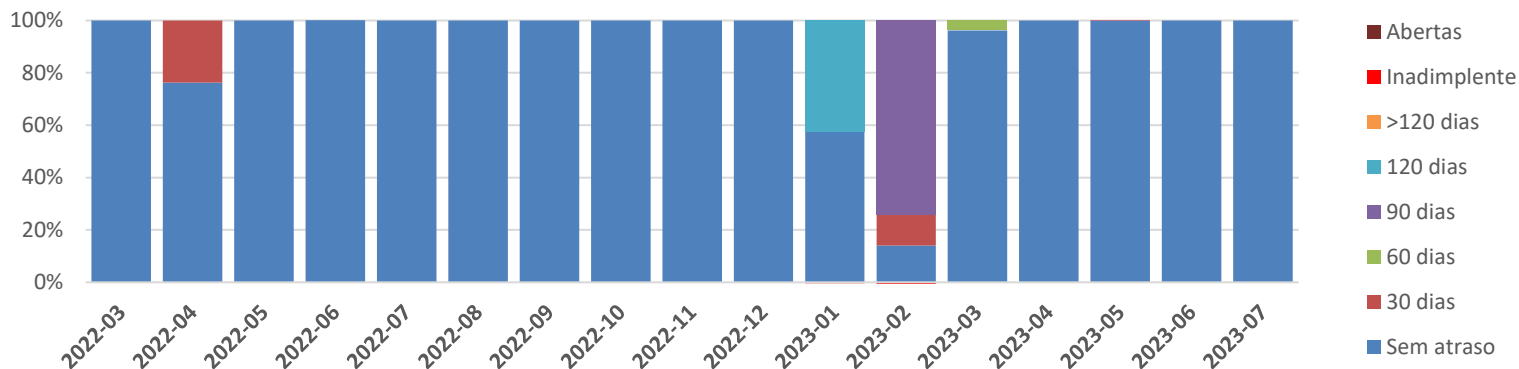
COMENTÁRIOS

No mês de julho, as obras do empreendimento, pela primeira vez, avançaram abaixo do previsto para o mês (2,25% ante 3,99% planejados). No total, tem-se um adiantamento de 1,6% de execução frente ao planejamento original. O atraso no presente mês ainda não representa preocupações à gestão, que entende que a equipe de engenharia do empreendimento tem obtido desempenho satisfatório em obras. De todo modo, seguiremos monitorando o andamento de perto.

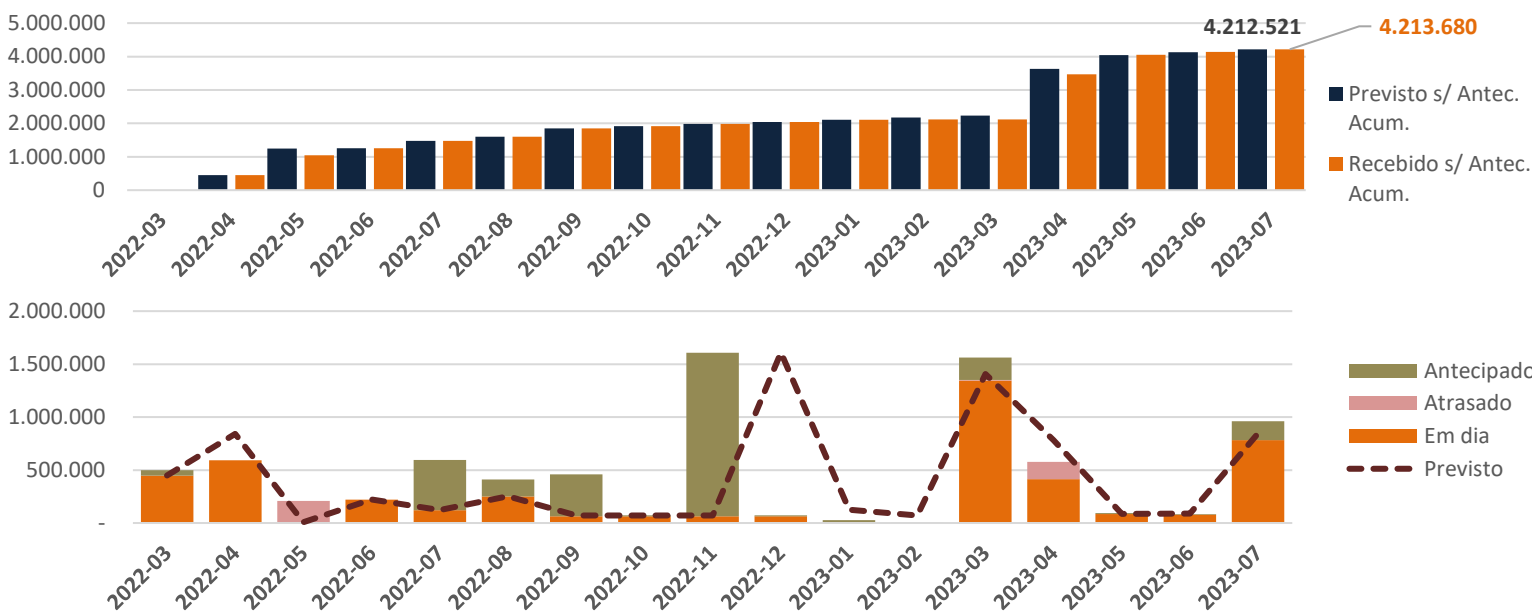
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

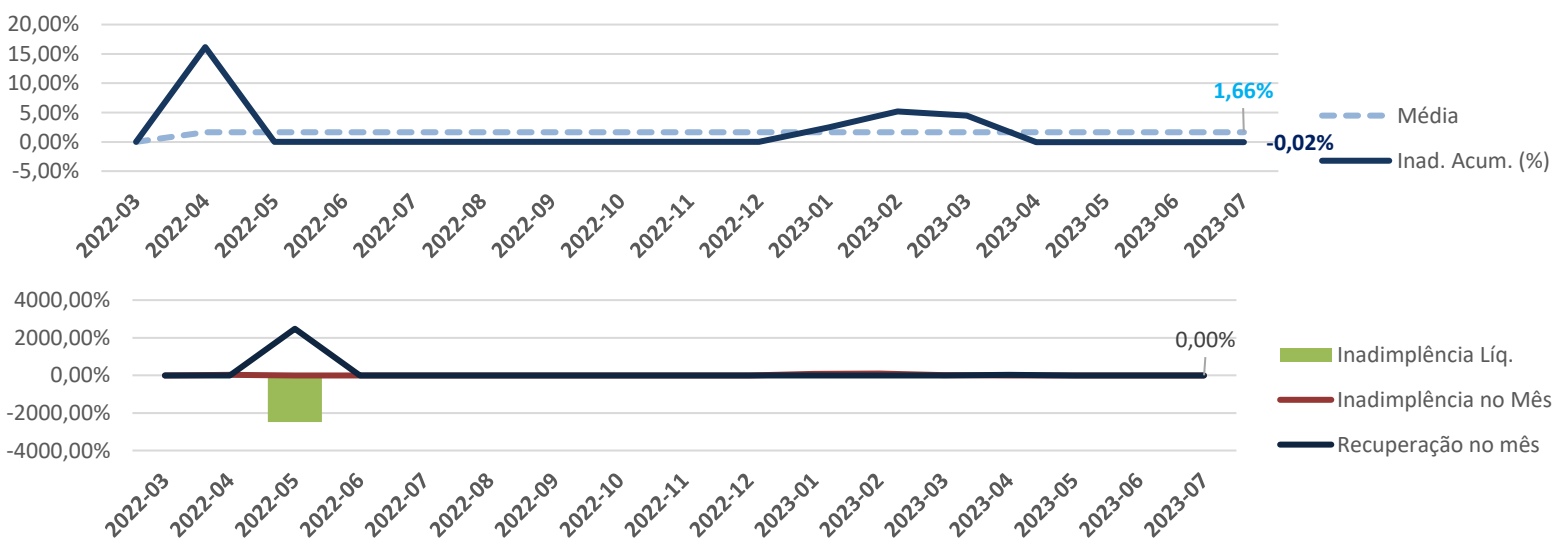
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/22
RG = Razão de Garantia	143,4%	131,9%	129,6%	132,3%	172,6%	159,8%
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	R\$ 13.029.215,95
Custo de Obra Incorrido	R\$ 4.749.000,00	R\$ 3.351.000,00	R\$ 2.447.000,00	R\$ 1.717.000,00	R\$ 1.022.000,00	R\$ 675.000,00
% do VGV em Estoque	58,89%	56,09%	59,08%	64,97%	57,20%	67,59%
Recebíveis	R\$ 11.981.986,00	R\$ 11.404.603,44	R\$ 11.093.980,07	R\$ 11.138.513,32	R\$ 10.515.582,41	R\$ 9.222.952,29
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 539.891,43	R\$ 551.749,02	R\$ 561.418,53	R\$ 475.219,09	R\$ 2.200.604,18	R\$ 700.739,78
Saldo Devedor CRI	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.044.950,11	R\$ 16.022.459,23	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.008.419,31

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

No mês de julho, a nova venda realizada foi positiva à operação, que corrigiu o equívoco da venda da unidade do mês de maio e, com isso, fez com que a Razão de Garantia ganhasse “fôlego” frente ao seu valor mínimo. Devemos alertar também que o desenquadramento da RG que ocorreu no mês de maio foi tracionado por essa suposta venda, o que indica que, na verdade, que esse desenquadramento não ocorreu.

Em relação à obra, ela segue sem grandes novidades, ainda adiantada em relação ao cronograma previsto. A carteira da operação também segue saudável, com uma inadimplência virtualmente nula. No momento, os motivos de mantermos o parecer de atenção estão voltados a dois fatores: um deles, o equívoco cometido pela gestão do empreendimento, que naturalmente nos indica a necessidade de um maior acompanhamento da operação. Desde então, estamos em contato semanal com os responsáveis de modo a acompanhar a evolução do empreendimento de maneira próxima. O outro diz respeito às qualidades das vendas, que ainda estão, no agregado, abaixo do valor alvo de R\$ 13,5 mil o m². É essencial que o empreendimento aumente o preço médio de m² para as próximas vendas de forma a manter a saúde da operação.

CRI AXS III

DESTAQUES



RESUMO

AXS Energia é uma EnergyTech que propõe descomplicar 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 julho as obras seguiram o processo de execução, chegando a média de 93% de avanço físico. Dos projetos, o mais avançado é o projeto de três pontas I, são 3 usinas que no total possuem 3,25 MWp de potência, suas obras estão 99% concluídas e sua comercialização deve-se iniciar no mês de fevereiro de 2024.

Outro ponto que também avançou de maneira satisfatória foi a comercialização da energia gerada pelas usinas. No mês de julho foi concluída a comercialização da usina campo verde I, com isso, todas as usinas com previsão de entrega em 2023 possuem 100% de sua geração comercializada.

PARECER: SAUDÁVEL

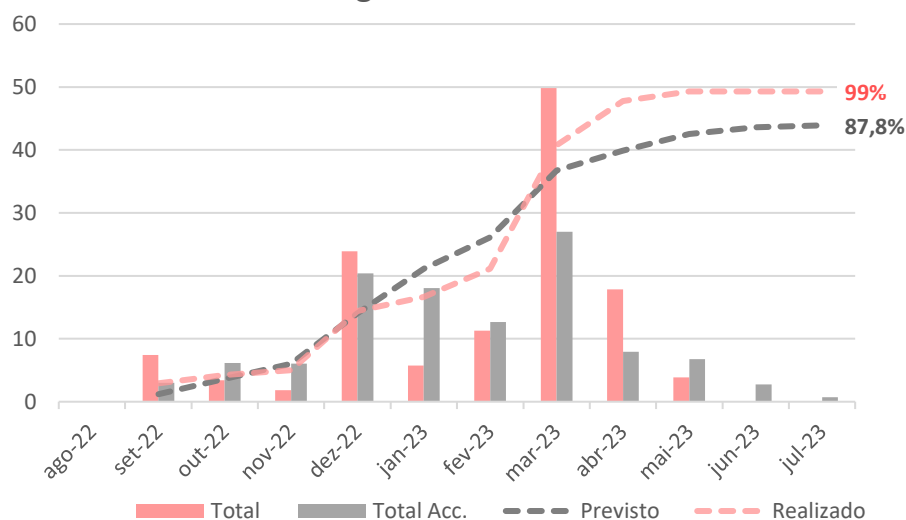
FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	95%	Previsto out/23	100%
Campina Verde I	90%	Previsto fev/24	0%
Guaxupé	93%	Previsto set/23	100%
Três Pontas I	99%	Previsto mar/24	0%
Campo Verde I	90%	Previsto out/23	100%
Prata II	91%	Previsto fev/24	0%
Nuporanga	91%	Previsto jan/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

DESTAQUES



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 julho, o projeto registrou um avanço de obras de 1,15%, totalizando um acumulado de 90,61% frente aos 100% do cronograma previsto, que está em redesenho nessa reta final. Não houve novas vendas no presente mês, no entanto, o avanço das vendas como um todo (o empreendimento já conta com ¼ das unidades vendidas) vem fazendo com que a concentração da operação seja reduzida a patamares mais confortáveis. Vamos seguir com o monitoramento próximo dessa operação, que está passando por uma AGT que visa, inclusive, a tracionar esse ritmo de vendas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: True

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

jul/23

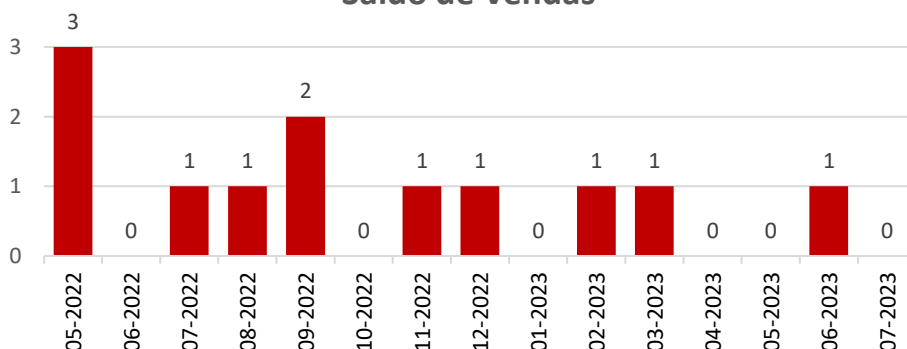
Vendas Totais	R\$ 20.520.500,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 10.937.084,58
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 10.937.084,58
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	12
Concentração máxima	12,50%
Prazo da carteira	6 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	12
Estoque	37
Quitado	0
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis)	24,49%
% Vendido (Total)	20,00%

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%	43,66%	43,66%	20.628.028,47	20.628.028,47	20.713.425,09	20.713.425,09
fev/22	3,73%	47,21%	4,41%	48,07%	1.769.607,78	22.397.636,25	2.092.217,24	22.805.642,33
mar/22	4,63%	51,84%	3,72%	51,79%	2.196.590,89	24.594.227,14	1.764.863,52	24.570.505,85
abr/22	4,92%	56,76%	3,84%	55,63%	2.334.174,33	26.928.401,47	1.821.794,60	26.392.300,46
mai/22	5,08%	61,84%	3,23%	58,86%	2.410.082,44	29.338.483,92	1.532.394,94	27.924.695,40
jun/22	5,12%	66,96%	3,49%	62,35%	2.429.059,47	31.767.543,39	1.655.745,62	29.580.441,01
jul/22	5,17%	72,13%	2,93%	65,28%	2.452.780,75	34.220.324,14	1.390.067,24	30.970.508,25
ago/22	5,00%	77,13%	2,90%	68,18%	2.372.128,39	36.592.452,53	1.375.834,47	32.346.342,71
set/22	4,81%	81,94%	2,93%	71,11%	2.281.987,51	38.874.440,04	1.390.067,24	33.736.409,95
out/22	4,14%	86,08%	2,97%	74,08%	1.964.122,31	40.838.562,35	1.409.044,26	35.145.454,21
nov/22	3,68%	89,76%	3,11%	77,19%	1.745.886,49	42.584.448,84	1.475.463,86	36.620.918,07
dez/22	3,04%	92,80%	1,82%	79,01%	1.442.254,06	44.026.702,90	863.454,73	37.484.372,80
jan/23	2,47%	95,27%	-	79,01%	1.171.831,42	45.198.534,32	-	37.484.372,80
fev/23	2,55%	97,82%	2,64%	81,65%	1.209.785,48	46.408.319,80	1.252.483,79	38.736.856,59
mar/23	1,44%	99,26%	3,23%	84,88%	683.172,98	47.091.492,78	1.532.394,94	40.269.251,53
abr/23	0,74%	100,00%	-	84,88%	351.075,00	47.442.567,78	-	40.269.251,53
mai/23	-	100,00%	2,51%	87,39%	-	47.442.567,78	1.190.808,45	41.460.059,98
jun/23	-	100,00%	2,07%	89,46%	-	47.442.567,78	982.061,15	42.442.121,14
jul/23	-	100,00%	1,15%	90,61%	-	47.442.567,78	545.589,53	42.987.710,67
ago/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		
set/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		
out/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		
nov/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		
dez/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

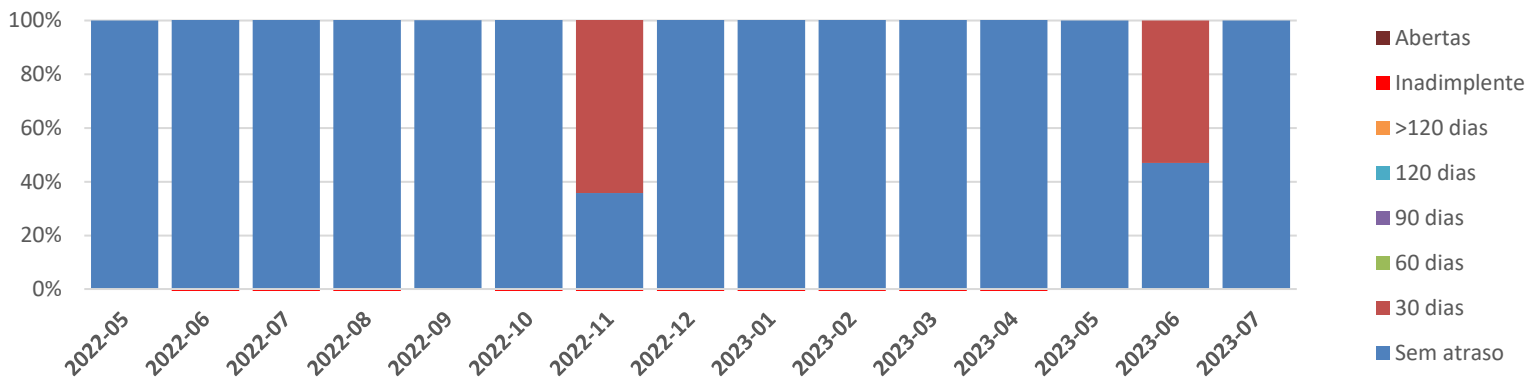
COMENTÁRIOS

A 17ª medição ocorreu dentro do mês de julho, medindo um avanço de 1,15% e atingindo um atraso de 9,39% em relação ao cronograma previsto, que já previa a entrega do edifício. No ano passado, a obra sofreu com fortes chuvas, o que acabou por gerar parte desse atraso. Ademais, atualmente, a companhia está enfrentando dificuldades na contratação da mão-de-obra qualificada para a execução do acabamento. Ainda não há posicionamento da gestão do empreendimento quanto à nova data de entrega. Vamos seguir monitorando de perto.

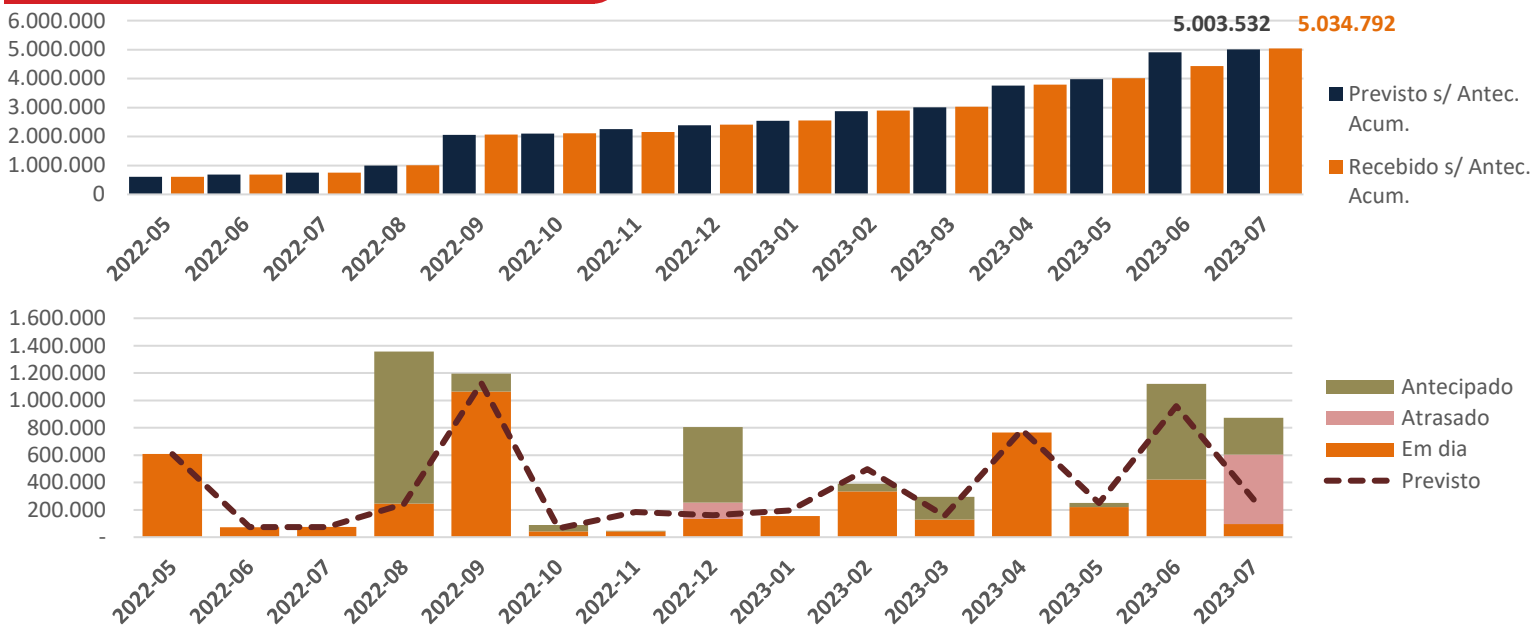
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

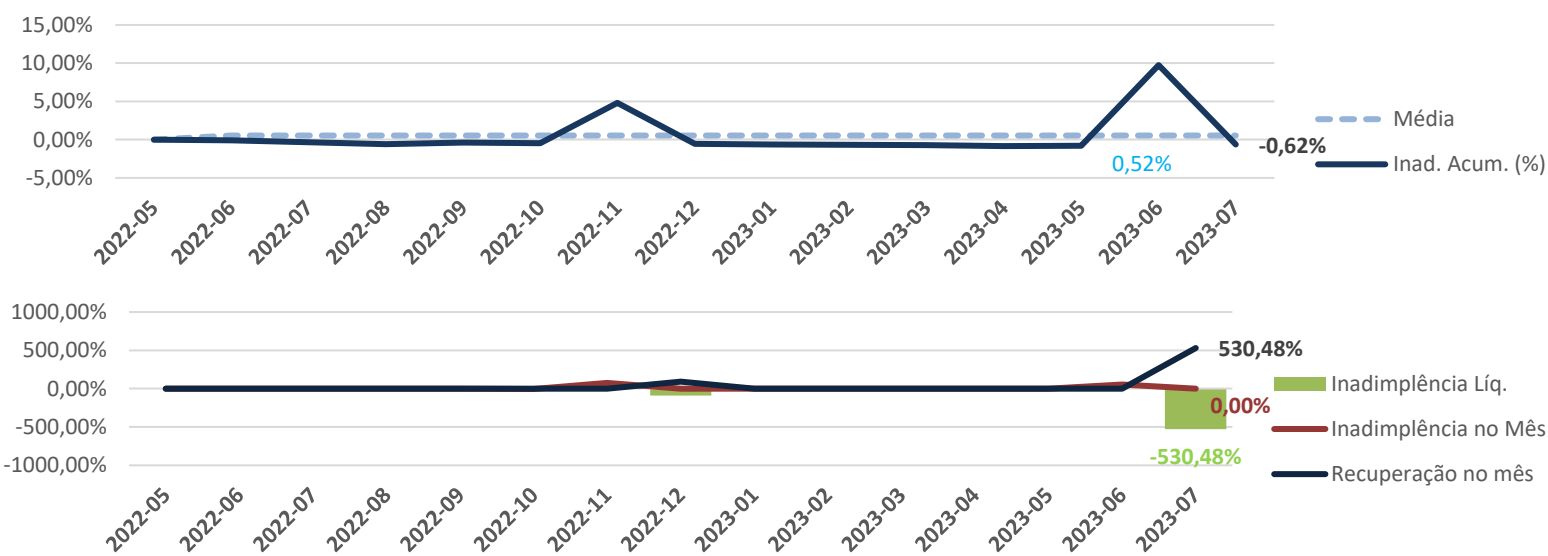
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	253,7%	249,8%	249,3%	252,70%	257,2%	263,4%
VT = Valor Terreno	R\$ 20.448.422,13	R\$ 19.454.369,52	R\$ 19.120.500,00	R\$ 19.361.392,67	R\$ 19.890.198,21	R\$ 20.941.099,13
VO = Valor Obras	R\$ 26.219.340,20	R\$ 25.225.287,58	R\$ 24.891.418,07	R\$ 25.132.310,74	R\$ 25.661.116,28	R\$ 26.712.017,20
CA = Carteira Adimplente	R\$ 10.401.577,87	R\$ 11.395.630,48	R\$ 11.619.434,48	R\$ 11.488.607,33	R\$ 10.959.801,79	R\$ 9.908.900,87
SD = Saldo Devedor	R\$ 22.498.353,18	R\$ 22.446.742,51	R\$ 22.310.644,23	R\$ 22.153.348,15	R\$ 21.968.812,10	R\$ 21.853.000,38

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:

RG (Razão de Garantia).

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

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

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

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

No presente mês, a operação Astir não representou grandes mudanças em suas características. Não foram realizadas novas vendas e a obra avançou marginalmente, com o projeto já em ritmo de encerramento. A carteira segue com uma inadimplência virtualmente nula, sendo que no mês de julho houve uma relevante recuperação de uma parcela inadimplida no mês anterior. A razão de garantia segue bem enquadrada, o que significa a existência de uma boa margem na operação.

No entanto, a Gestão optou por indicar um parecer de atenção para o CRI pelo fato de ter sido convocada uma AGT em rito automático após a empresa Isdralit Indústria e Comércio Ltda, do mesmo grupo econômico que o projeto Astir (Grupo Isdra) entrar em recuperação extrajudicial. Entendemos que esse pedido não afeta a saúde do presente CRI e, mais do que isso, a AGT será aproveitada para aprovar novas condições para a operação poder de trazer maior segurança aos investidores. Uma das pautas será aprovar uma condicional de número mínimo de vendas periódicas, uma vez que o ritmo de vendas do empreendimento é o que mais demanda atenção no momento.

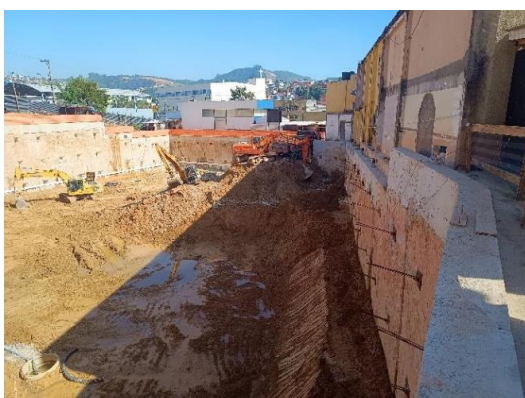
Além disso, reforçamos que existe um parecer jurídico, emitido pelos assessores legais do CRI, abordando sobre o baixo risco de contaminação do crédito, tal fator nos dá conforto adicional sobre o assunto.

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 julho marcou um passo consistente na venda das unidades, registrando um saldo positivo de 3 unidades comercializadas. Com esse desempenho, o empreendimento alcançou uma taxa de vendas de 36,5%, ainda em um nível tímido dado o avanço da construção. Contudo, é notável a melhoria contínua ao longo dos últimos dois meses, sugerindo que os momentos mais desafiadores de vendas ficaram para trás. Apesar disso, continuamos monitorando de forma diligente o andamento da operação.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

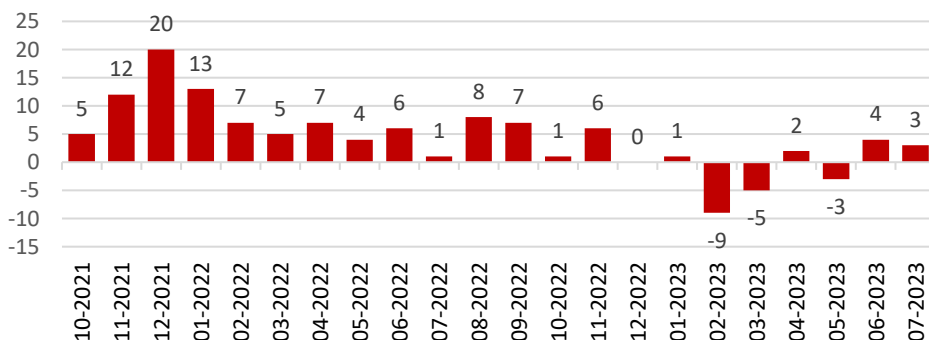
	jul/23
Vendas Totais	R\$ 35.179.999,49
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 30.637.462,21
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 25.960.854,95
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	95
Concentração máxima	4,29%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	84
Estoque	168
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	36,54%
% Vendido (Total)	36,26%

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%	1,77%	10,70%	1.184.158,75	11.979.842,39	1.078.031,67	7.683.144,30
jun/23	2,30%	22,00%	1,63%	12,33%	1.382.900,05	13.362.742,44	1.518.013,42	9.201.157,72
jul/23	4,00%	26,00%	0,61%	12,94%	2.456.406,06	15.819.148,50	179.411,68	9.380.569,40
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

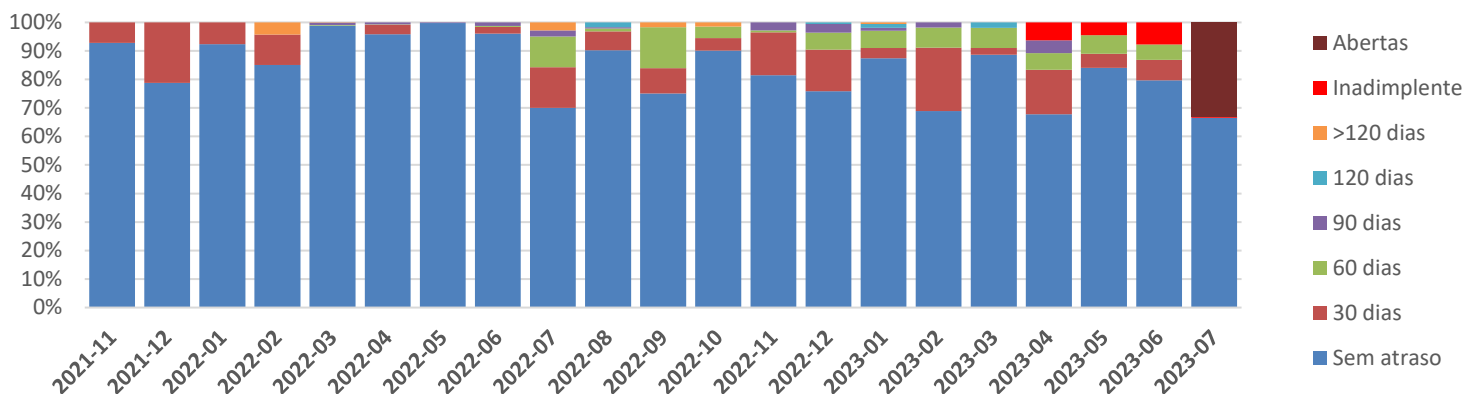
COMENTÁRIOS

Mais uma vez, o progresso das obras ficou aquém das expectativas, atingindo apenas 0,61% em relação aos 4,00% planejados. É importante salientar que, apesar do notável atraso de mais de 13% nas obras, a incorporadora está em processo de revisão do cronograma, com o objetivo de alinhá-lo de forma mais precisa com a realidade do progresso e a projeção para os próximos meses. Importante destacar que este novo cronograma provavelmente manterá a data de conclusão do empreendimento em julho de 2025.

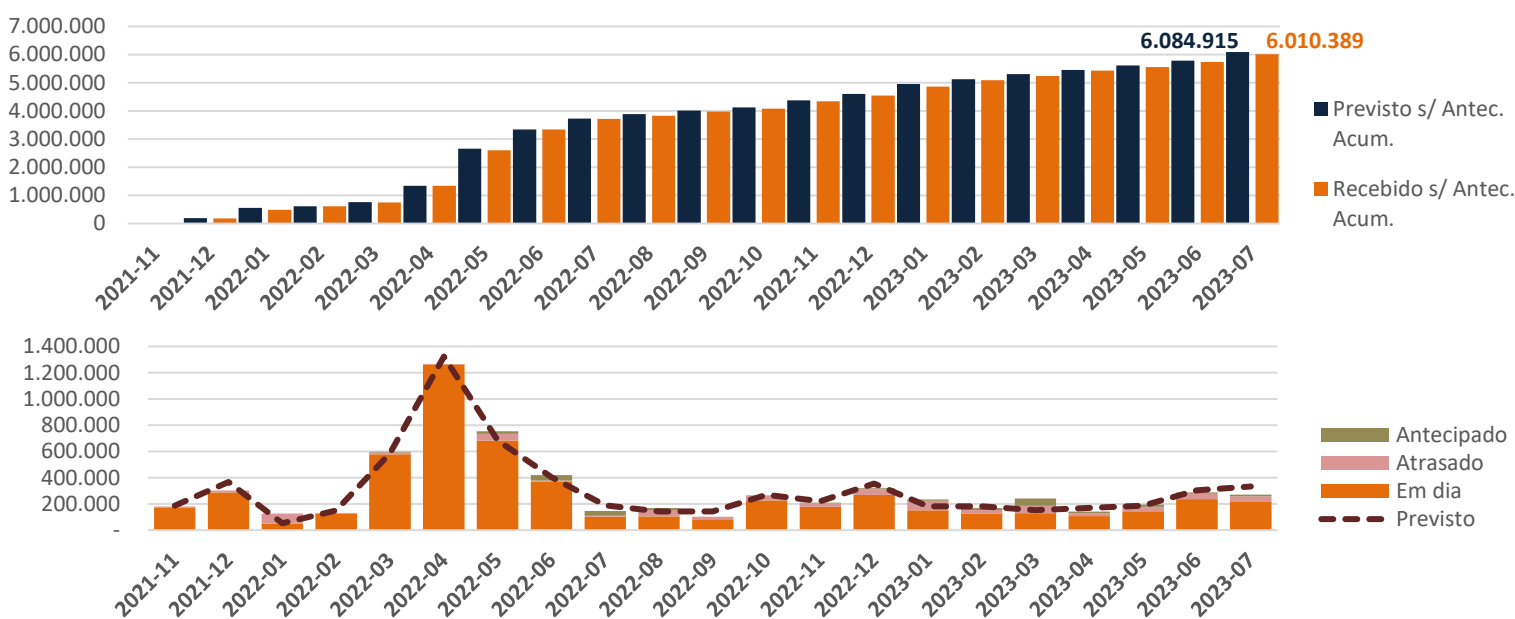
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	142,6%	146,0%	156,7%	158,7%	150,8%	146,7%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 24.601.617	R\$ 24.139.365	R\$ 23.760.002	R\$ 23.741.268	R\$ 22.118.989	R\$ 23.916.578
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 54.972.787	R\$ 59.271.070	R\$ 68.539.396	R\$ 72.171.291	R\$ 68.176.014	R\$ 63.965.798
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500	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\$ 32.082.246	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\$ 51.389.138	R\$ 51.759.142	R\$ 52.752.163	R\$ 54.161.954	R\$ 54.161.954	R\$ 54.489.596
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 16.095.677					

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

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.

SFO = Saldo do Fundo de Obras

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Inicialmente, é relevante salientar que no mês de julho ocorreu uma modificação na fórmula de cálculo da razão de garantia, com o propósito de refletir com maior precisão a realidade da operação. Como resultado dessa alteração, o saldo dos fundos de obras deixou de ser considerado no saldo devedor do CRI a partir desse mês. Adicionalmente, é digno de nota o fato de ter ocorrido uma integralização de cerca de R\$15 milhões neste mesmo período, recurso que será direcionado para dar continuidade à obra.

Em um contexto geral, ao analisar o mês de julho, é possível destacar que as vendas estão ocorrendo, embora de maneira gradual, o que representa um aspecto positivo para a operação. Entretanto, como pontos de preocupação, é importante mencionar que a taxa de inadimplência está em leve alta, atualmente em 2,26%, um aspecto que está sendo rigorosamente monitorado. Além disso, há um considerável atraso nas obras, em grande parte devido a atrasos iniciais no empreendimento. É bastante provável que o cronograma de obras seja revisado, embora não haja previsão de adiamento na data de conclusão da obra.

Apesar de o panorama atual representar uma melhoria em relação aos meses anteriores, optamos por manter uma postura cautelosa. Portanto, de forma conservadora, continuaremos com a avaliação de atenção para esta operação, mantendo um monitoramento próximo e constante.

CRI AXS

DESTAQUES



RESUMO

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

Em julho, a operação registrou um avanço significativo, com 99,8% das obras concluídas. A única exceção é a UFV de Prata I, que está em fase final e alcançou um progresso de 98%. Restam apenas alguns detalhes do projeto para finalização. Vale ressaltar que a comercialização da UFV de Prata I ainda não foi concluída, no entanto, a empresa informou que espera finalizar esse processo até novembro.

FOTOS DA OBRA

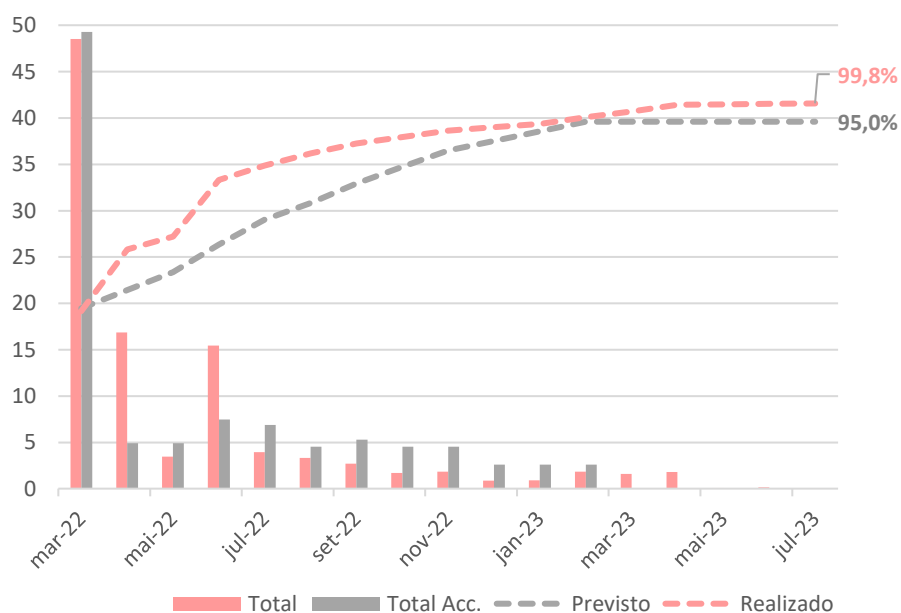


Fonte: Opea

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%	Conectada	100%
Prata I	98%	Previsto fev/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.

A operação Caparaó mantém uma condição financeira robusta. É relevante destacar a baixa inadimplência acumulada, situada em apenas 0,07%. As obras em andamento estão progredindo satisfatoriamente e estão programadas para serem finalizadas nos próximos meses, enquanto a razão de garantia continua em conformidade. No entanto, merece atenção o ritmo de vendas atual, que se encontra em um patamar reduzido. Em contrapartida, estamos em constante comunicação com a empresa e antevemos que esse ritmo deve ganhar impulso significativo com a conclusão das obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

jul/23

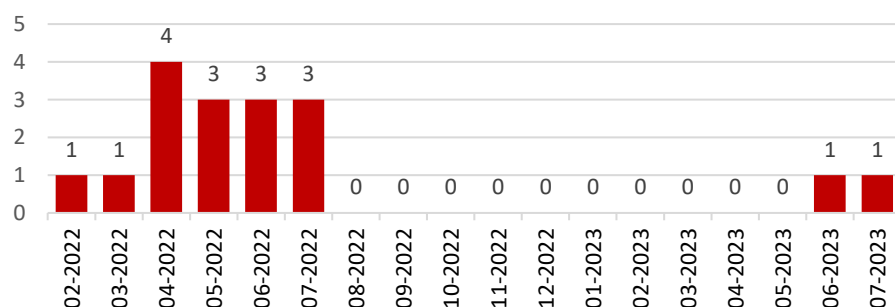
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 13.689.707,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.289.094,71
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 7.891.166,19
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	11,03%
Prazo da carteira	10 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

% Vendido (disponíveis)	18,99%
% Vendido (Total)	18,99%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

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

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

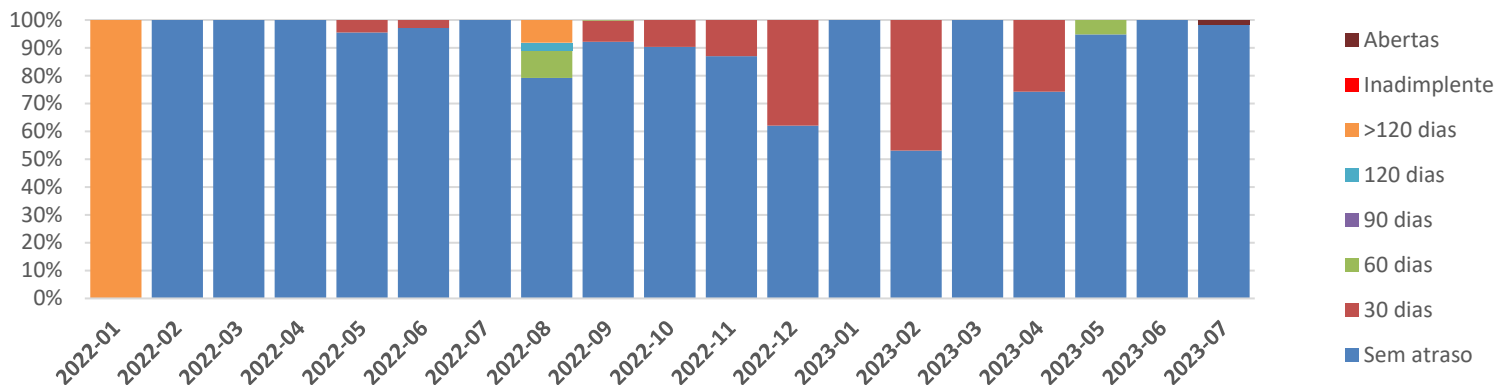
Em julho de 2023, observa-se um considerável avanço trimestral de 10%, fazendo com que o empreendimento se encontre 92,54% concluído.

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

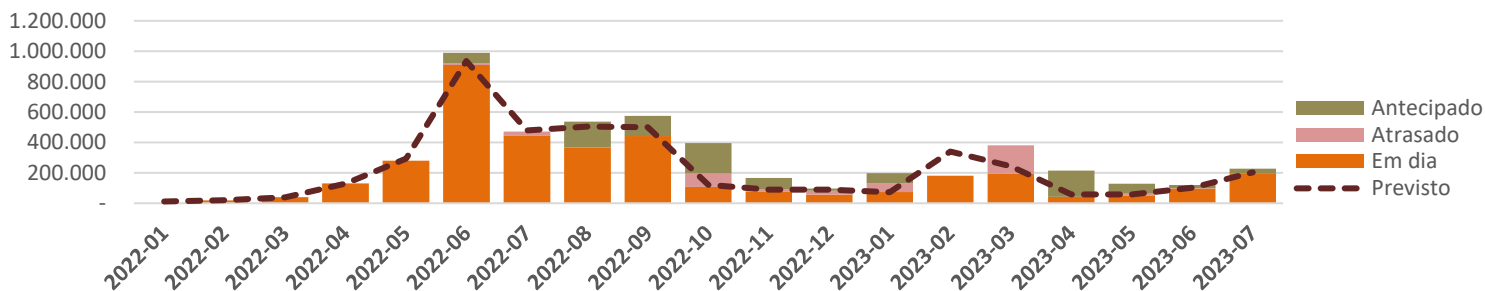
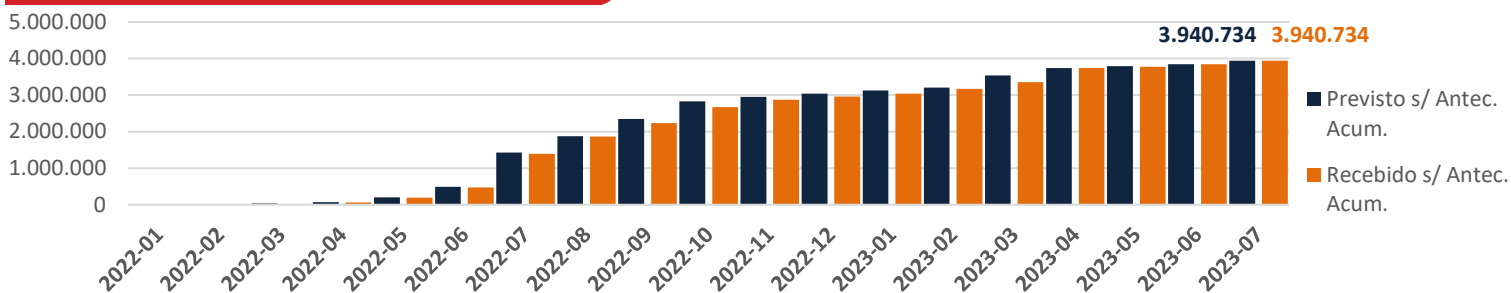
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

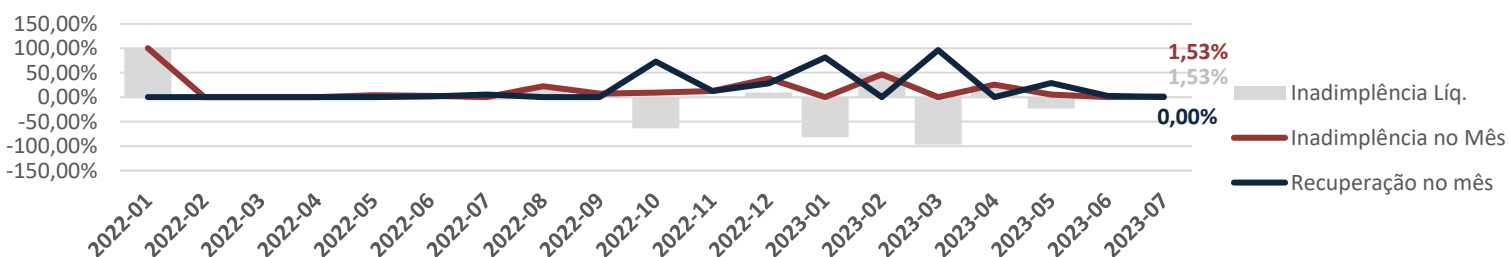
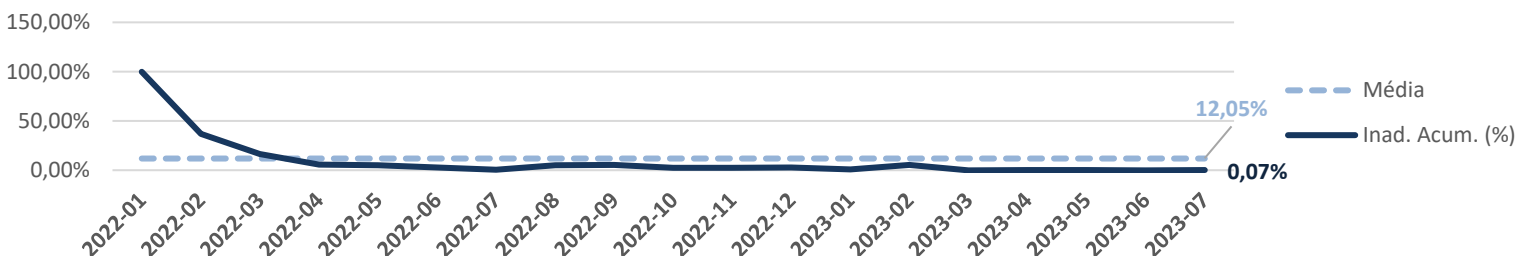
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
RG = Razão de Garantia	134%	135%	166%	168%	168%	170%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 8.819.101,33	R\$ 8.958.230,67	R\$ 8.154.034,34	R\$ 8.222.028,60	R\$ 8.350.079,31	R\$ 8.532.321,16
Estoque (R\$)	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 24.953.797,33	R\$ 24.935.363,71	R\$ 20.058.547,54	R\$ 19.925.584,94	R\$ 19.955.055,84	R\$ 19.764.271,43

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

RG = Razão de Garantia;

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

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

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

Com mais de 92% de progresso de obras, em julho, o empreendimento financiado pelo CRI apresentou um saldo líquido de vendas igual a zero. Com a finalização do projeto nos próximos meses, espera-se que o ritmo de vendas cresça de maneira mais acelerada. No entanto, 79% das unidades em estoque é um número que ainda chama a atenção do time de Gestão enquanto credores. Desse modo, é importante frisar que estamos em constante contato com a companhia, que aponta que está estruturando diversas campanhas comerciais para o pós-chaves.

No mais, a inadimplência do empreendimento é controlada e o acumulado chega a um número de 0,07%. Neste contexto, a inadimplência média de 10% parece alarmante, mas esse dado está considerando uma parcela em aberto no primeiro mês da operação, quando os recebíveis acumulados somavam apenas R\$ 11 mil (hoje esse número está em R\$ 4 mm). Desconsiderando essa inadimplência no primeiro mês de 100%, a inadimplência média do CRI cai para 5%.

Por fim, a Razão de Garantia segue enquadrada, mesmo com a integralização da última tranche em junho, que aumentou o Saldo Devedor da Dívida e contribuiu para a diminuição da Razão de 166% para 135%, chegando a 134% em julho.

CRI VANGUARDA

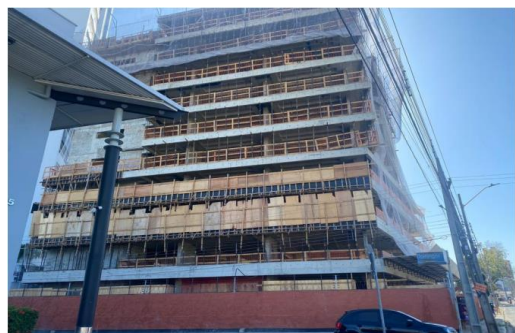
DESTAQUES

RESUMO

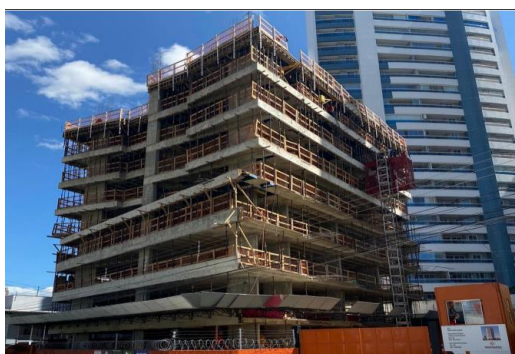
O CRI Vanguarda tem por objetivo financiar dois empreendimentos de incorporação vertical. Um deles, Dom Severino, com foco em *studios* e salas comerciais e outro, Jonathas Nunes, com foco em residenciais de médio padrão de 41m² a 102m². Ambos localizam-se em Teresina, capital do Piauí. Os recursos captados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

No mês de julho, não foram registradas vendas, havendo apenas um cancelamento de contrato, resultando em um saldo de vendas mensais de -1 unidade. Além disso, houve uma atualização no cronograma de construção do Dom Severino, o qual indica um leve atraso de apenas 0,01%. Importante destacar que a data projetada para a conclusão da obra permanece inalterada, prevista para mar/25. As vendas mensais mantêm um ritmo que, apesar de ter minguado no último semestre, está apropriado para o cenário imobiliário e andamento das obras.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes



Fonte: MV Engenharia

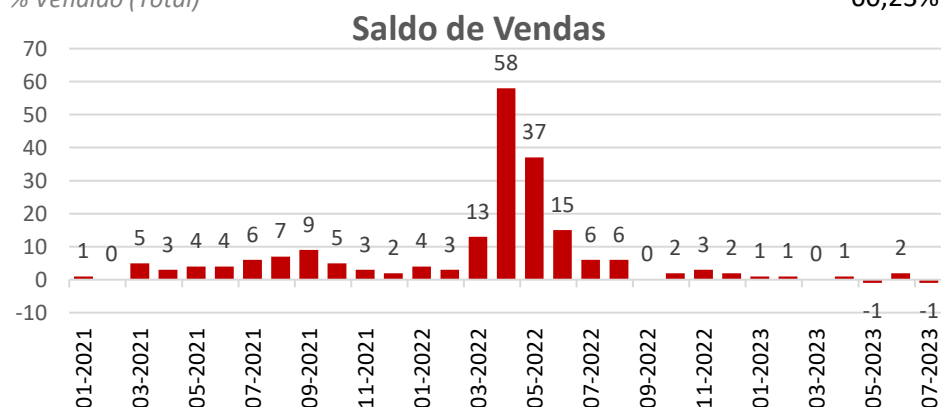
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jul/23
Vendas Totais	R\$ 84.175.194,24
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 62.668.884,20
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 55.303.232,23
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	209
Concentração máxima	2,22%
Prazo da carteira	48 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%



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	1,14%	6,38%	1,14%	6,38%
dez/22	2,21%	8,59%	2,21%	8,59%
jan/23	0,77%	9,36%	0,77%	9,36%
fev/23	0,16%	9,52%	0,16%	9,52%
mar/23	2,96%	12,48%	2,96%	12,48%
abr/23	2,58%	15,06%	2,58%	15,06%
mai/23	3,75%	18,81%	3,75%	18,81%
jun/23	3,72%	22,53%	3,75%	22,56%
jul/23	3,62%	26,15%	3,51%	26,07%
ago/23	4,04%	30,19%		
set/23	4,50%	34,69%		
out/23	3,93%	38,62%		
nov/23	3,76%	42,38%		
dez/23	4,24%	46,62%		
jan/24	4,80%	51,42%		
fev/24	4,43%	55,85%		
mar/24	4,76%	60,61%		
abr/24	4,61%	65,22%		
mai/24	4,36%	69,58%		
jun/24	4,46%	74,04%		
jul/24	4,06%	78,10%		
ago/24	4,03%	82,13%		
set/24	4,03%	86,16%		
out/24	4,31%	90,47%		
nov/24	4,00%	94,47%		
dez/24	1,93%	96,40%		
jan/25	1,79%	98,19%		
fev/25	1,32%	99,51%		
mar/25	0,49%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%	3,23%	38,19%
jun/23	4,72%	44,49%	3,38%	41,57%
jul/23	4,10%	48,59%	3,46%	45,03%
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

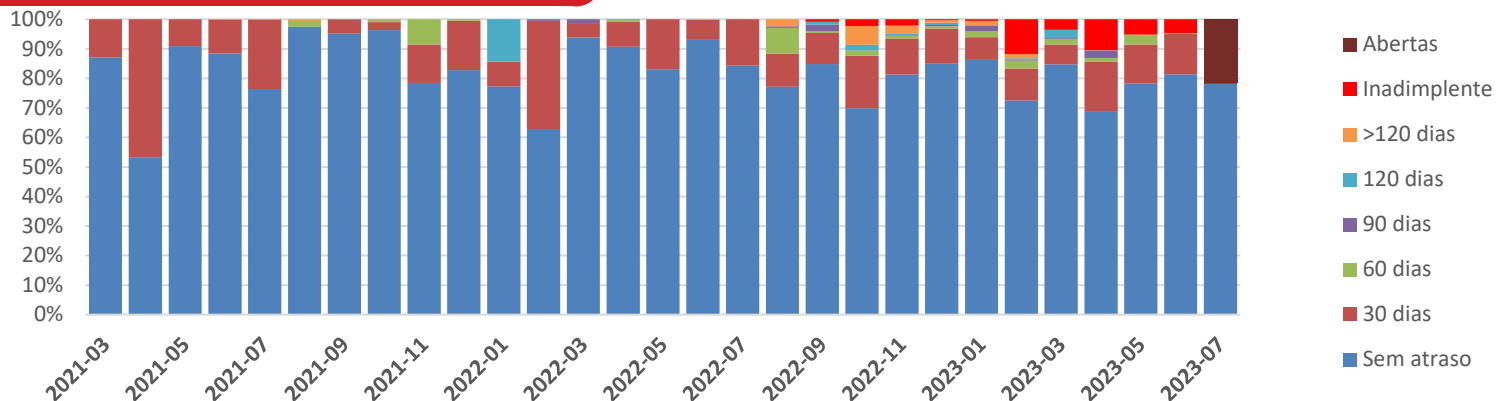
COMENTÁRIOS

O Dom Severino enfrentou atrasos nas obras e, como resultado, optou por ajustar o cronograma de construção. Atualmente, o atraso é insignificante, representando apenas 0,01%, sendo importante ressaltar que, em ambos os cronogramas, a previsão de conclusão da obra permanece inalterada, marcada para mar/25. No que diz respeito ao Jonathas Nunes, ele segue próximo ao cronograma original, com apenas um leve atraso de 3,56%. Este atraso não suscita preocupações adicionais para a equipe de gestão.

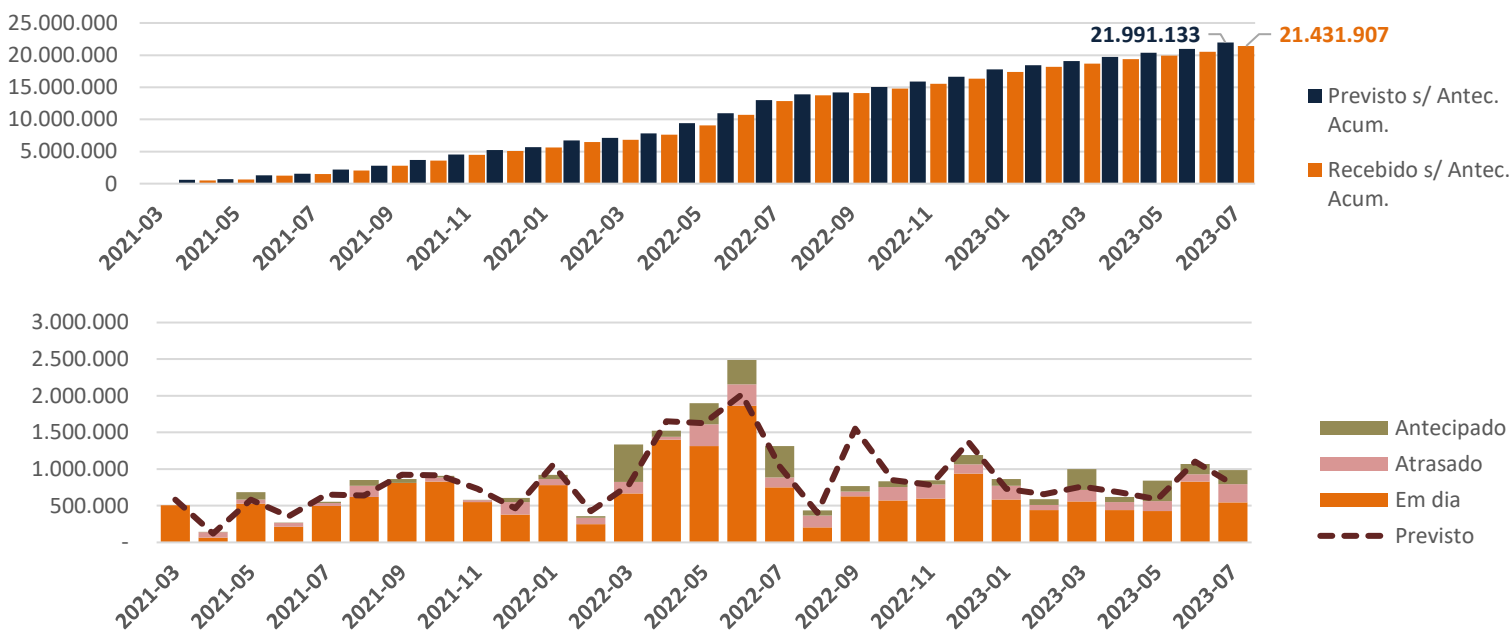
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

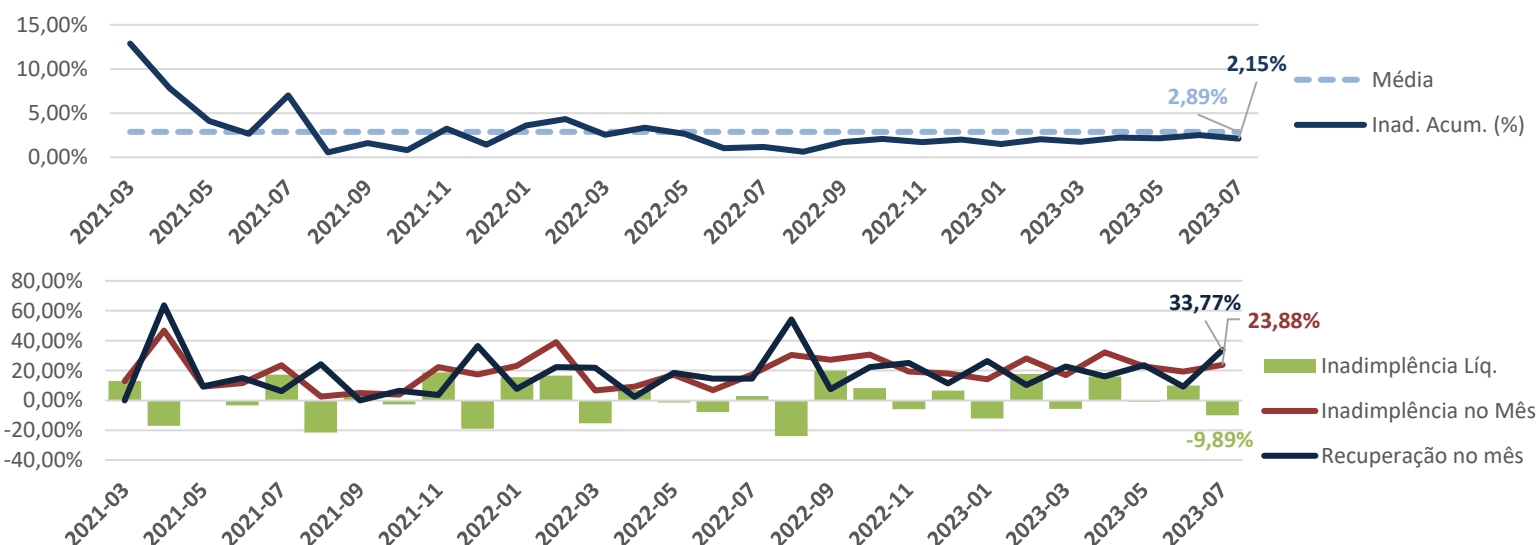
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23
LTV = Loan to Value	65,6%	65,0%	65,4%	65,0%	65,2%	66,2%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 28.896.281,27	R\$ 20.527.700,91	R\$ 20.584.230,38	R\$ 20.527.700,91	R\$ 14.428.969,24	R\$ 14.370.052,88
Obras a incorrer	R\$ 41.880.850,75	R\$ 48.752.623,57	R\$ 47.061.758,71	R\$ 48.752.623,57	R\$ 51.142.924,94	R\$ 53.032.804,31
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 10.042.157,91	R\$ 7.835.745,93	R\$ 6.343.869,31	R\$ 7.835.745,93	R\$ 3.684.352,41	R\$ 4.137.762,79
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 62.181.354,89	R\$ 64.454.168,17	R\$ 63.518.365,64	R\$ 64.454.168,17	R\$ 64.730.875,22	R\$ 65.571.577,82
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.859.277,96	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.794.010,32	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.779.855,89	R\$ 34.665.810,77
RET 4%	R\$ 4.479.212,94	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.528.963,79	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.576.655,35	R\$ 4.603.766,59

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 desempenho no mês de julho demonstrou que a operação Vanguarda continua a ser administrada de forma adequada, apesar de ter registrado um saldo de vendas negativo. No que diz respeito às obras, o empreendimento Dom Severino planeja concluir os trabalhos na mesma data, mesmo com o ajuste no cronograma, enquanto o empreendimento Jonathas Nunes segue um caminho apropriado, sem causar preocupações significativas.

No que concerne à carteira de recebíveis, observamos uma leve melhora nos índices de recebimentos em relação à inadimplência, com 2,15% em julho comparados a 2,54% no mês anterior. É relevante destacar que esse patamar ainda se mantém distante da média histórica, o que nos deixa confortáveis em relação a ele. Além disso, a razão de garantia permanece bem ajustada, com uma folga ligeiramente menor em comparação ao mês anterior, porém, sem sinalizar uma deterioração do CRI. Assim, reiteramos que nossa avaliação é positiva.

Com base no exposto, confirmamos nossa satisfação com a operação e ficamos satisfeitos com o investimento, o qual continua a gerar rendimentos superiores à média do yield do fundo.

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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

FOTO DA OPERAÇÃO

A presente operação não conta com obras em execução. Por isso, não temos como exibir imagens de demonstração de avanço de incorporação ou semelhantes.

FÓRMULA DA RAZÃO

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

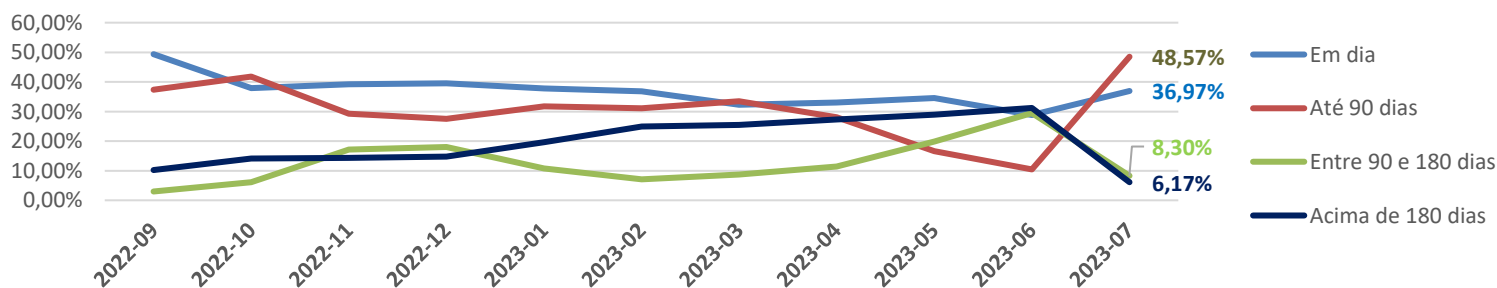
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
fev/23	R\$ 23.835.954,45	R\$ 19.817.700,46	1,2028	0,95	Desenquadrado
mar/23	R\$ 23.834.436,68	R\$ 19.124.012,37	1,2463	0,95	Desenquadrado
abr/23	R\$ 23.513.472,75	R\$ 16.410.586,99	1,4328	0,95	Desenquadrado
mai/23	R\$ 23.175.268,83	R\$ 15.037.550,37	1,5412	0,95	Desenquadrado
jun/23	R\$ 23.040.137,77	R\$ 12.938.912,46	1,7807	0,95	Desenquadrado
jul/23	R\$ 22.492.054,58	R\$ 13.791.813,34	1,6308	0,95	Desenquadrado

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

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
jul/23	Despesas	R\$ 17.364,31	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
jul/23	Reservas	R\$ 359.198,79	R\$ 60.000,00	OK
jul/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em julho, percebemos uma trajetória de recuperação da operação WIMO II. Pode-se perceber que os créditos em dia estão no maior patamar desde fevereiro de 2023, bem como houve uma relevante redução dos créditos vencidos há mais de 90 dias, de mais difícil recuperação. Além disso, vemos esse efeito na razão de garantia, que por mais que siga desenquadrada, mostrou redução. O fundo de reserva também segue com um valor relevante e enquadrado. Queremos lembrar aos cotistas que somos detentores da série sênior do presente CRI, que conta com uma forte estrutura de proteção mediante a existência de subordinação e que vem sendo amortizada extraordinariamente mês a mês.

Fonte: Virgo

CRI WIMO IV

DESTAQUES



RESUMO

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

FÓRMULAS DA RAZÃO

Índice de cobertura 1

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

Índice de cobertura 2

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

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
mai/23	R\$ 24.192.223,76	R\$ 21.699.847,19	1,11	0,95	Desenquadrado
jun/23	R\$ 24.134.545,83	R\$ 21.508.007,38	1,12	0,95	Desenquadrado
jul/23	R\$ 23.841.372,82	R\$ 22.080.422,52	1,08	0,95	Desenquadrado

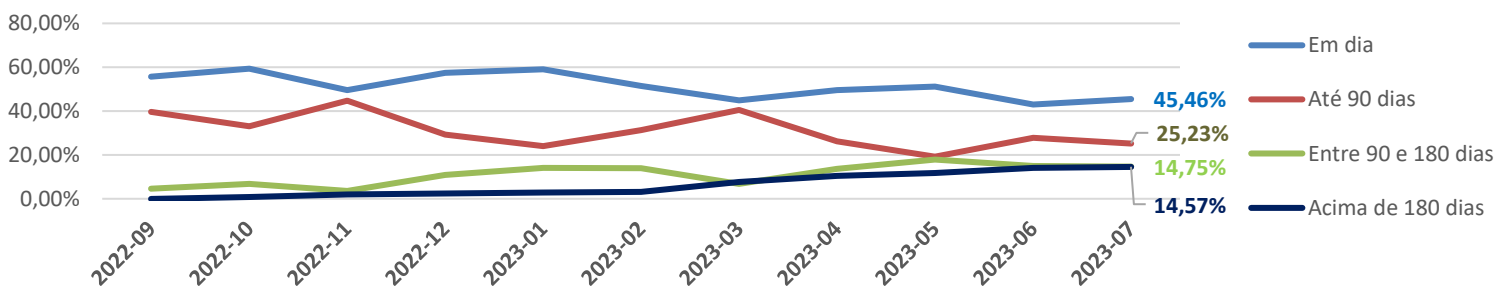
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
mai/23	R\$ 24.192.223,76	R\$ 21.699.847,19	1,11	1	Desenquadrado
jun/23	R\$ 24.134.545,83	R\$ 21.508.007,38	1,12	1	Desenquadrado
mai/23	R\$ 23.841.372,82	R\$ 22.080.422,52	1,08	1	Desenquadrado

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

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

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

Assim como em WIMO II, a operação de WIMO IV viu uma melhora em seus indicadores no mês de julho. Houve uma pequena recuperação dos créditos em dia, na casa dos 2,5%, a partir da redução das parcelas em inadimplência, sobretudo daquelas vencidas em até 90 dias. Conseguimos perceber essa melhora refletida na razão dos índices de cobertura da operação que diminuíram de 1,12 para 1,08 na comparação mensal. Além disso, tanto o fundo de despesas quanto o de reservas seguem devidamente enquadrados. Por fim, assim como em WIMO II, somos detentores da série sênior da operação, que segue sendo amortizada extraordinariamente mês a mês desde fevereiro.

PARECER: **ATENÇÃO**

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 88% das frações 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 última assembleia, os números da operação pioraram. Mesmo com esse cenário, o mês de julho apresentou uma quantidade de vendas líquidas recorde. No entanto, seguimos sem receber as parcelas referentes ao CRI.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

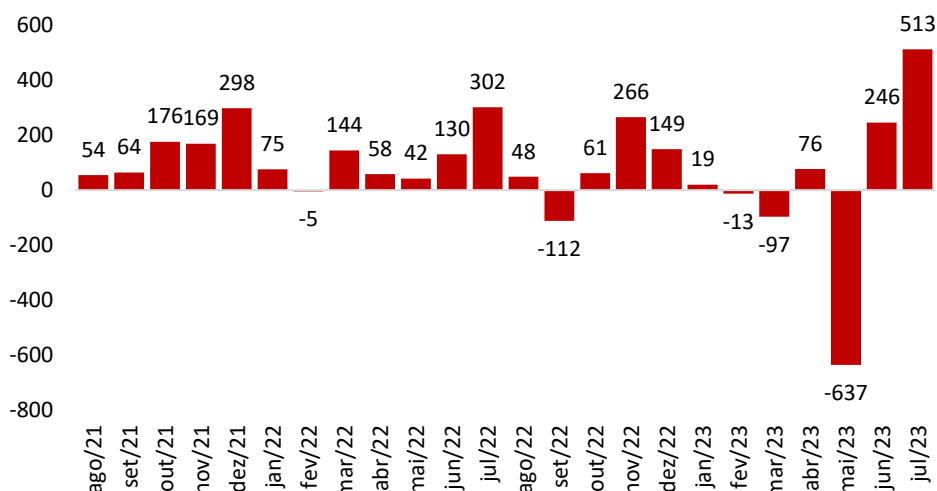
Informações dos Recebíveis

	jul/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 162.682.119,90
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 15.886.152,32
Saldo Devedor Líquido	R\$ 152.795.967,58
VP dos Créditos	R\$ 349.729.566,90
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.424.194,57
PMT a ser Paga em Ago/2023	N/A
Créditos Recebidos em Jul/2023	R\$ 9.002.580,54

Status do Empreendimento

% Vendido	95,80%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	86,07%
Valor estimado do estoque	R\$ 39.847.372,66

Saldo de Vendas



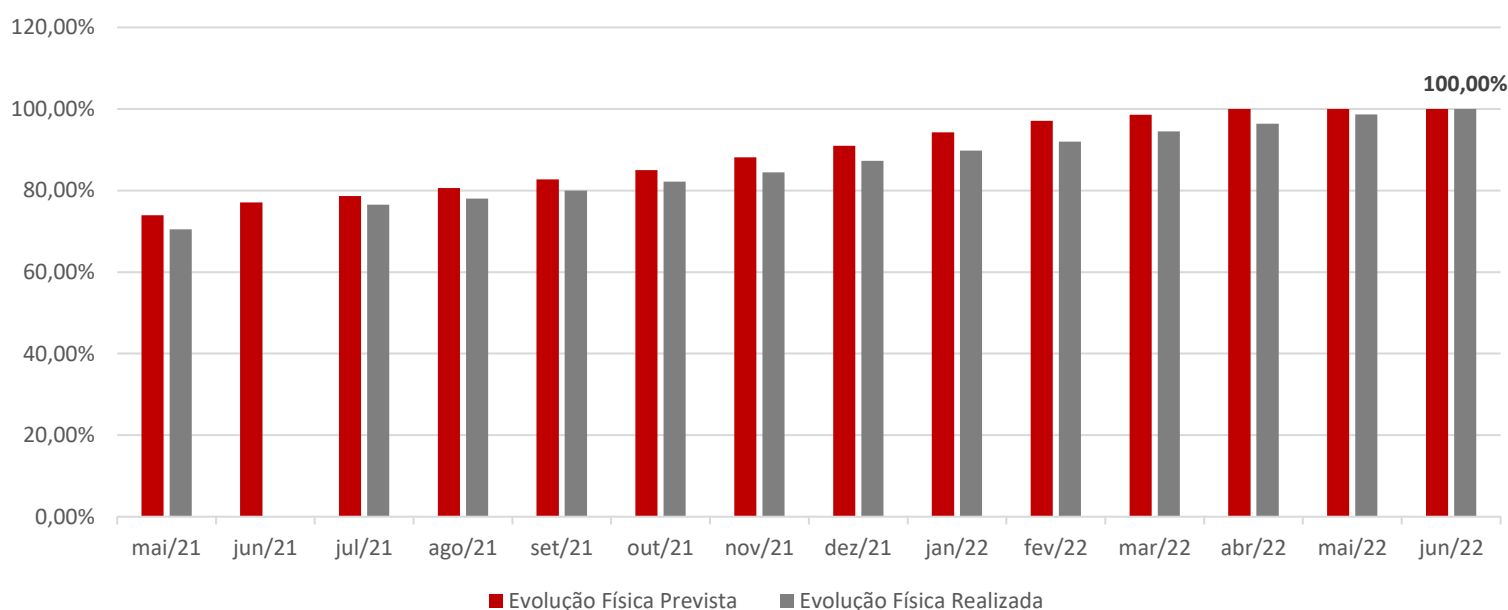
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

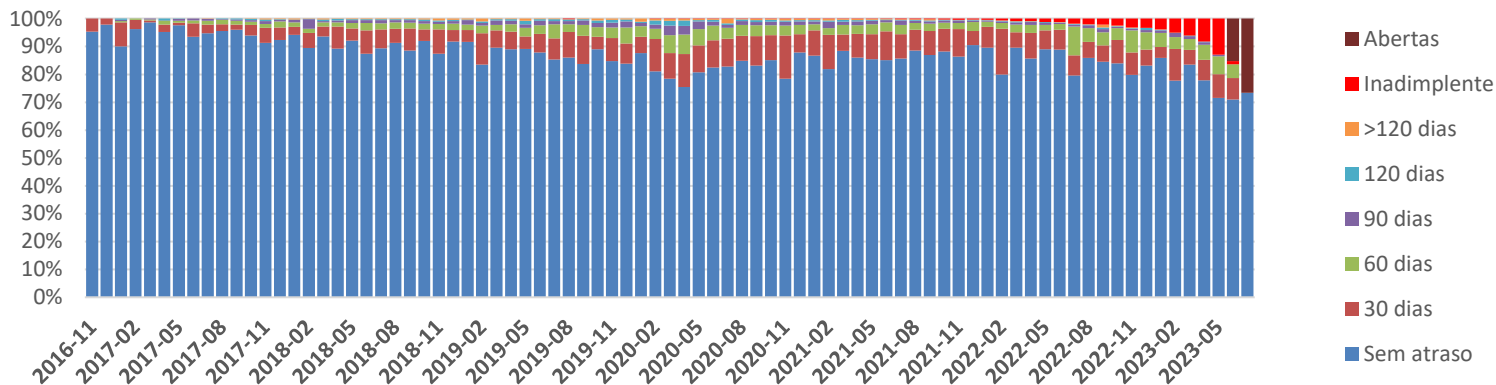
COMENTÁRIOS

As obras foram finalizadas no mês de junho, com 2 meses de atraso no total, o que, na análise do time de gestão não prejudica o risco de crédito do ativo. Ressaltamos que o término 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 esperamos que seja observado nesta operação.

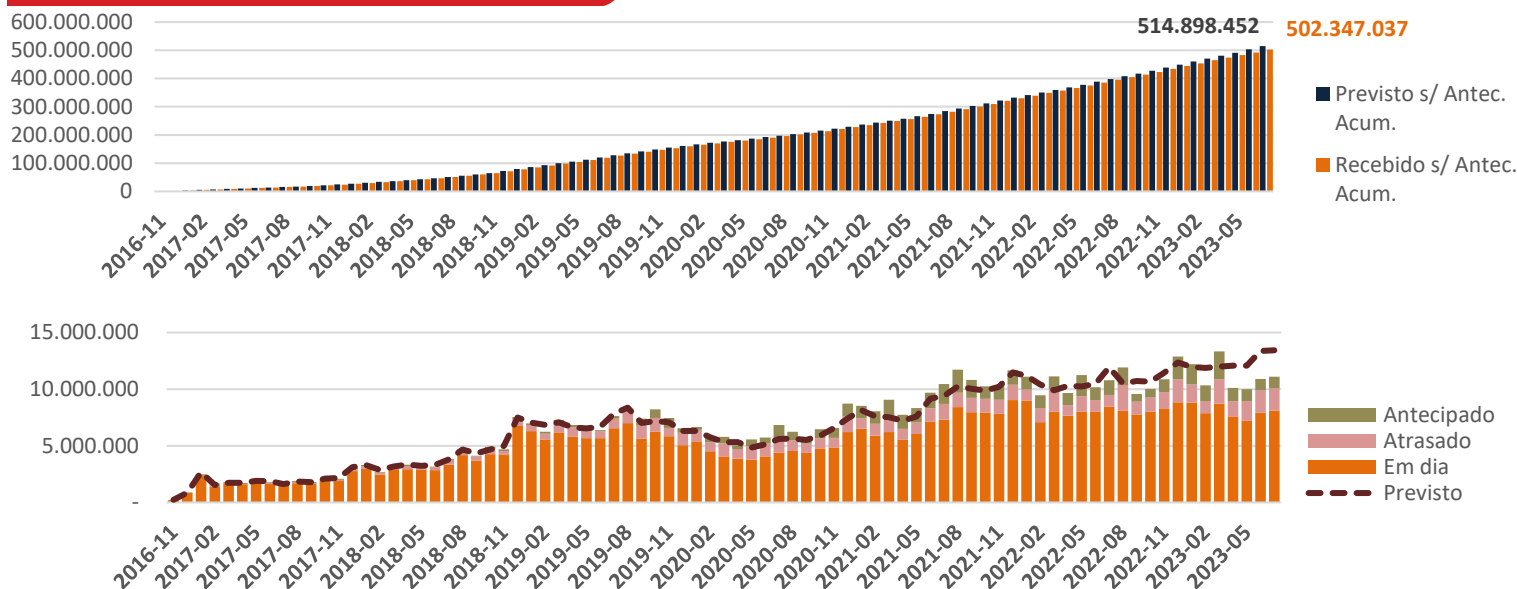
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

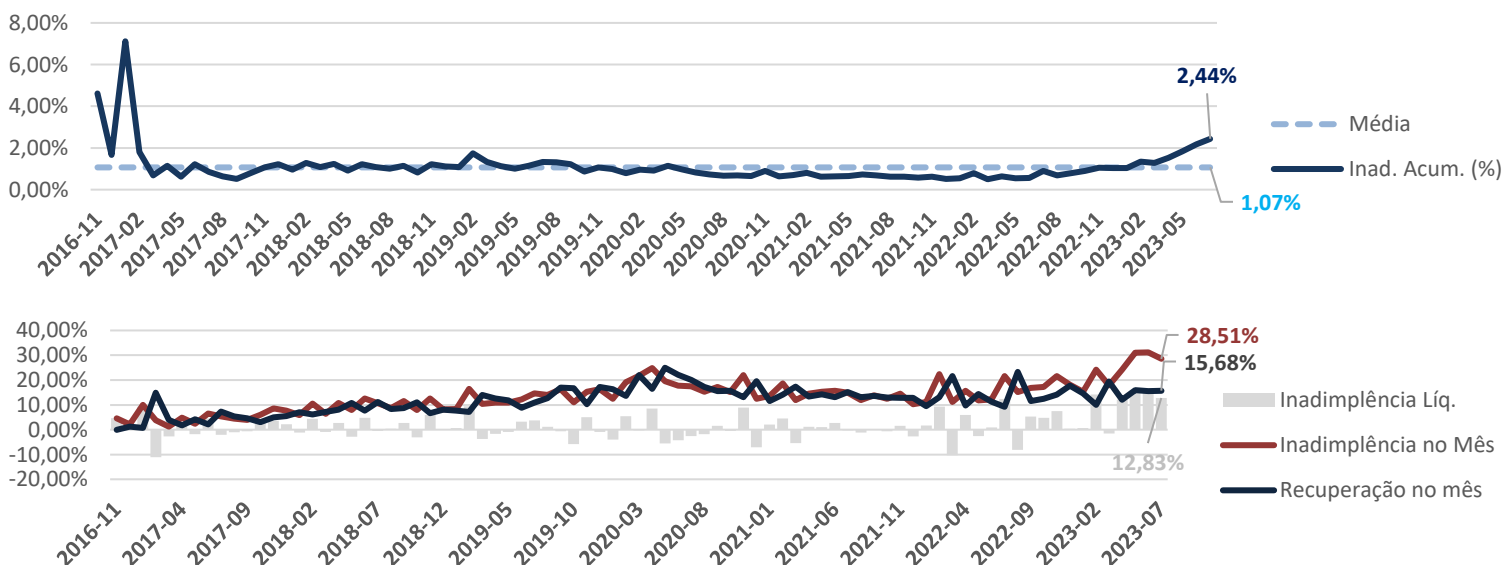
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

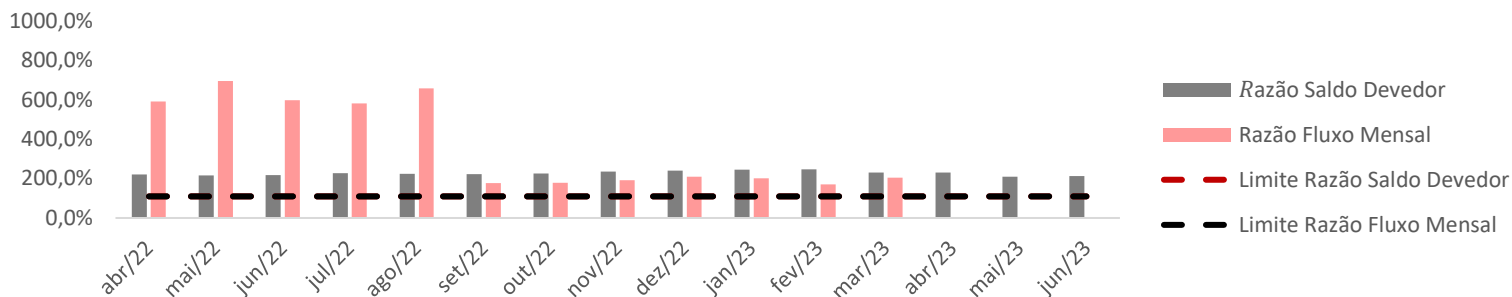


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

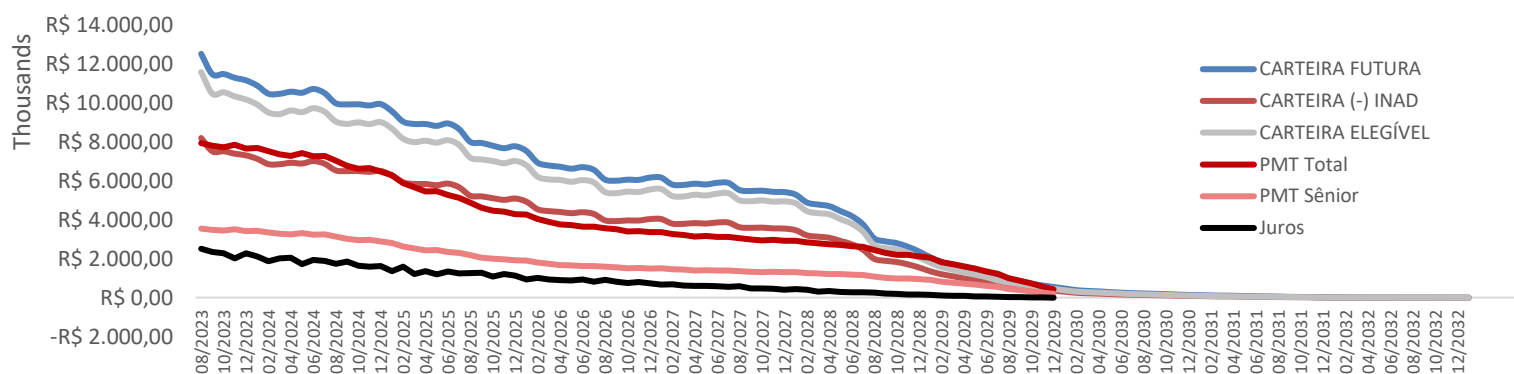
CRI GRAMADO GVI

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**

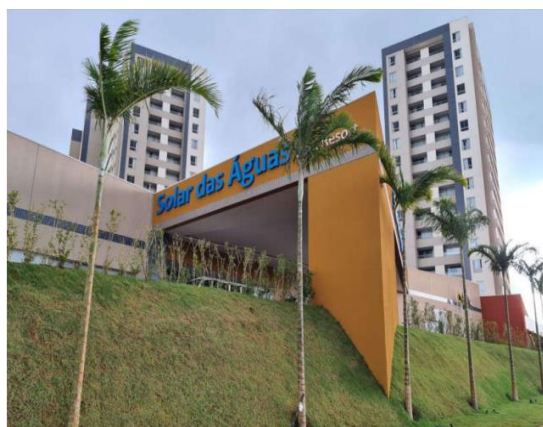
O mês de julho foi excelente para o empreendimento em termos de comercialização. O total de vendas líquidas fechou o mês positivo em 513 frações, que representou o maior valor desde o início da operação.

A inadimplência do CRI seguiu o movimento de subida, chegando ao acumulado de 2,44%, e no mês fechou em pouco mais de 28%. O aumento desses indicadores, dentre outros motivos, provavelmente foi influenciado pela situação financeira do Grupo Gramado Parks. Com o vencimento antecipado da dívida, não houve recebimento da parcela referente ao mês de julho. Para atualizá-los, na última assembleia no dia 03 de maio foi aprovado pela maioria dos 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.

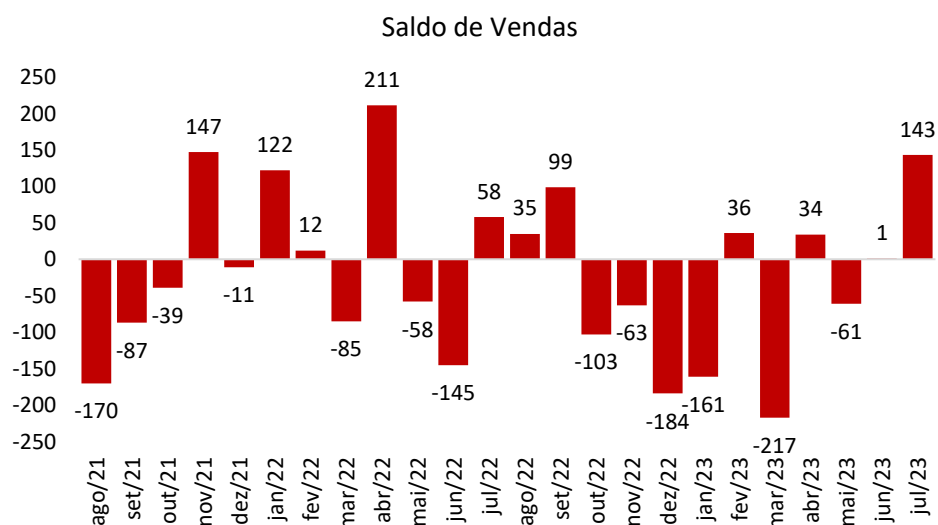
No mês de julho, o empreendimento teve um saldo líquido de vendas positivo em 143 frações, o mais alto desde o mês de abril de 2022. A inadimplência acumulada segue baixa e controlada, em linha com a média da operação. Além disso, as Razões de Garantia e o Fundo de Reserva seguem desenquadrados. Apesar de alguns problemas, estamos seguros pelo fato de a operação representar apenas 0,1% do PL do fundo.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jul/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 150.480.254,25
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 3.066.657,52
Saldo Devedor Líquido	R\$ 154.413.596,73
VP dos Créditos	R\$ 77.470.239,69
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 86.258.085,41
PMT a ser Paga em Ago/2023	R\$ 6.267.257,81
Créditos Recebidos em Jul/2023	R\$ 2.741.588,64

Status do Empreendimento

% Vendido	79,10%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	75,72%
Valor estimado do estoque	R\$ 196.642.929,89



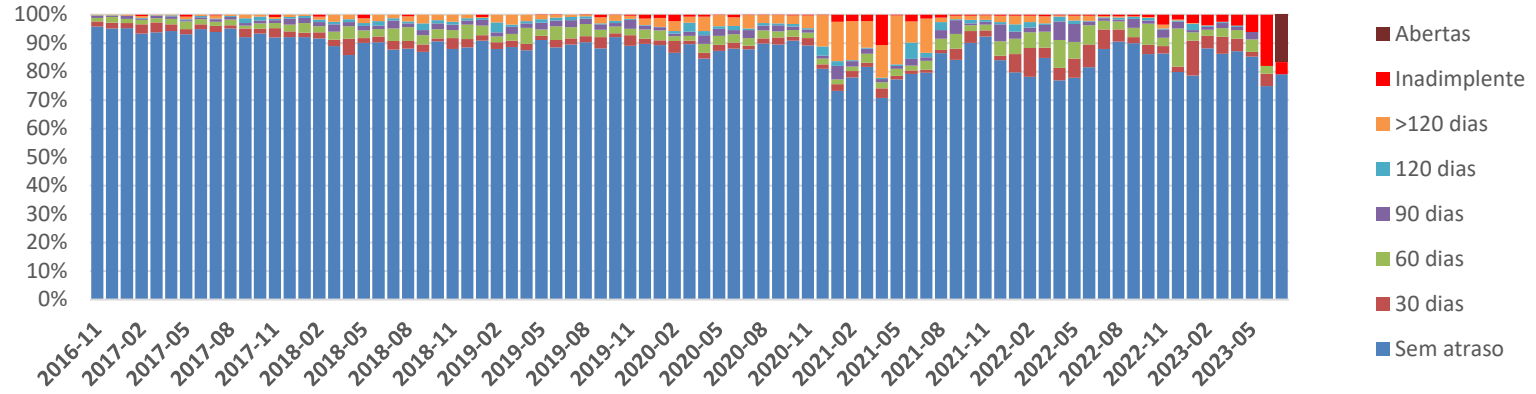
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 07.2023

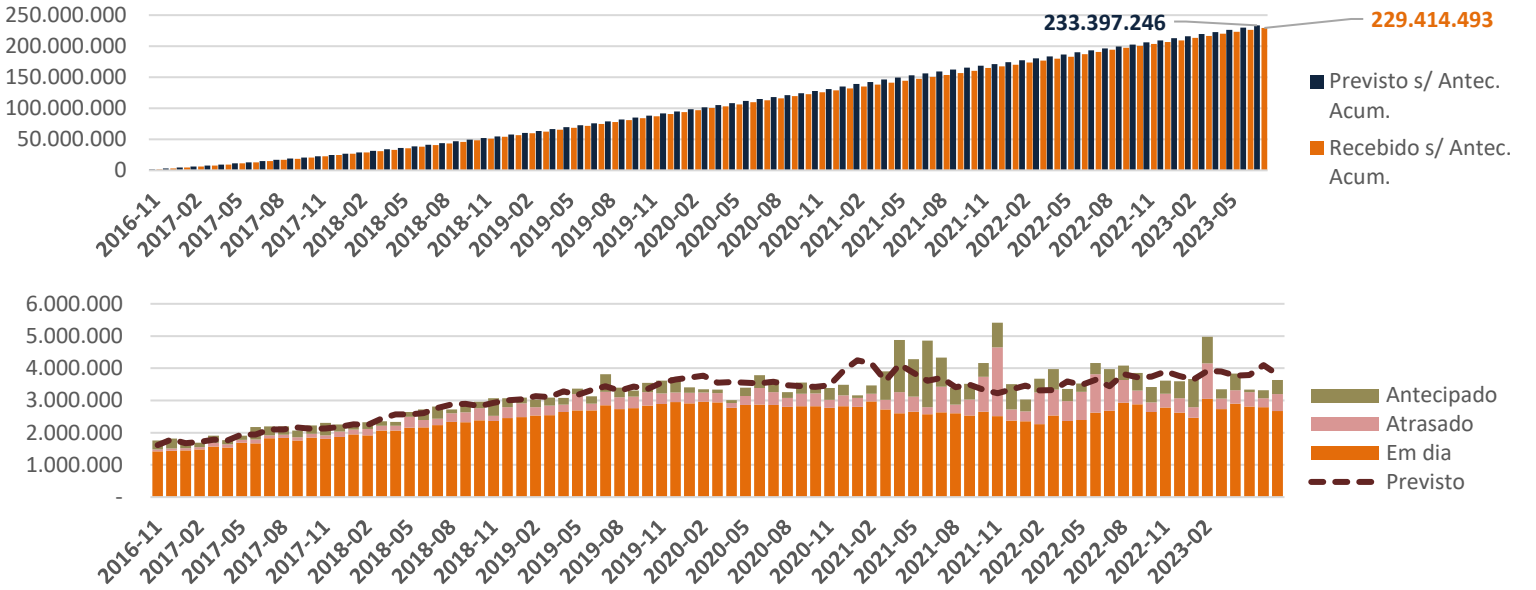
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

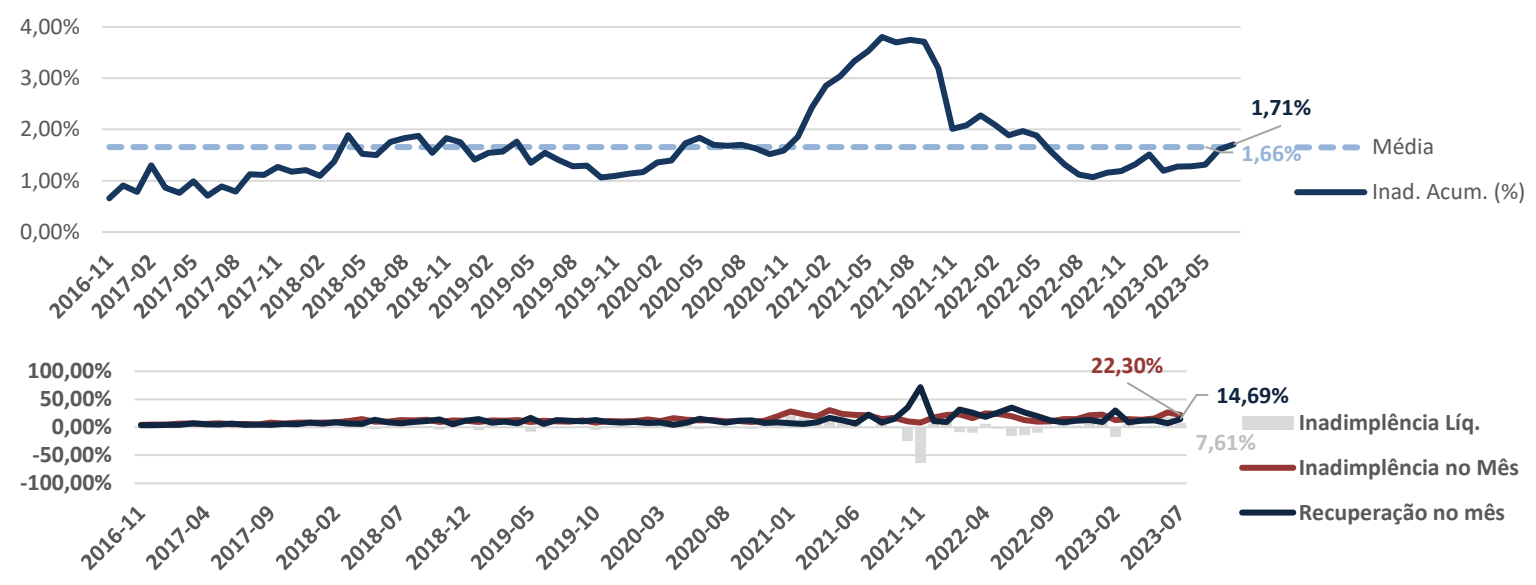
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

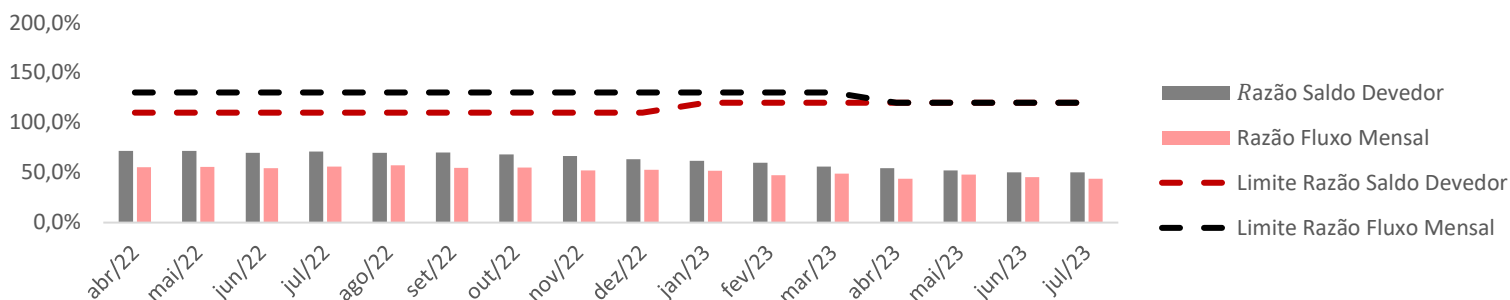


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

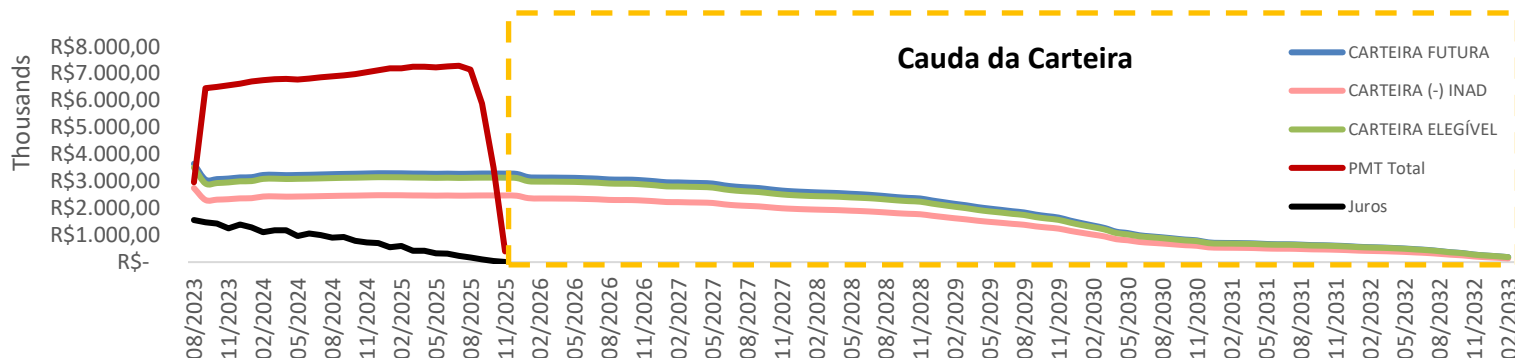
CRI SOLAR JR

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

No mês de julho, o saldo líquido de vendas foi o maior desde abril de 2022, totalizando 143 frações, sendo 310 novas vendas e 167 distratos. Com isso, 79,10% do estoque do empreendimento encontra-se vendido.

Depois de um pico de inadimplência acumulada em Agosto de 2021, o CRI melhorou esse indicador, totalizando uma inadimplência acumulada de 1,71% contra uma média de 1,66%, um número que consideramos baixo e não nos preocupa como credores.

As Razões de Garantia seguem desenquadradas, visto que os recebíveis do CRI tiveram um fluxo de recebimento mais longo que a dívida, ficando fora da operação, o que acaba reduzindo os recebíveis a VP.

Além disso, o Fundo de Reserva segue em 0,5 PMT, abaixo do mínimo estipulado.

Desse modo, entendemos que a operação possui alguns pontos de atenção. Porém ao investir no CRI Solar Jr, a Gestão sabia que o CRI representava um investimento High Yield, por isso limitamos o investimento a 0,1% do PL do fundo.

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.

