

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

CRI's Suno Asset – SNCI e SNME
Novembro de 2023



SNCI11



SNME11

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 dos CRIs da Suno Asset, presentes nos Fundos SNCI11 e SNME11. Esse relatório, mais completo, substitui o relatório de monitoramento do FII 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 | 11.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL SNCI	% do CRI SNCI	% PL SNME	% do CRI SNME
1	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,42	5,81%	100,00%	0,00%	0,00%
2	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,07	3,34%	100,00%	0,00%	0,00%
3	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	2,70	4,89%	100,00%	0,00%	0,00%
4	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,14	2,71%	56,81%	14,61%	43,19%
5	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,19	6,52%	100,00%	0,00%	0,00%
6	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,09	1,98%	100,00%	0,00%	0,00%
7	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,00	1,78%	46,56%	17,07%	53,44%
8	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,38	0,27%	11,15%	17,76%	88,85%
9	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,40	3,66%	100,00%	0,00%	0,00%
10	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	1,90	0,34%	13,96%	17,76%	86,04%
11	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,28	2,33%	100,00%	0,00%	0,00%
12	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,65	1,19%	100,00%	0,00%	0,00%
13	CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	4,85	1,14%	100,00%	0,00%	0,00%
14	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,64	0,94%	100,00%	0,00%	0,00%
15	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,11	0,90%	100,00%	0,00%	0,00%
16	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	0,96	0,13%	100,00%	0,00%	0,00%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI GS SOUTO	N/A	98,50%	N/A	N/A	62,00%
2	CRI RDR ITU	63,89%	91,95%	6,25%	114,10%	80,00%
3	CRI ASTIR	32,65%	97,61%	-0,50%	172,10%	42,00%
4	CRI VITACON 2	90,17%	60,01%	1,51%	141,10%	72,00%
5	CRI SUPREME GARDEN	74,80%	58,47%	1,30%	147,30%	65,00%
6	CRI MZM	77,00%	27,02%	2,71%	375,00%	70,00%
7	CRI GAFISA SOROCABA	60,00%	30,86%	-0,02%	167,70%	45,00%
8	CRI BIT	40,77%	18,69%	3,77%	146,00%	60,00%
9	CRI AXS	N/A	99,90%	N/A	N/A	N/A
10	CRI CAPARAÓ	20,25%	99,61%	0,14%	131,00%	58,70%
11	CRI AXS III	N/A	95,43%	N/A	N/A	N/A
12	CRI VANGUARDA	63,99%	52,08%	2,12%	64,30%	52,00%
13	CRI WIMO II	N/A	N/A	69,07%	125,80%	N/A
14	CRI GRAMADO GVI	95,75%	100,00%	3,86%	196,10%	25,73%
15	CRI WIMO IV	N/A	N/A	59,82%	100,00%	35,00%
16	CRI SOLAR JUNIOR	79,14%	100,00%	1,59%	45,40%	67,67%

NOTA DA GESTÃO:

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

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

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: novembro/23

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

NOTA DA GESTÃO:

Os fundos de despesas desenquadrados das operações RDR ITU, CAPARAÓ WIMO II e WIMO IV 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 que ainda não foi corrigido.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que, totalizados, irão produzir 4MW. Conforme comentamos anteriormente, 2 desses projetos se encontram finalizados e aguardam a conexão.

No mês de novembro, na CGH em São Félix, foi realizado o comissionamento na Casa de Força. Já em Raul Soares, houve mais avanços na montagem da cobertura metálica na Casa de Força, bem como no reaterro e compactação no Canal de Aproximação.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



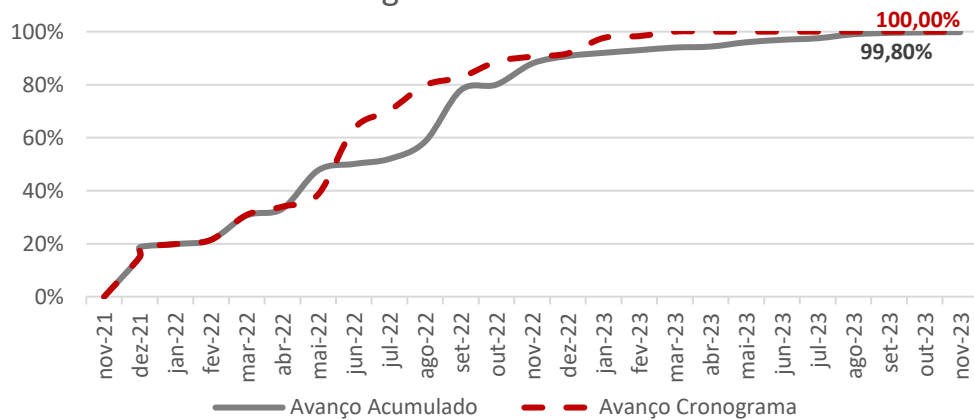
CGH Raul Soares

Fonte: GS Souto Engenharia

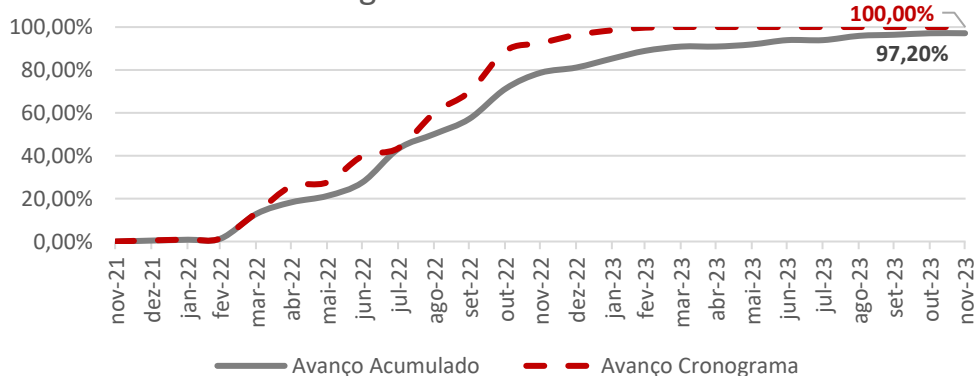
PARECER: SAUDÁVEL

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
nov/23	Nova União II	100%	jan/24
nov/23	Alto Furnas II	100%	ago/23
nov/23	Raul Soares	97,2%	-
nov/23	São Félix	99,8%	-

Cronograma - CGH São Félix



Cronograma - CGH Raúl Soares



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.

No mês de novembro, não foram realizadas novas vendas e houve um distrato, que vemos como positivo, uma vez que ocorreu com uma unidade inadimplente e que havia sido vendida a um valor de m² muito baixo comparado ao atualmente praticado pelo incorporador. No entanto, devemos lembrar que a velocidade de vendas é importante aqui, ou seja, por mais que seja possível enxergar o lado positivo desse distrato, é importante que ele seja compensado com um ritmo de vendas satisfatório, o que não foi demonstrado no presente mês. Com isso, a concentração da carteira aumenta em 0,2%, ou seja, sem grandes impactos.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

nov/23

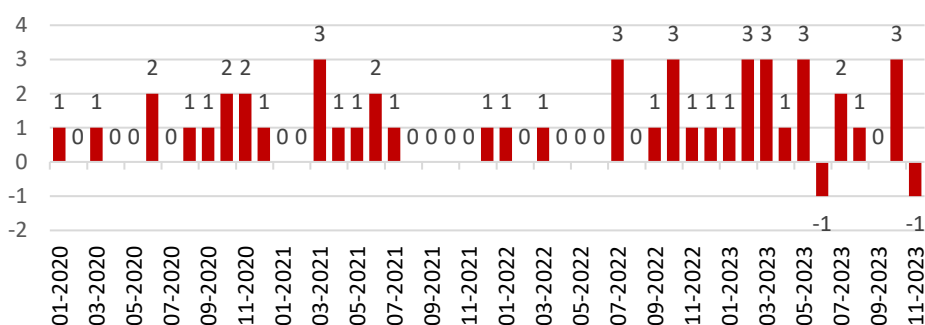
Vendas Totais	R\$ 21.327.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 15.306.385,74
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.738.127,23
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	46
Concentração máxima	7,82%
Prazo da carteira	13 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	45
Estoque	26
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	63,89%
% Vendido (Total)	63,89%

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%	1,11%	88,57%	308.500,00	17.414.862,01	198.308,06	15.942.417,00
set/23	1,71%	96,75%	2,21%	90,78%	280.500,00	17.695.362,01	397.957,18	16.340.374,18
out/23	1,56%	98,31%	0,57%	91,35%	187.638,00	17.883.000,01	103.150,03	16.443.524,21
nov/23	1,04%	99,35%	0,60%	91,95%	117.000,00	18.000.000,01	107.125,79	16.550.650,00
dez/23	0,65%	100,00%			-	18.000.000,01		

Fonte: Engobanc

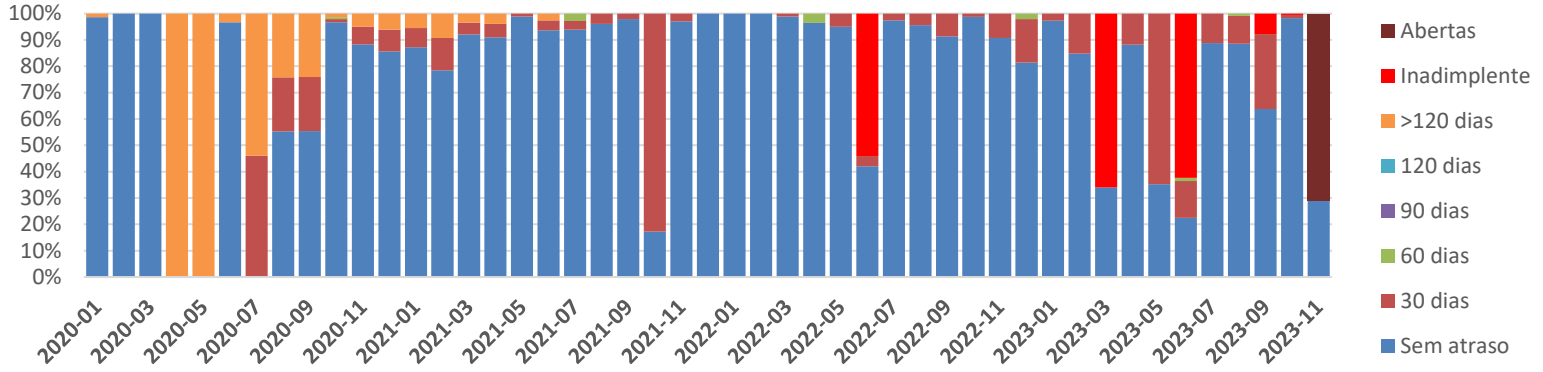
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutt continuam avançando com diferença em relação ao previsto. No presente mês, houve um avanço 0,44% inferior em relação ao pretendido. Com isso, o atraso global nas obras aumenta para 7,40%. Em conversa com o incorporador, fomos atualizados quanto ao fato de que o novo cronograma preverá uma entrega em abril, embora ainda não tenhamos tido acesso a ele. Esse prazo ainda está de acordo e com folga em relação aos contratos firmados, que prevê entrega até julho/24.

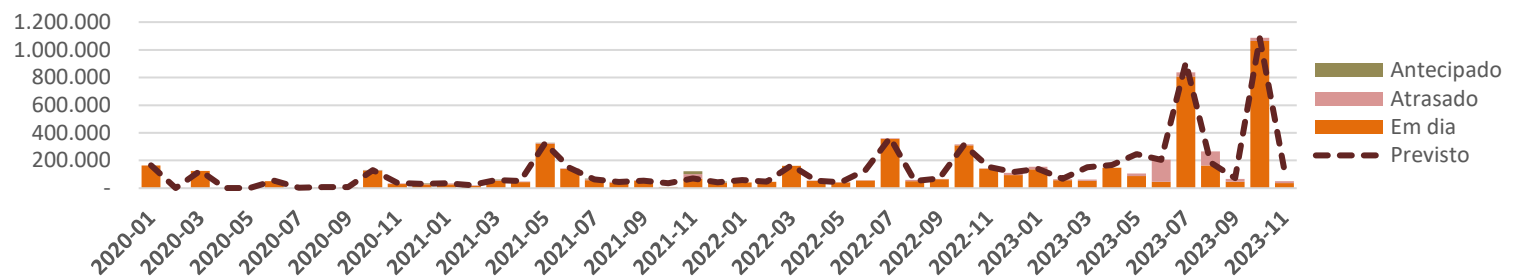
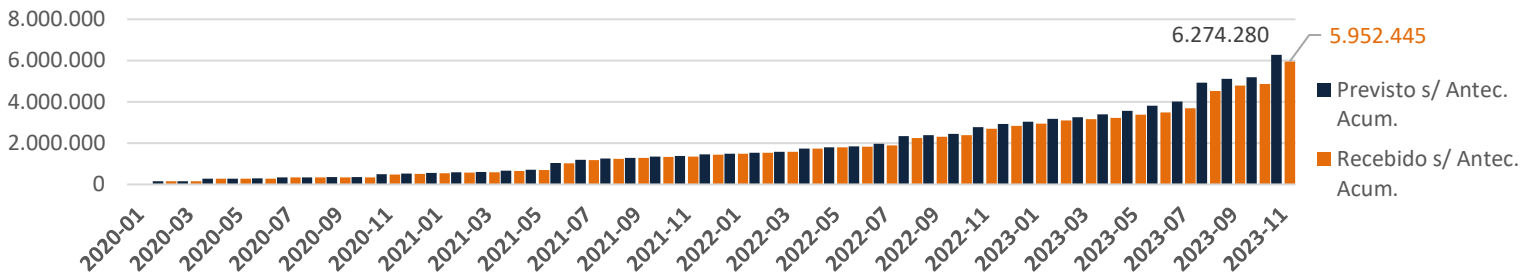
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

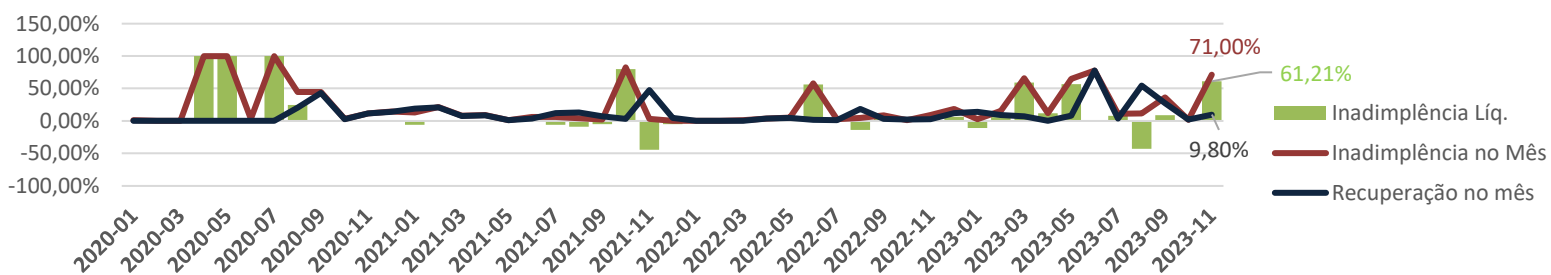
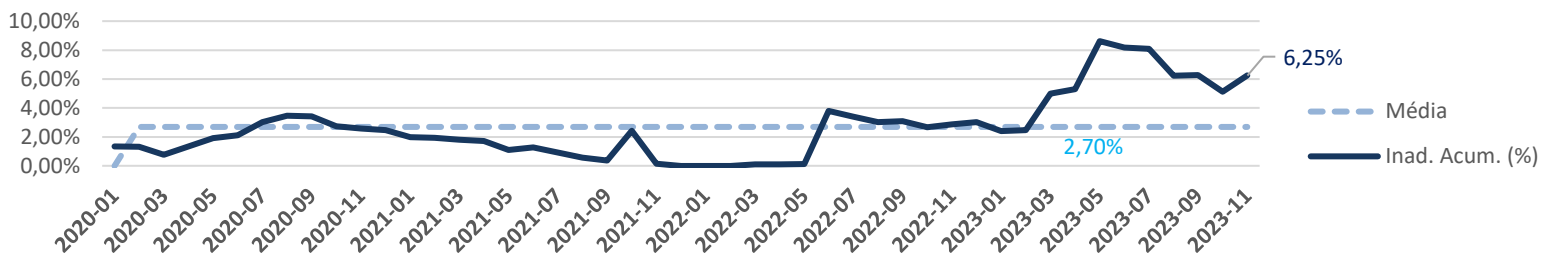
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	114,1%	111,6%	116,1%	116,3%	112,9%	112,4%
VP Elegível	R\$ 14.738.127,23	R\$ 14.992.735,12	R\$ 14.106.194,34	R\$ 14.030.431,63	R\$ 13.292.940,73	R\$ 12.402.979,00
Valor do Estoque	R\$ 14.231.467,95	R\$ 13.071.093,69	R\$ 14.840.084,09	R\$ 14.840.084,09	R\$ 15.118.035,66	R\$ 15.821.356,00
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.381.484,80	R\$ 25.154.607,02	R\$ 24.927.729,25	R\$ 24.822.350,03	R\$ 25.169.344,03	R\$ 25.110.068,69
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

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

* Valor Mínimo de Venda

Data de Verificação = conforme previsto na Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação desta Cédula.

Direitos Creditórios Elegíveis = são os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme relatório mensal a ser enviado pelo Agente de Monitoramento, com antecedência

mínima de 7 (sete) Dias Úteis de cada Data de Verificação:

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

RG = Razão de Garantia

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

No mês de novembro, não houve mudanças relevantes na operação. O distrato realizado, embora positivo, não serviu para reequadrar a Razão de Garantia. Quanto às ocorrências citadas no último monitoramento, ainda estamos em processo de compilar as informações junto ao incorporador e ao agente de medição de forma que possamos avançar no tema do reembolso para AmEx oriundo do fundo de obras, de forma que a Razão de Garantia possa ser reequadrada. No mais, as obras avançaram lentamente, mas o incorporador segue confiante que realizará a entrega até meados de março. A carteira da operação pouco se alterou. Finalmente, o time de Gestão tem se movimentado no sentido de obter um acréscimo de garantias para a operação RDR, de forma que se mitigue parte do risco de performance apontado. Dito isso, mantemos nosso parecer de atenção à operação.

CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

RESUMO

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

Em novembro, a AGT da operação ainda não havia sido finalizada. No mês, não houve registro de venda nem de distrato, de maneira que o empreendimento continua com 32,65% das vendas considerando as unidades que estavam disponíveis. Com as obras praticamente finalizadas, ressaltamos mais uma vez a importância de imprimir um bom ritmo de vendas nesse estágio, apesar da boa margem de segurança que a operação fornece aos credores. Seguimos certos de que, quando a AGT tiver sido finalizada, poderemos verificar uma maior intensidade no ritmo de vendas.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

nov/23

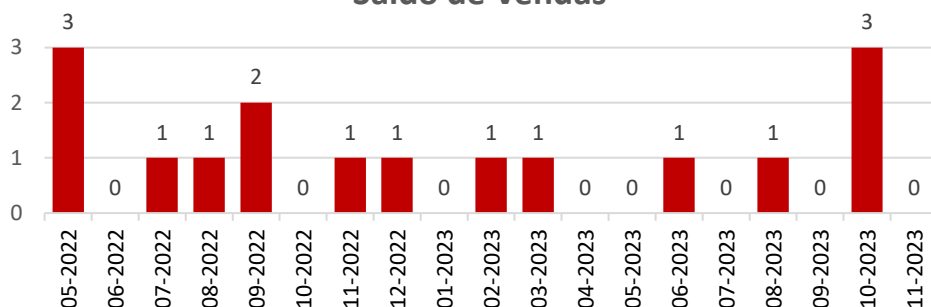
Vendas Totais	R\$ 25.778.700,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.441.577,47
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.441.577,47
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	16
Concentração máxima	9,32%
Prazo da carteira	8 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	16
Estoque	33
Quitado	0
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis) 32,65%
% Vendido (Total) 26,67%

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%	2,50%	93,11%	-	47.442.567,78	1.186.064,19	44.173.774,86
set/23	-	100,00%	1,16%	94,27%	-	47.442.567,78	550.333,79	44.724.108,65
out/23	-	100,00%	1,95%	96,22%	-	47.442.567,78	925.130,07	45.649.238,72
nov/23	-	100,00%	1,39%	97,61%	-	47.442.567,78	659.451,69	46.308.690,41
dez/23	-	100,00%	-	-	-	47.442.567,78	-	-

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

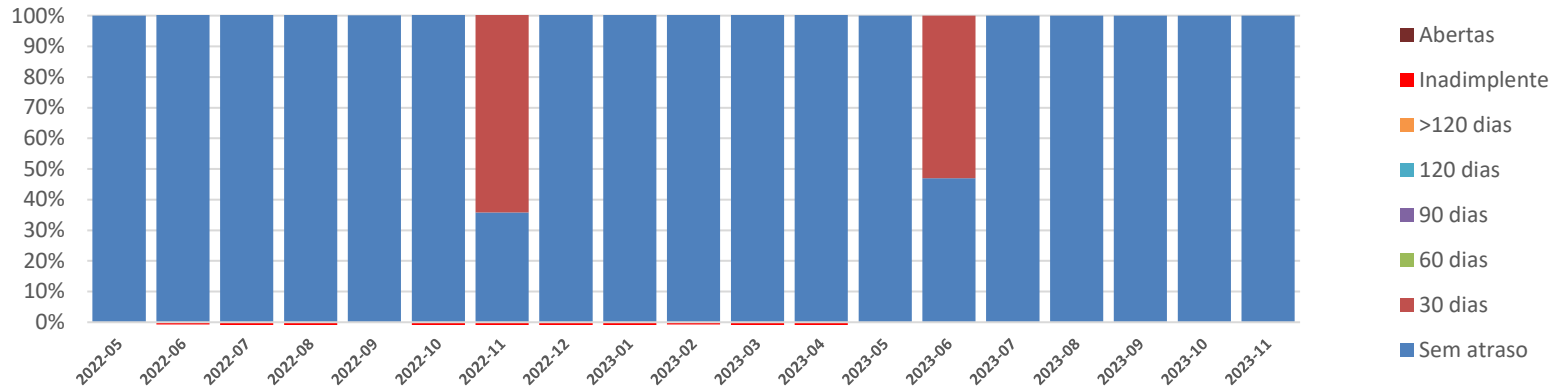
COMENTÁRIOS

A 21ª medição ocorreu em novembro e mostrou um avanço de 1,39%, resultando em um atraso de 2,39% em relação ao previsto. A finalização da obra deve acontecer entre os meses de dezembro e janeiro, de modo que tal fator não nos traz maiores preocupações.

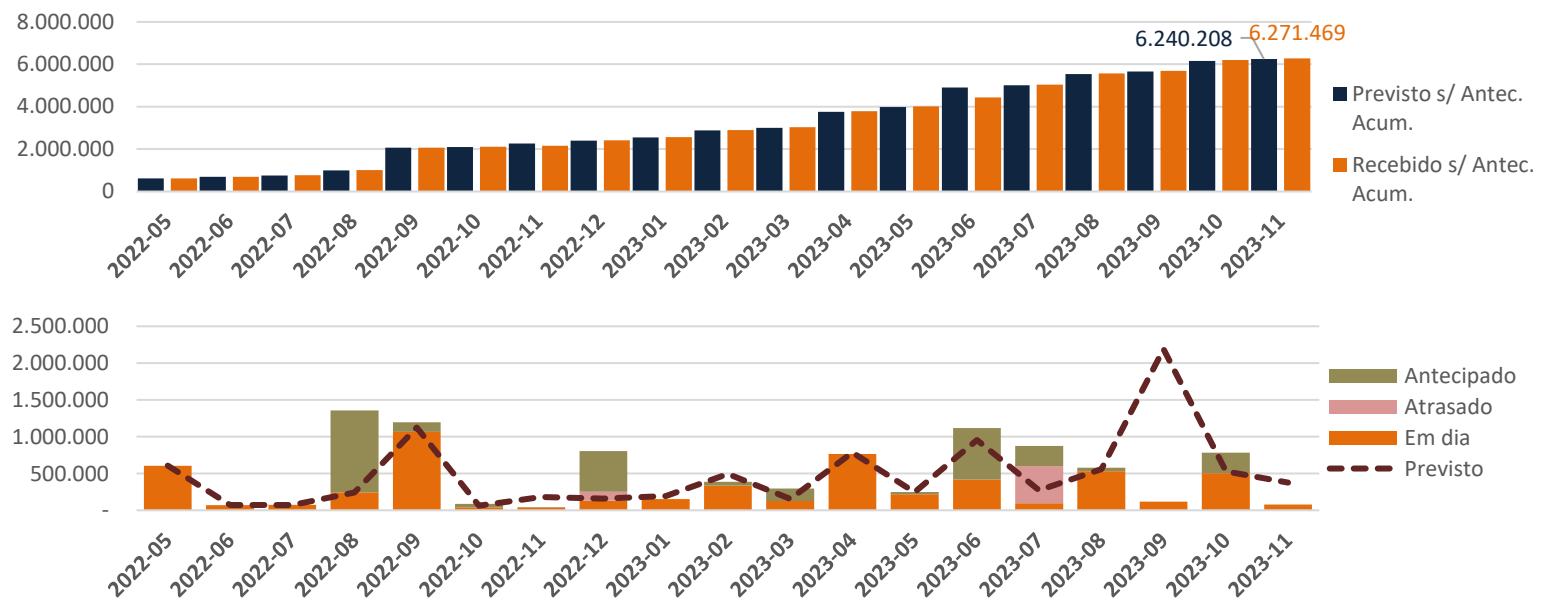
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

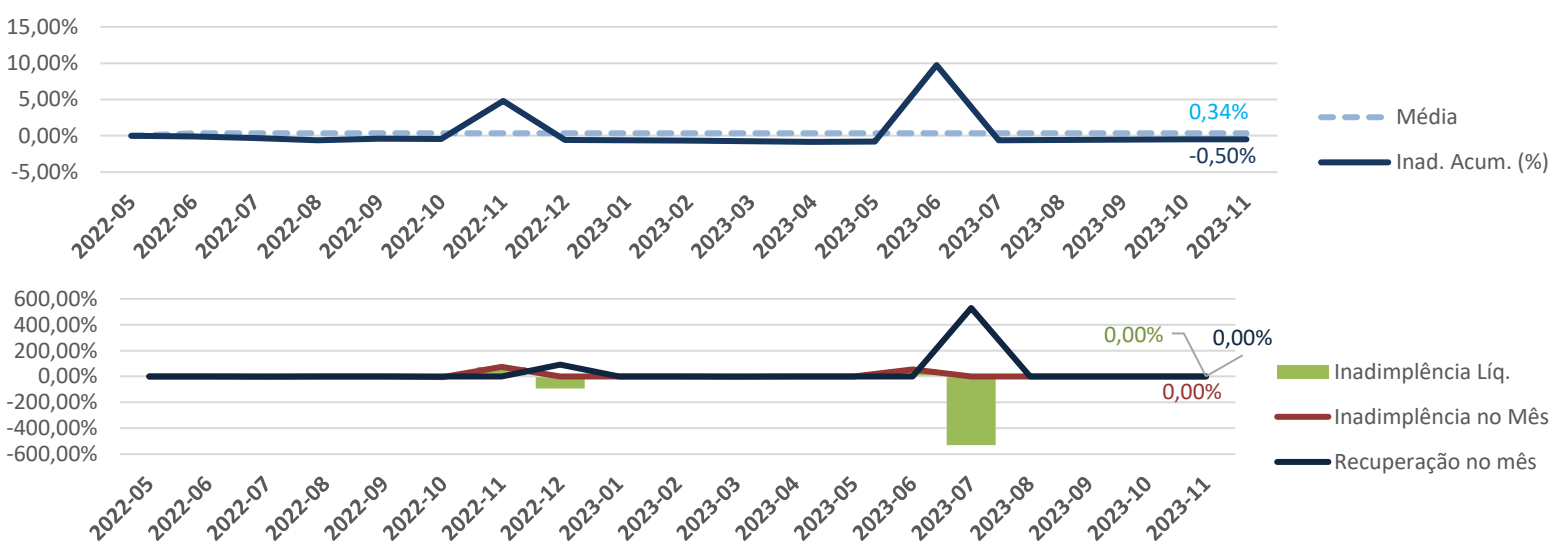
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	172,1%	194,0%	183,4%	185,9%	253,7%	249,8%
VT = Valor Terreno	R\$ 16.070.313,89	R\$ 19.339.374,68	R\$ 19.243.865,07	R\$ 19.912.915,42	R\$ 20.448.422,13	R\$ 19.454.369,52
VO = Valor Obras	R\$ 21.841.231,96	R\$ 25.110.292,75	R\$ 25.014.783,14	R\$ 25.683.833,49	R\$ 26.219.340,20	R\$ 25.225.287,58
CA = Carteira Adimplente	R\$ 14.779.686,11	R\$ 14.779.686,11	R\$ 11.606.134,93	R\$ 10.937.084,58	R\$ 10.401.577,87	R\$ 11.395.630,48
SD = Saldo Devedor	R\$ 30.608.886,62	R\$ 30.525.321,72	R\$ 30.455.257,57	R\$ 30.418.764,18	R\$ 22.498.353,18	R\$ 22.446.742,51

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 mês em questão, a obra não realizou nenhuma venda, ponto que nos faz olhar para ela com maior atenção. As obras, apesar de atrasadas, estão perto do fim, o que deve acontecer em breve. Mais uma vez, não foi registrada inadimplência na carteira. A razão de garantia, apesar de uma queda, segue enquadrada com alguma folga.

Com tudo isso, a Gestão optou por seguir indicando um parecer de atenção para o CRI pelo fato de ainda estar aberta a AGT convocada após o pedido de RJ da Isdralit, empresa de mesmo grupo econômico. Seguimos com o entendimento de que tal 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. Em breve, teremos novidades acerca de novas condições, a exemplo de número mínimo de vendas periódicas, uma vez que esse é o ponto que entendemos precisar de mais cuidado no momento. Além disso, devemos ter um prazo para a finalização de obras e aumento na taxa do CRI para compensar esse aperto nas vendas.

Reforçamos ainda, como anteriormente, que existe um parecer jurídico, emitido pelos assessores legais do CRI, abordando sobre o baixo risco de contaminação do crédito, o que nos dá conforto adicional. De todo modo, seguiremos acompanhando de perto.

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

Em novembro, os empreendimentos não registraram venda nem distrato. Dessa forma, segue com pouco mais de 90% das unidades outrora disponíveis já vendidas, valor que nos mantém confortáveis. Quando olhamos para as obras, não vemos maiores preocupações, apesar de terem avançado pouco menos que o previsto. Dessa maneira, mantemos uma perspectiva positiva para a operação em questão.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management



INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

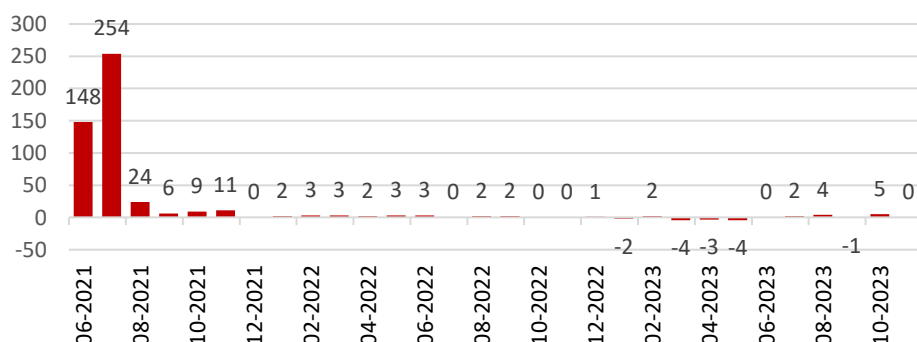
	nov/23
Vendas Totais	R\$ 136.918.231,30
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 106.014.249,58
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 104.135.392,79
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	477
Concentração máxima	1,42%
Prazo da carteira	36 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	404
Estoque	52
Quitado	73
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	90,17%
% Vendido (Total)	79,90%

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%	19,59%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,67%
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%	4,10%	45,79%
set/23	5,44%	45,55%	3,76%	49,55%
out/23	5,71%	51,26%	3,70%	53,25%
nov/23	6,34%	57,60%	3,84%	57,09%
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%	15,73%
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%	6,74%	47,60%
set/23	6,20%	50,62%	4,47%	52,07%
out/23	6,12%	56,74%	6,48%	58,55%
nov/23	6,79%	63,53%	4,39%	62,94%
dez/23	6,79%	70,32%		
jan/24	7,85%	78,17%		
fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,13%	100,00%		

Fonte: BYM Management

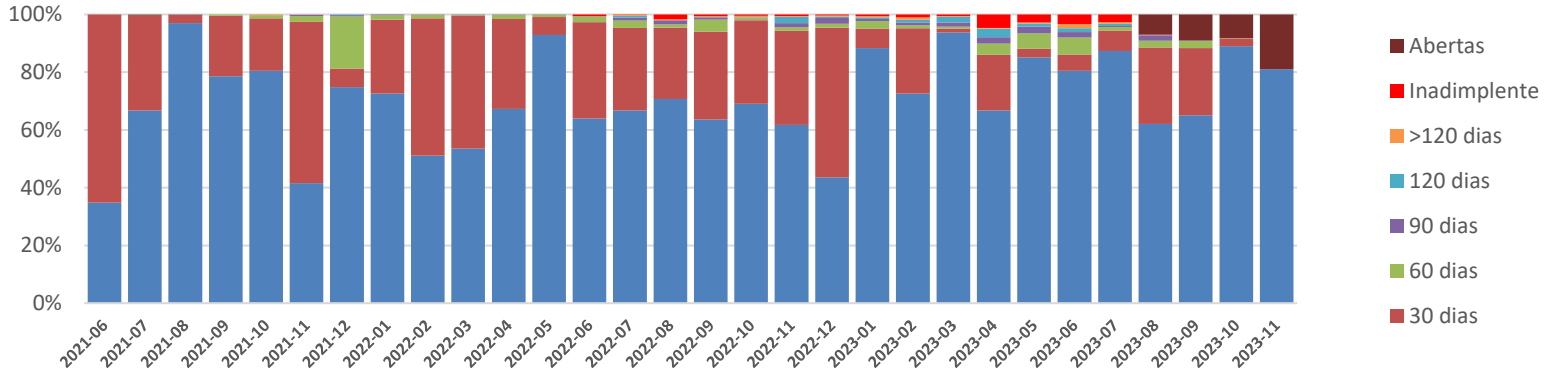
COMENTÁRIOS

Em novembro, ambas as obras avançaram menos do que o previsto, acarretando em um pequeno atraso de 0,51% no acumulado de Maracatins e de 0,59% no de Vila Olímpia. Apesar desse pequeno atraso, a situação das obras não nos preocupa e continuaremos as acompanhando com proximidade.

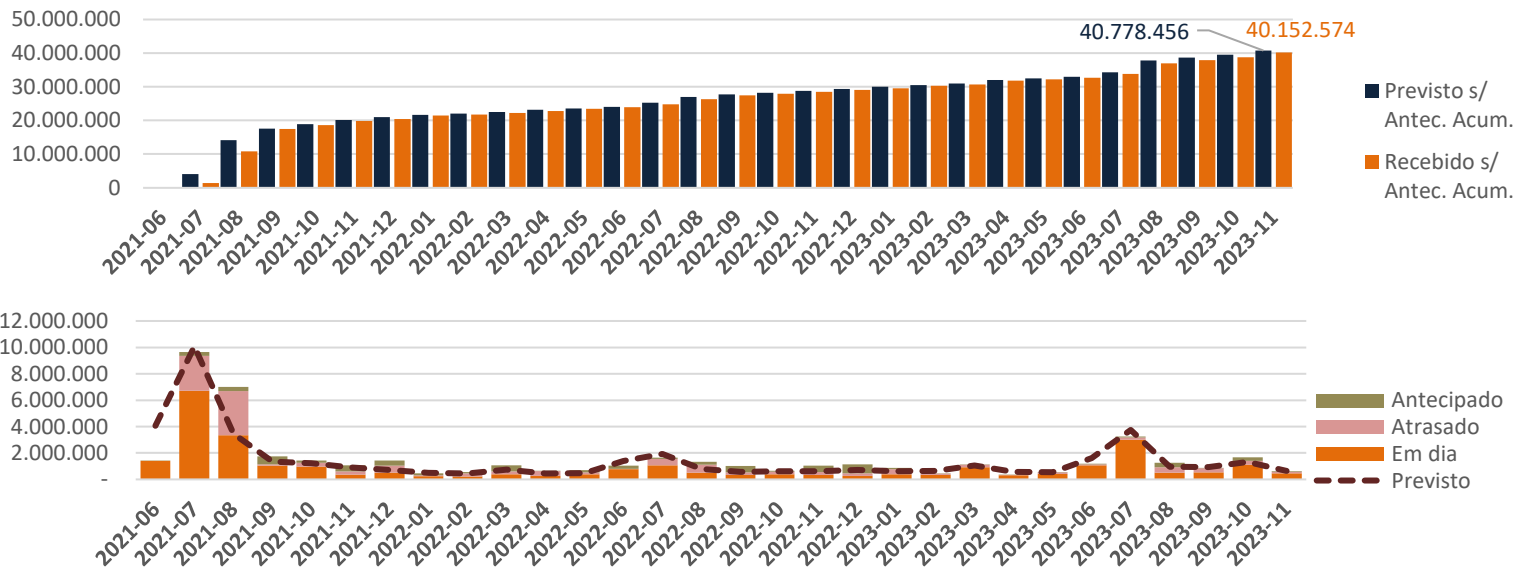
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

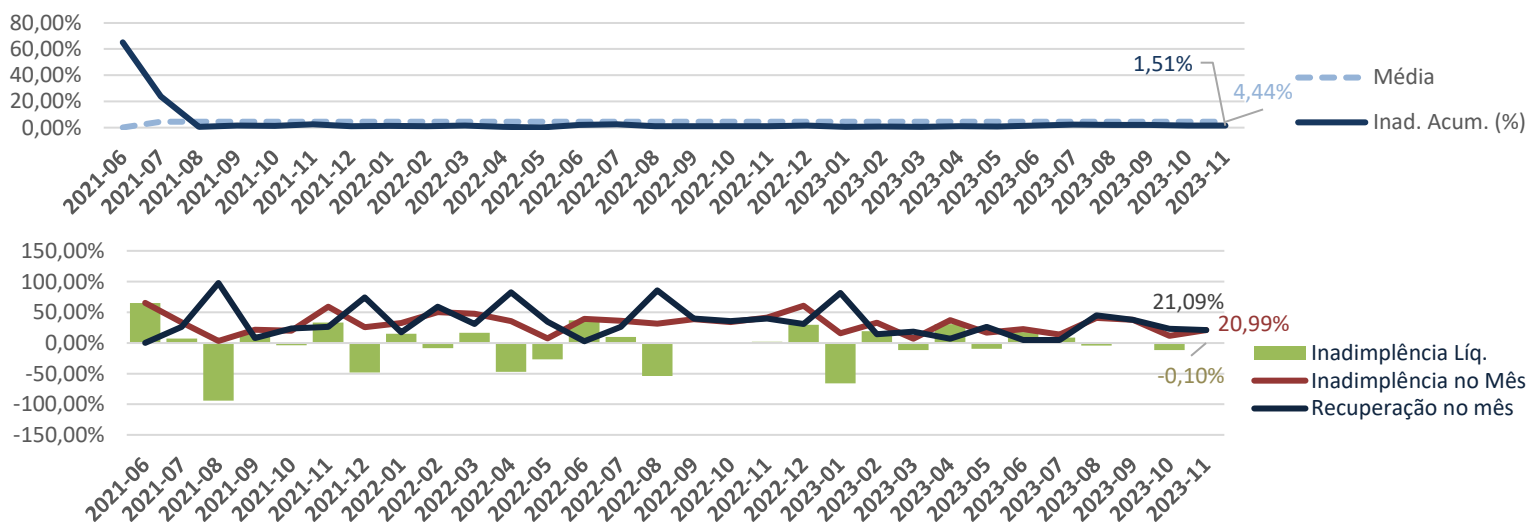
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	141,1%	142,5%	134,7%	138,0%	138,0%	138,0%
SVV	R\$ 121.449.759,24	R\$ 121.135.721,12	R\$ 122.795.704,26	R\$ 125.582.321,87	R\$ 124.573.068,86	R\$ 129.475.241,73
SVN	R\$ 86.663.000,00	R\$ 86.663.000,00	R\$ 92.002.000,00	R\$ 92.009.000,00	R\$ 92.143.000,00	R\$ 93.239.000,00
RP	R\$ 619.740,23	R\$ 1.663.992,62	R\$ 854.081,88	R\$ 1.199.555,14	R\$ 1.897.934,85	R\$ 1.154.284,50

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

Em novembro, a inadimplência acumulada caiu levemente mais uma vez, chegando a 1,51%, e segue bem abaixo da média histórica, que está em 4,44%, nos mantendo confortáveis. As obras estão levemente atrasadas em relação ao previsto, e a quantidade de vendas segue em um patamar alto. A razão de garantia segue em um patamar adequado, acima do mínimo de 125%.

Com isso, acreditamos que a operação tem bons números, de maneira que mantemos um parecer saudável para e seguiremos acompanhando de perto seus detalhes.

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 novembro, a Supreme Garden demonstrou uma performance modesta nas vendas, apenas 1 venda e houve 1 distrato. No entanto, é importante destacar que esse cenário não representa um desafio significativo para a operação. Até o momento, mais de 74% das unidades disponíveis já foram comercializadas, contando com indicadores de inadimplência baixos e sob controle. O foco de atenção principal da nossa gestão está centrado no acompanhamento cuidadoso do progresso das obras, que continua sendo o principal ponto de atenção.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

nov/23

Vendas Totais	R\$ 44.846.937,30
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 33.986.364,70
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.688.460,96
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,57%
Prazo da carteira	90 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	84
Estoque	31
Quitado	8
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

% Vendido (disponíveis)

74,80%

% Vendido (Total)

73,60%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos Harca	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%	692.315,88	692.315,88		
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%	977.143,71	1.669.459,59		
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%	768.875,12	2.438.334,71		
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%	768.875,12	3.207.209,83		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%	768.875,12	3.976.084,94	1.757.549,76	1.757.549,76
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%	768.875,12	4.744.960,06	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%	619.312,49	4.125.647,57	876.111,09	2.633.660,85
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%	1.133.396,95	5.259.044,52	1.992.518,89	4.626.179,74
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%	804.025,67	6.063.070,19	417.780,85	5.043.960,59
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%	804.025,67	6.867.095,85	940.412,21	5.984.372,80
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%	804.025,67	7.671.121,52	751.805,18	6.736.177,98
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%	804.025,67	8.475.147,18	646.452,29	7.382.630,27
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%	804.025,67	9.279.172,85	543.265,06	7.925.895,33
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%	804.025,67	10.083.198,51	820.589,35	8.746.484,68
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%	830.346,89	10.913.545,40	961.988,35	9.708.473,03
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%	830.346,89	11.743.892,29	700.781,49	10.409.254,52
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%	830.346,89	12.574.239,17	788.273,33	11.197.527,85
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%	907.269,97	13.481.509,14	868.559,55	12.066.087,40
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%	920.458,84	14.401.967,97	894.500,33	12.960.587,73
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,46%	1.179.969,22	15.581.937,19	850.954,50	13.811.542,23
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,77%	1.256.045,26	16.837.982,45	1.158.943,42	14.970.485,64
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%	2,10%	51,75%	1.365.549,61	20.715.622,56	688.953,80	18.073.339,19
set/23	4,24%	63,43%	3,69%	55,44%	1.483.186,72	22.198.809,28	1.290.506,43	19.363.845,62
out/23	4,24%	67,66%	3,03%	58,47%	1.483.186,72	23.681.996,00	1.052.235,69	20.416.081,31
nov/23	4,24%	71,90%	0,00%	58,47%	1.483.186,72	25.165.182,71	0,00	20.416.081,31
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

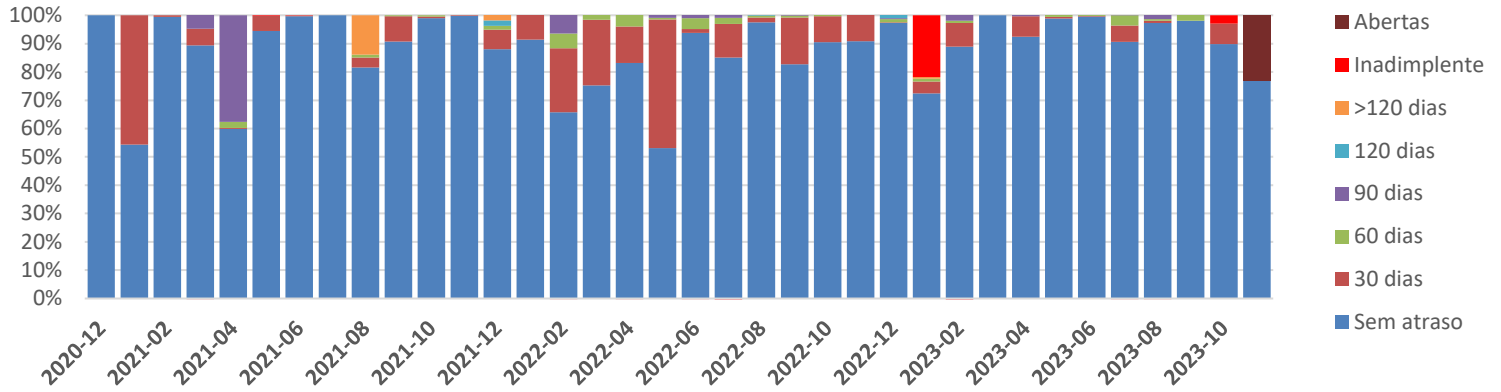
COMENTÁRIOS

No mês de novembro, a Harca Engenharia não realizou vistoria e medição da obra, resultando na ausência de dados sobre o progresso nesse período. No entanto, é evidente que o atraso na obra tem aumentado mensalmente, principalmente devido às frequentes chuvas na região, as quais têm impacto significativo na paralisação das atividades. Estamos em comunicação direta com a construtora e mantemos a confiança de que o avanço da obra será mais significativo assim que as condições meteorológicas permitirem.

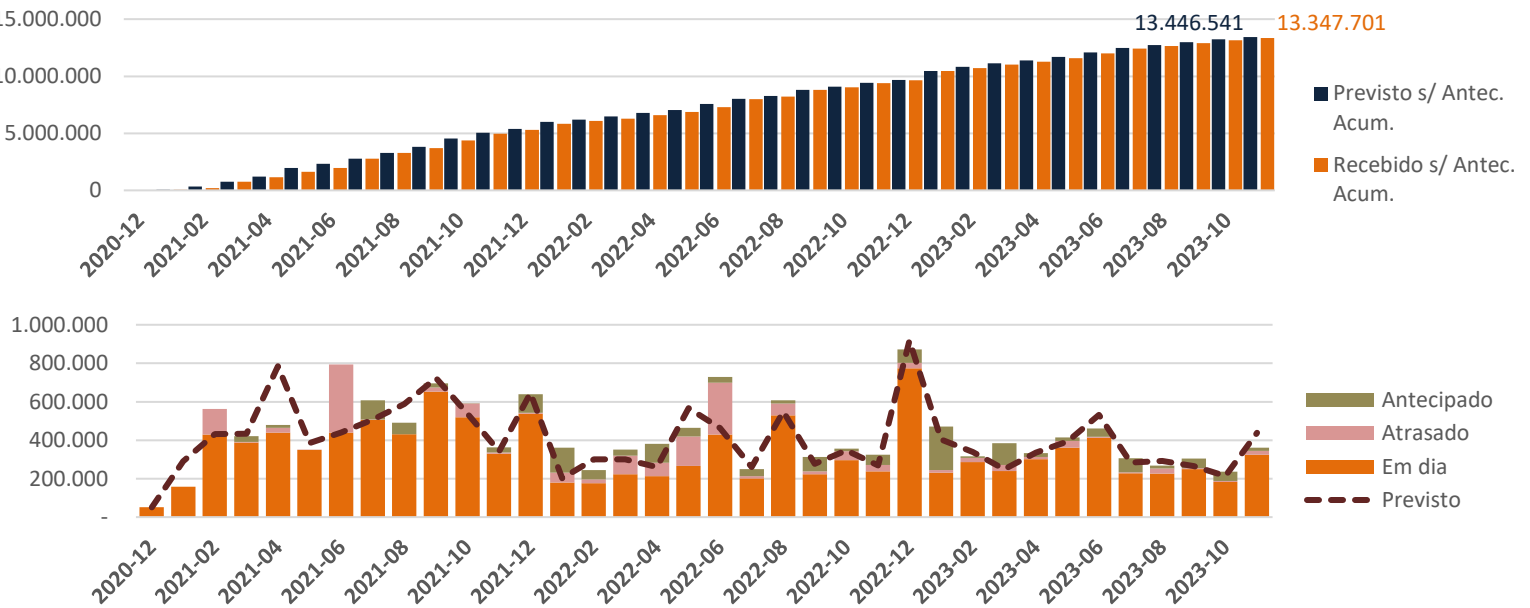
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

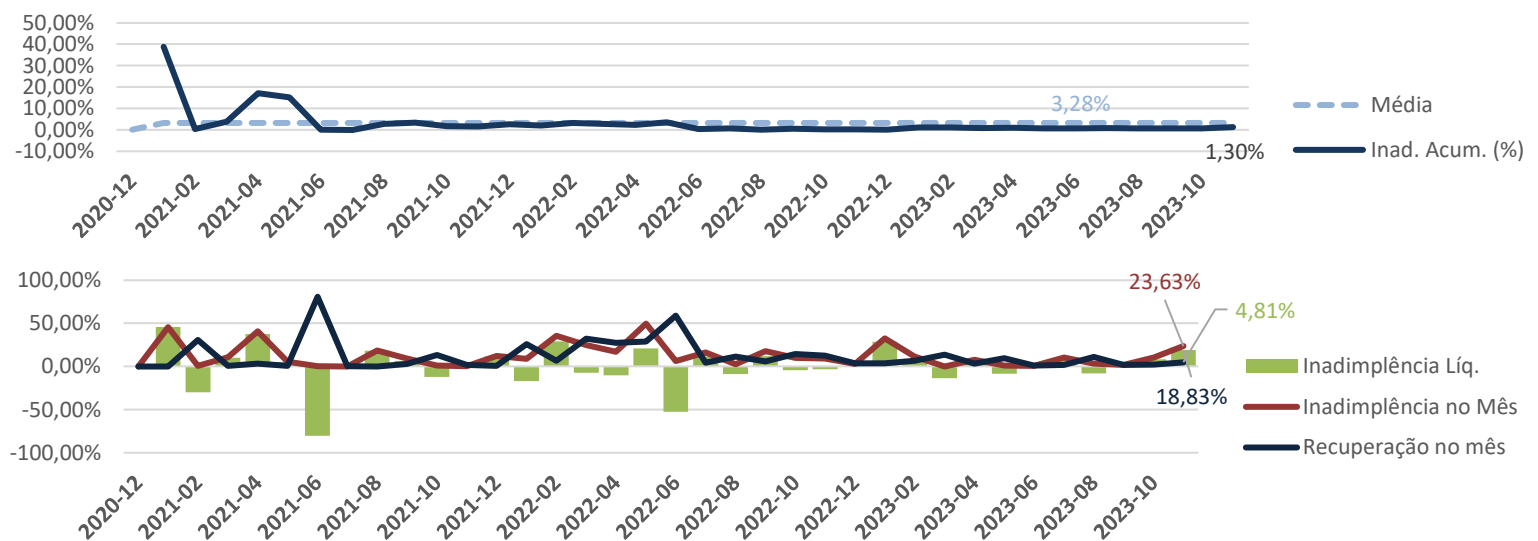
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	147,3%	175,3%	175,4%	217,2%	217,7%	217,3%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.654.760	R\$ 40.391.088	R\$ 40.320.890	R\$ 40.097.343	R\$ 40.161.350	R\$ 40.060.904
SD _{CRI}	R\$ 27.595.120	R\$ 23.041.049	R\$ 22.988.011	R\$ 18.461.873	R\$ 18.450.237	R\$ 18.432.875

*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 alcançou um desempenho equilibrado no último mês, sem registrar ganhos ou perdas significativas. Destaca-se, no entanto, um expressivo percentual de unidades já vendidas, indicando um avanço notável na execução da operação.

É importante salientar que a inadimplência permanece sob controle, e a razão de garantia está bem alinhada.

Apesar de um considerável atraso na progressão da obra, atribuído principalmente às chuvas na região, as quais têm dificultado o andamento do projeto, mantemos a confiança de que a construção reunirá todas as condições necessárias para ser concluída até setembro de 2024. Com esses elementos em mente, reiteramos nossa avaliação positiva da operação Supreme Garden.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

DESCRIÇÃO

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

No transcorrer do mês de novembro, o empreendimento registra a venda de aproximadamente 77% das unidades disponíveis, ao mesmo tempo em que a inadimplência acumulada apresenta uma redução para 2,71%. Adicionalmente, o atraso no andamento das obras está relacionado às atividades de pavimentação dos subsolos e do térreo, sendo prevista a continuação desse processo até janeiro, com a retomada de um ritmo mais acelerado a partir de fevereiro. Por fim, a Razão de Garantia permanece enquadrada, mesmo com a integralização das tranches remanescentes.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

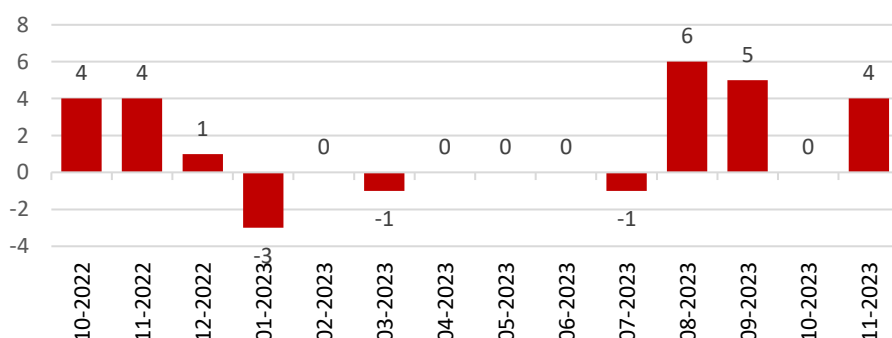
	nov/23
Vendas Totais	R\$ 59.914.845,72
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 52.824.703,13
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 46.858.140,24
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	231
Concentração máxima	0,93%
Prazo da carteira	19 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendas	213
Estoque	69
Quitado	18
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

% Vendido (disponíveis)	77,00%
% Vendido (Total)	76,49%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada		Evolução financeira realizada
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%	R\$ 564.665
set/22	1,28%	2,47%				
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%	R\$ 1.350.535
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%	R\$ 1.758.802
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%	R\$ 1.865.059
jan/23	5,97%	27,84%				
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%	R\$ 1.907.767
mar/23	-27,82%	4,93%	6ª	0,49%	4,50%	R\$ 2.140.520
abr/23	0,21%	5,14%	7ª	1,46%	5,96%	R\$ 2.834.437
mai/23	3,71%	8,86%	8ª	3,94%	9,89%	R\$ 4.709.784
jun/23	4,35%	13,21%	9ª	2,8%	12,69%	R\$ 6.042.540
jul/23	8,93%	22,14%	10ª	1,94%	14,63%	R\$ 6.967.303
ago/23	5,34%	27,48%	11ª	4,09%	18,72%	R\$ 8.913.540
set/23	5,34%	32,82%	12ª	2,80%	21,52%	R\$ 10.248.312
out/23	5,99%	38,81%	13ª	2,54%	24,06%	R\$ 11.455.999
nov/23	5,99%	44,79%	14ª	2,96%	27,02%	R\$ 12.865.461,91
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

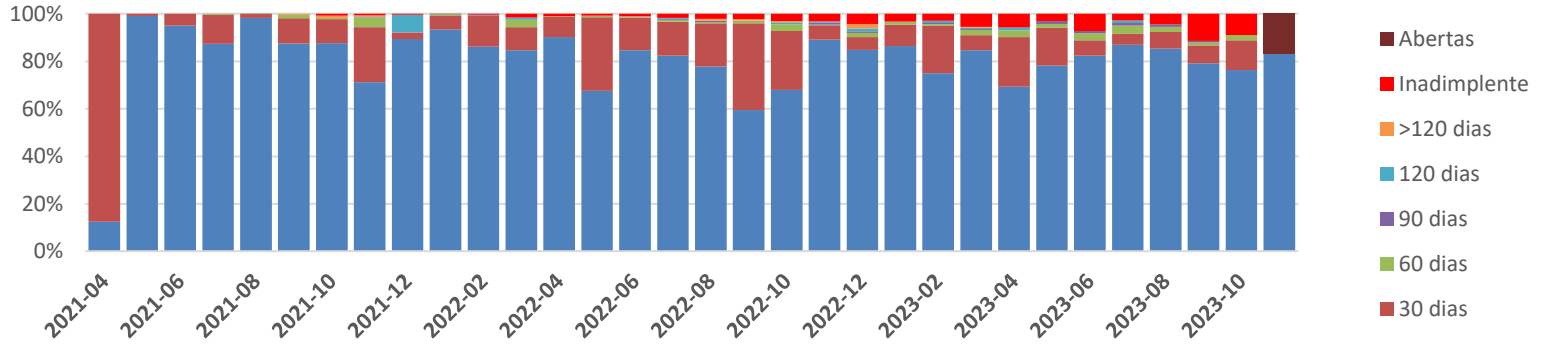
COMENTÁRIOS

No mês de novembro, observamos um avanço de 2,96% nas obras, abaixo do previsto de 5,99%. No acumulado, o avanço atual é de 27,02% contra um previsto de 44,79%. Como comentado no relatório de setembro, contatamos o time de engenharia da MZM e foi passado que o atraso decorreu do pavimento dos três subsolos do empreendimento, em que as lajes de cada piso têm formas diferentes, diminuindo a produtividade. Com isso, a obra deve ficar atrasada até a segunda semana de janeiro. Nesse momento, iniciará o pavimento típico da obra, acelerando o realizado mensal. Além disso, até o momento foram gastos cerca de R\$ 12,8 Milhões na obra.

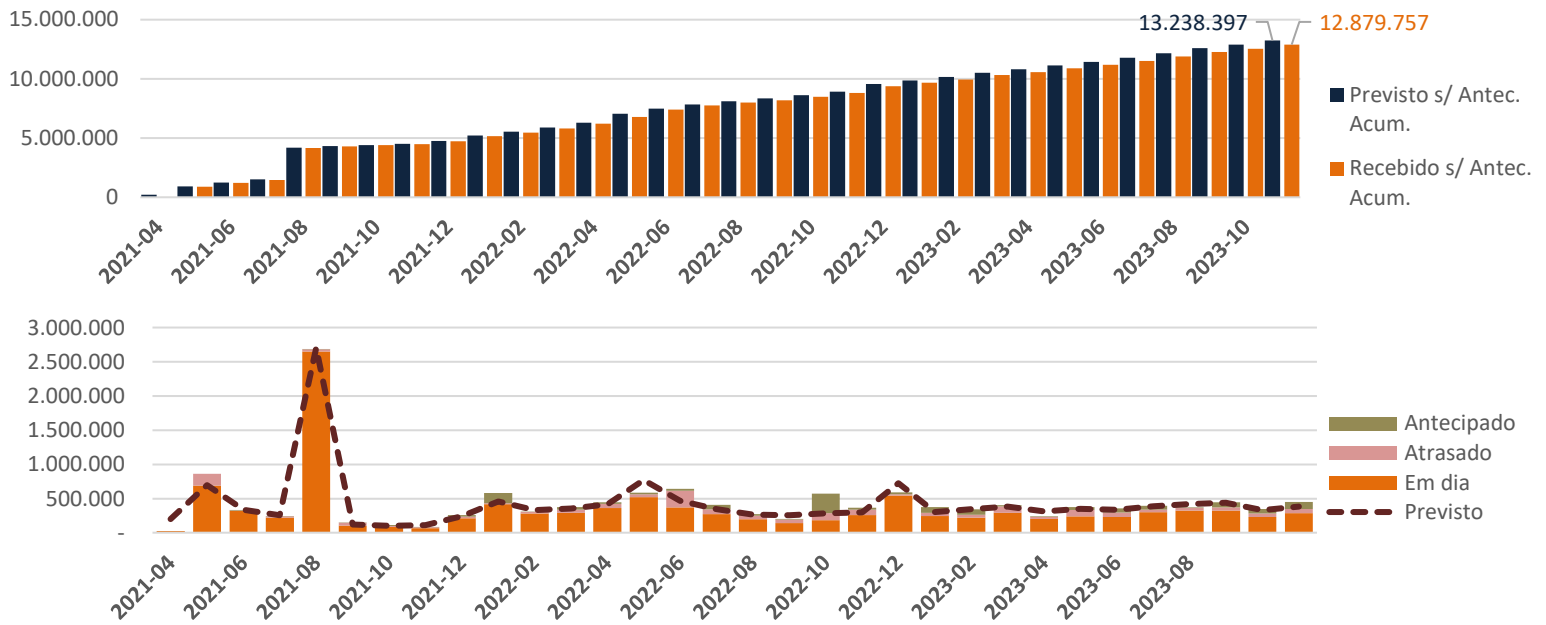
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

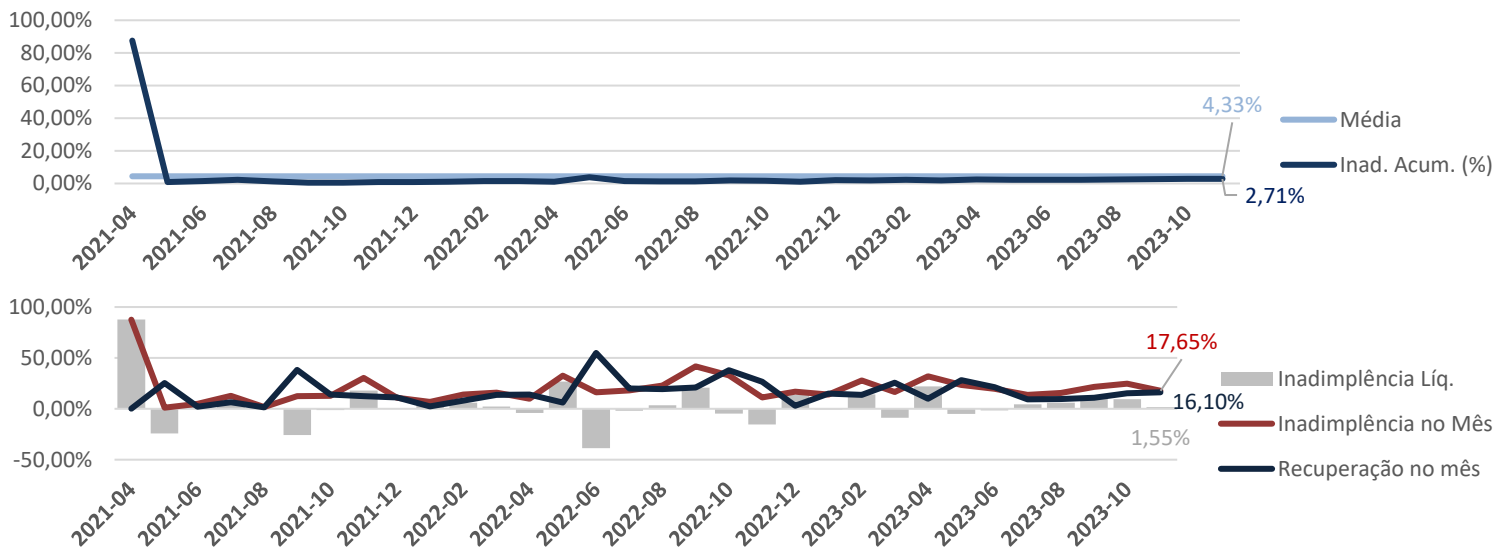
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	375%	370%	389%	356%	352%	334%
Estoque	R\$ 19.444.373,88	R\$ 18.035.361,28	R\$ 17.411.964,80	R\$ 18.772.274,55	R\$ 20.404.646,25	R\$ 19.889.525,25
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 43.936.573,14	R\$ 45.235.396,53	R\$ 43.628.747,33	R\$ 43.760.112,02	R\$ 41.949.081,64	R\$ 39.437.237,45
Saldo Devedor	R\$ 17.631.175,95	R\$ 17.811.652,06	R\$ 16.369.982,22	R\$ 18.234.144,09	R\$ 18.346.897,22	R\$ 18.487.661,72
Fundo de Reserva	R\$ 709.511,64	R\$ 702.448,51	R\$ 690.016,63	R\$ 690.016,63	R\$ 657.593,00	R\$ 713.316,83

Fonte: Virgo

FÓRMULA

$$\frac{Est + Recebíveis VP}{SD_{CRI} - FR} \geq 130\%$$

Estoque = é o valor de unidades em estoque multiplicado pela média ponderada do valor de vendas das unidades dos últimos 6 (seis) meses, conforme apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pela Hent;

Recebíveis Elegíveis a VP = é o valor presente dos Recebíveis Elegíveis, conforme apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pela Hent, trazidos a valor presente pela taxa de Remuneração das Notas Comerciais;

Saldo Devedor = é o Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais na Data de Verificação.

Fundo de Reserva = o montante existente no Fundo de Reserva na Data de Verificação.

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de novembro, o empreendimento apresentou 6 novas vendas e 0 distratos, resultando em um saldo líquido de 6 unidades vendidas. Com isso, o percentual de vendas de unidades outrora disponíveis fechou o mês em 78%.

A inadimplência dos devedores do Way Petrópolis apresentou uma queda no mês de novembro, chegando a um acumulado de 2,71%. A taxa média de inadimplência, que é de 4,33%, engloba um default mensal inicial de 87% no primeiro mês de operação (abr-2021), período em que os recebíveis eram consideravelmente inferiores. Se considerarmos a inadimplência a partir de maio de 2021, a média se reduz para 1,65%. Mesmo com a inadimplência controlada, a baixa concentração da carteira de clientes em 0,93% reforça a saúde dos recebíveis da operação.

Por fim, a Razão de Garantia de 375% segue acima do limite mínimo contratual de 130%. No entanto, ainda restam R\$ 30 milhões a serem integralizados no CRI, o que deve baixar a razão de garantia por conta do aumento no Saldo Devedor. Fazendo uma projeção desse cenário, com um aumento no SD do CRI e a manutenção dos outros números, a Razão ficaria em 135,1%, acima do limite mínimo.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento de alto padrão “We Sorocaba” no bairro de Botafogo, Rio de Janeiro. A operação conta com uma estrutura bem amarrada de liberação de recursos vinculada ao andamento do projeto. Vale ressaltar que o CRI conta com o aval da Gafisa S.A, incorporadora de porte nacional e listada na B3.

O mês de novembro foi um mês forte de vendas no empreendimento Gafisa Sorocaba, com 3 vendas realizadas no mês. Todas as vendas foram de unidades de mesma tipologia, o que trouxe um preço médio de m² de R\$ 13,5 mil. Lembramos que isso ainda é pelo menos 10% a menos do que o valor de VGV reprecificado do empreendimento, que previa vendas a R\$ 15 mil o m². No entanto, o time de Gestão tem avançado satisfatoriamente em sua intenção de fortalecer as garantias da operação, de forma que a diminuição dessa TIR não traga preocupações adicionais.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

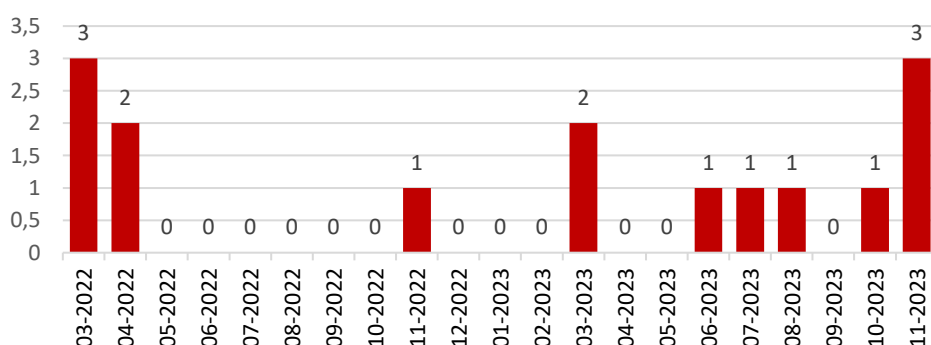
	nov/23
Vendas Totais	R\$ 27.509.710,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 19.264.443,54
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 19.264.443,54
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	15
Concentração máxima	20,41%
Prazo da carteira	44 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

% Vendido (disponíveis)	60,00%
% Vendido (Total)	60,00%

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%	3,77%	17,53%	1.140.000,00	7.043.000,00	1.333.000,00	6.082.000,00
set/23	5,49%	23,13%	3,45%	20,98%	1.519.000,00	8.562.000,00	644.000,00	6.726.000,00
out/23	6,80%	29,93%	4,96%	25,94%	1.800.000,00	10.362.000,00	822.000,00	7.548.000,00
nov/23	6,35%	36,28%	4,92%	30,86%	1.867.000,00	12.229.000,00	268.000,00	7.816.000,00
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

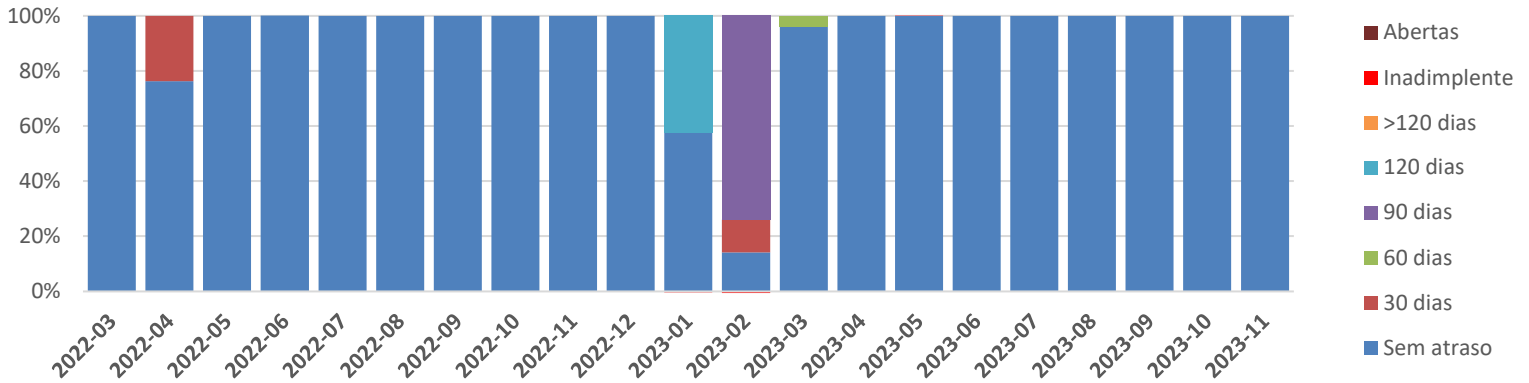
COMENTÁRIOS

No mês de novembro, as obras do empreendimento, mais uma vez, avançaram abaixo do previsto para o mês (4,92% ante 6,35% planejados). Isso aumenta o atraso global de obras de 3,99% para 5,42%. O atraso no presente mês acumulado ainda não representa preocupações à gestão, que entende que a equipe de engenharia do empreendimento tem obtido desempenho satisfatório em obras após o atraso inicial. De todo modo, vemos o cronograma como arrojado e, a partir dos próximos meses, com maiores avanços programados, vamos entender melhor as possibilidades de o cronograma ser cumprido ou adaptado.

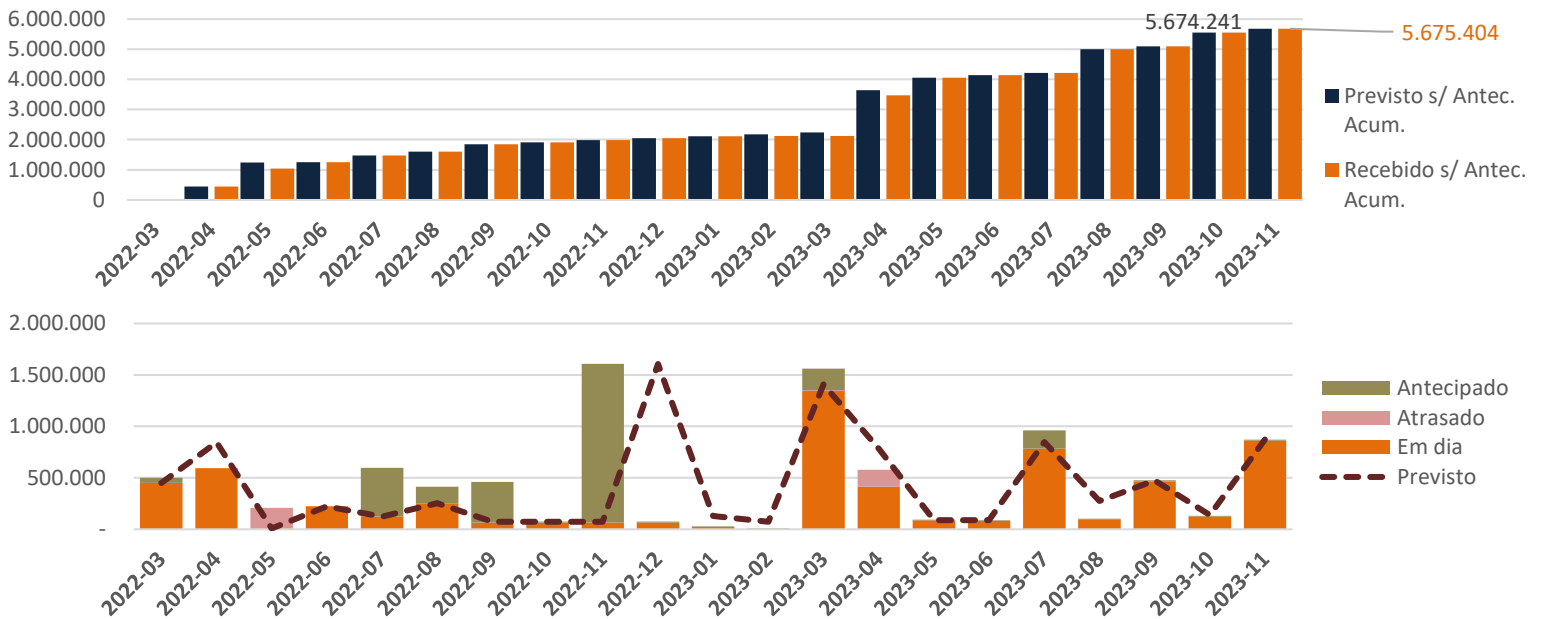
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

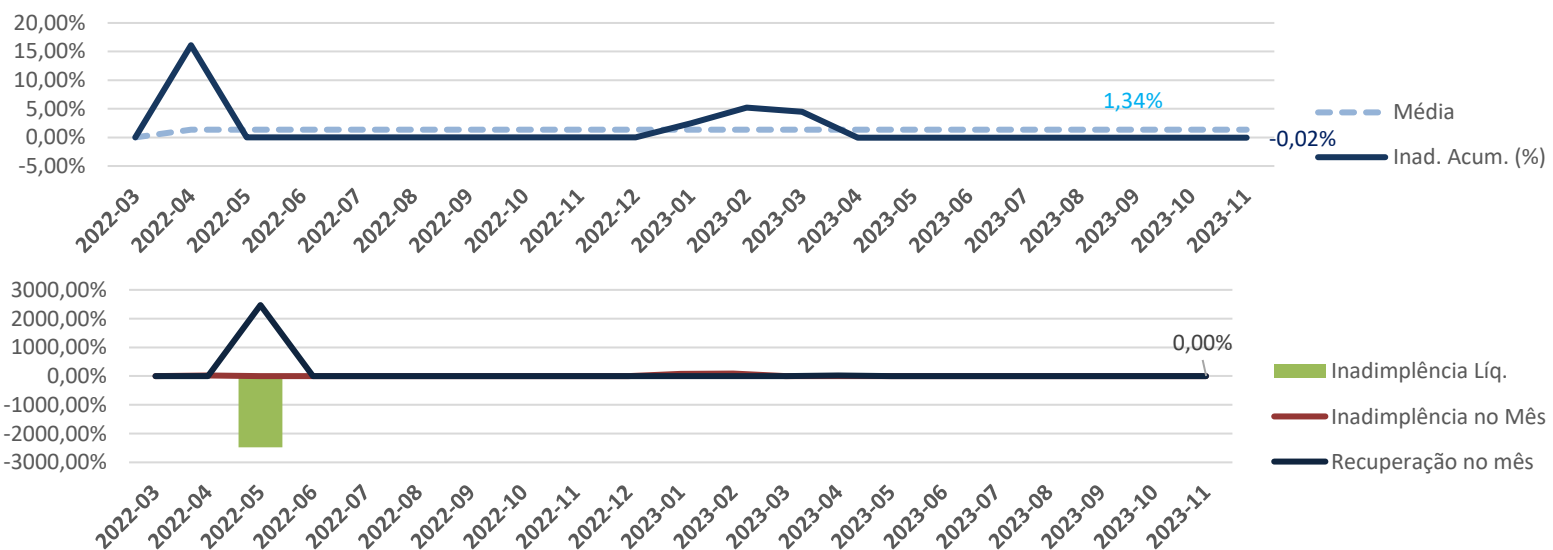
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	167,7%	161,4%	154,7%	153,8%	143,4%	131,9%
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\$ 7.817.000,00	R\$ 7.548.000,00	R\$ 6.726.000,00	R\$ 6.082.000,00	R\$ 4.749.000,00	R\$ 3.351.000,00
% do VGV em Estoque	42,07%	51,93%	55,12%	55,12%	58,89%	56,09%
Recebíveis	R\$ 18.100.156,94	R\$ 14.646.069,19	R\$ 13.223.608,31	R\$ 13.590.046,84	R\$ 11.981.986,00	R\$ 11.404.603,44
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 17.999,19	R\$ 561.901,52	R\$ 664.747,79	R\$ 551.816,86	R\$ 539.891,43	R\$ 551.749,02
Saldo Devedor CRI	R\$ 16.031.164,93	R\$ 16.042.699,41	R\$ 16.021.335,44	R\$ 16.043.827,01	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.033.700,80

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

O mês de novembro pode ser considerado positivo para a operação, uma vez que contou com uma performance de vendas acima da média, ainda que o preço de m² praticado não tenha sido em linha com o que a gestão esperava. Esse fato serviu para diminuir a concentração da carteira e também para aumentar o fluxo mensal de recebíveis da operação da Gafisa. Já a obra, apesar de atrasada, ainda não levanta preocupações adicionais. Entendemos que o ritmo empregado tem sido satisfatório. Em relação à carteira, ela segue totalmente adimplente e, por isso, com uma excelente saúde. Em novembro, inclusive, tivemos o recebimento de pouco mais de R\$ 800 mil, a partir da quitação de algumas parcelas anuais. Em dezembro e janeiro, o grande fluxo deve se repetir e testará a saúde da carteira da operação. No mais, seguimos em contato próximo ao time da Gafisa para coordenar os próximos aportes e veicular maiores garantias às operações, de forma a compensar o *gap* gerado pelas vendas abaixo da tabela. O time de gestão segue confiante que conseguirá desenhar uma estrutura bastante satisfatória para que os riscos da operação sejam consideravelmente mitigados. Até essa formalização, continuaremos fornecendo um parecer de atenção.

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.

Primeiramente, destaca-se que essa operação está sendo minuciosamente monitorada pela gestão. Isso implica que estamos acompanhando de maneira mais atenta tanto as vendas quanto o avanço da obra, de forma mais intensiva do que o habitual. No que tange ao mês de novembro, registramos 3 vendas e 2 rescisões contratuais, elevando o empreendimento além da marca de 40% das unidades vendidas. Embora ainda exija atenção, percebemos uma notável melhoria na velocidade das vendas nos últimos meses.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

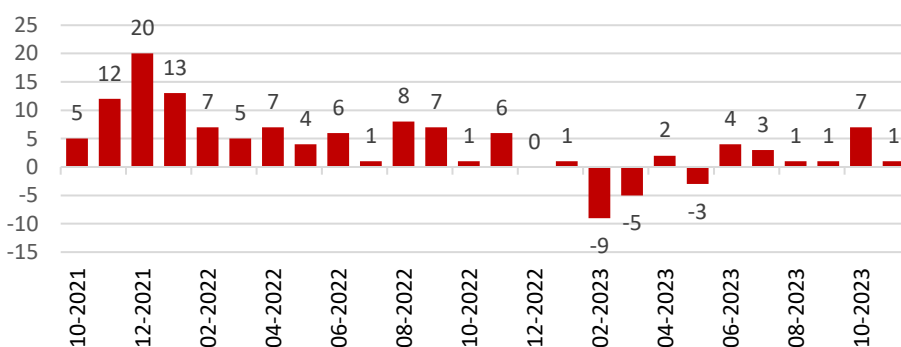
	nov/23
Vendas Totais	R\$ 39.211.049,34
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 33.927.055,88
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 29.617.448,26
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	105
Concentração máxima	3,85%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	95
Estoque	154
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	40,77%
% Vendido (Total)	40,46%

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	4,06%	4,06%	1,57%	1,57%	2.405.511,55	2.405.511,55	951.876,61	951.876,61
jan/23	3,13%	7,19%	3,13%	4,70%	1.854.495,36	4.260.006,90	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	3,14%	10,33%	3,14%	7,84%	1.860.420,26	6.120.427,17	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,54%	10,87%	0,54%	8,38%	319.944,89	6.440.372,05	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,55%	11,42%	0,55%	8,93%	325.869,79	6.766.241,84	1.518.013,42	6.605.112,63
mai/23	1,77%	13,19%	1,77%	10,70%	1.048.708,24	7.814.950,08	1.078.031,67	7.683.144,30
jun/23	1,63%	14,82%	1,63%	12,33%	965.759,56	8.780.709,64	1.518.013,42	9.201.157,72
jul/23	0,61%	15,43%	0,61%	12,94%	361.419,22	9.142.128,86	179.411,68	9.380.569,40
ago/23	0,99%	16,42%	0,99%	13,93%	586.565,62	9.728.694,49	600.793,31	9.981.362,71
set/23	1,52%	17,94%	1,92%	15,85%	900.585,60	10.629.280,09	1.166.480,57	11.147.843,28
out/23	2,58%	20,52%	1,84%	17,69%	1.528.625,57	12.157.905,66	1.119.277,26	12.267.120,54
nov/23	3,04%	23,56%	1,00%	18,69%	1.801.171,21	13.959.076,87	617.948,96	12.885.069,50
dez/23	2,43%	25,99%			1.439.751,99	15.398.828,85		
jan/24	2,33%	28,32%			1.380.502,93	16.779.331,78		
fev/24	3,79%	32,11%			2.245.539,11	19.024.870,89		
mar/24	6,76%	38,87%			4.005.235,98	23.030.106,87		
abr/24	6,68%	45,55%			3.957.836,73	26.987.943,60		
mai/24	6,77%	52,32%			4.011.160,88	30.999.104,48		
jun/24	7,69%	60,01%			4.556.252,17	35.555.356,65		
jul/24	7,00%	67,01%			4.147.433,70	39.702.790,35		
ago/24	5,07%	72,08%			3.003.926,98	42.706.717,34		
set/24	4,47%	76,55%			2.648.432,67	45.355.150,00		
out/24	4,76%	81,31%			2.820.254,92	48.175.404,92		
nov/24	3,08%	84,39%			1.824.870,83	50.000.275,75		
dez/24	2,42%	86,81%			1.433.827,08	51.434.102,83		
jan/25	4,02%	90,83%			2.381.811,93	53.815.914,76		
fev/25	3,19%	94,02%			1.890.044,79	55.705.959,55		
mar/25	2,99%	97,01%			1.771.546,68	57.477.506,23		
abr/25	2,62%	99,63%			1.552.325,19	59.029.831,41		
mai/25	0,36%	99,99%			213.296,59	59.243.128,00		
jun/25	0,01%	100,00%			5.924,91	59.249.052,91		

Fonte: Compass

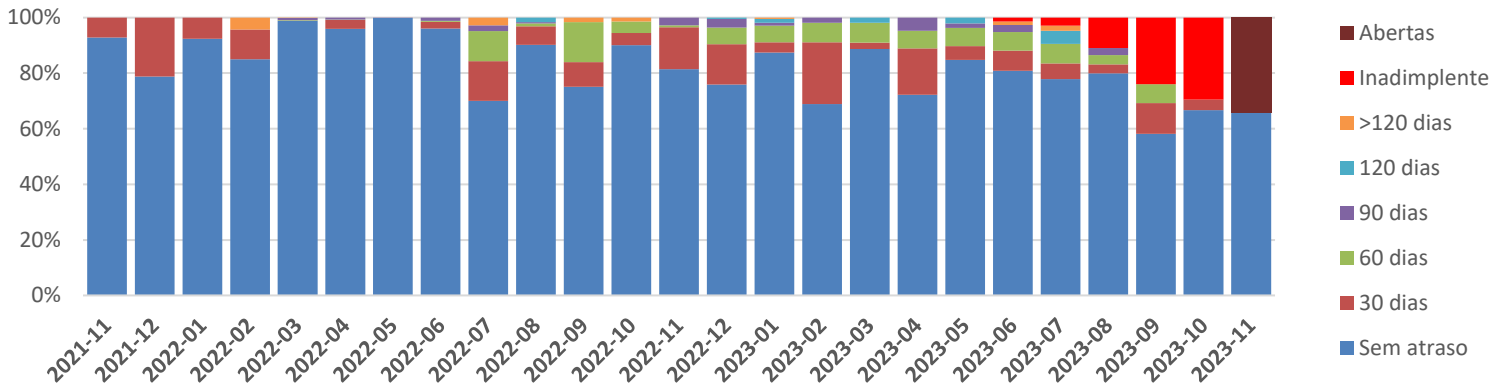
COMENTÁRIOS

Inicialmente, é fundamental destacar uma alteração significativa no cronograma que ocorreu mês passado, visando ajustá-lo à realidade da obra, que inicialmente apresentava um considerável atraso. No entanto, mesmo com essa atualização, constatamos que a obra ainda se encontra com um atraso de 4,83% já considerando o novo cronograma de obras. Ressaltamos que estamos vigilantes na monitorização rigorosa da operação.

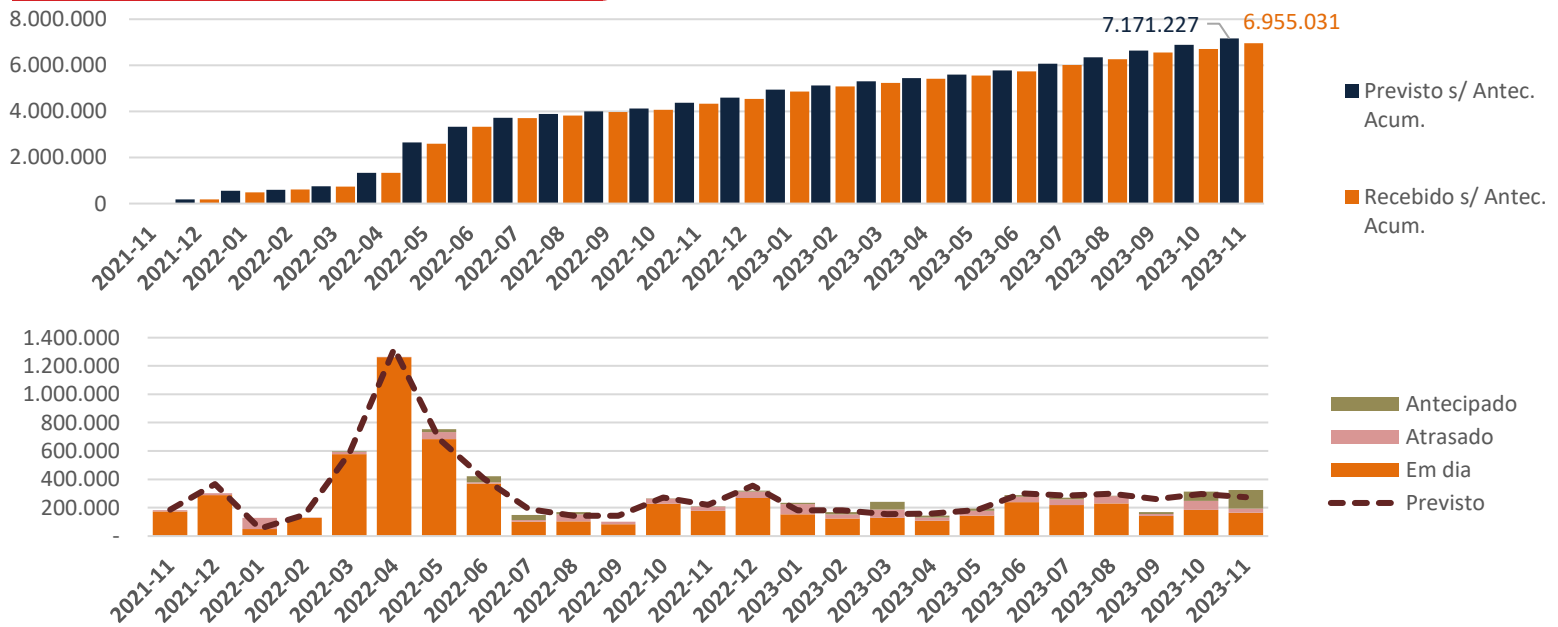
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



DADOS: INE. ELABORAÇÃO: SUNO ASSET

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	146,0%	147,3%	151,3%	151,1%	142,6%	146,0%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 25.019.667	R\$ 25.561.557	R\$ 24.242.982	R\$ 25.897.649	R\$ 24.601.617	R\$ 24.139.365
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 54.655.301	R\$ 55.500.383	R\$ 58.966.371	R\$ 58.510.666	R\$ 54.972.787	R\$ 59.271.070
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\$ 32.011.000	R\$ 32.120.849	R\$ 32.120.849	R\$ 32.123.671	R\$ 32.082.246	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 48.273.287	R\$ 49.003.655	R\$ 50.529.684	R\$ 50.785.001	R\$ 51.389.138	R\$ 51.759.142
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 14.387.927	R\$ 14.877.037	R\$ 16.746.270	R\$ 16.095.677	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**

As vendas registradas no mês de novembro superaram os distratos por uma unidade, reforçando nossa perspectiva de que o pior já passou. Contudo, mesmo diante desse cenário positivo, é crucial destacar algumas preocupações que merecem atenção especial. A taxa de inadimplência encontra-se atualmente em 3,77%, e estamos monitorando essa situação de forma minuciosa.

Adicionalmente, no novo cronograma de obras, observamos um ligeiro atraso. A modificação no cronograma foi necessária devido a desafios iniciais no empreendimento, resultando em um significativo desvio em relação ao plano original. Mesmo com a implementação do novo cronograma, o atraso na obra já atinge aproximadamente 5%.

Apesar da contínua melhoria operacional, optamos por manter uma postura cautelosa. Continuaremos a monitorar de perto essa operação de maneira conservadora, mantendo nossa atenção constante nos desenvolvimentos futuros.

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 novembro, não houve grandes novidades na situação de AXS, operação que seguimos considerando saudável. Segue faltando apenas a conexão da unidade de Prata I, o que está previsto para fevereiro. As usinas já conectadas seguem gerando energia em um bom ritmo, com PR acima dos 80%, de forma que nosso parecer segue saudável para a operação.

PARECER: SAUDÁVEL

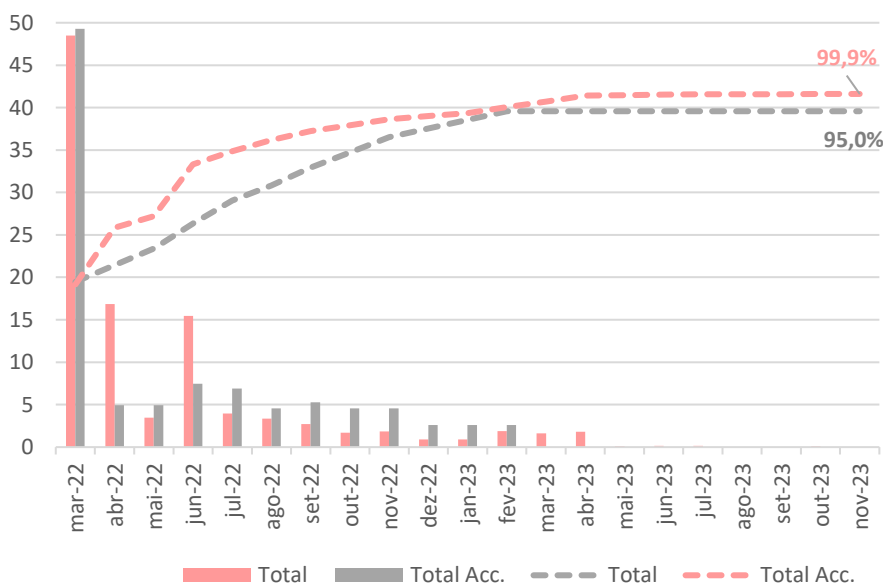
FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

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.

Em novembro, a operação mantém o status de "Atenção". Apesar da segurança relacionada à Razão de Garantia e à carteira de recebíveis, a ausência de vendas nos últimos meses pode suscitar algumas preocupações para o CRI nos próximos anos de operação. Adicionalmente, com a finalização da obra, estão programados eventos para converter potenciais clientes.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

nov/23

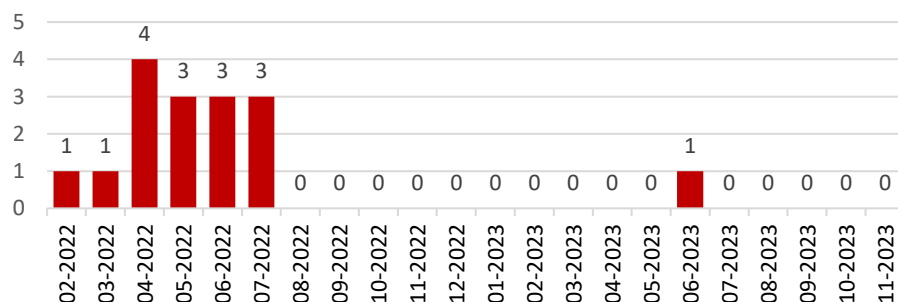
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 14.540.408,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.013.675,72
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 7.881.270,67
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	17
Concentração máxima	10,39%
Prazo da carteira	4 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
<i>Vendidas</i>	14
<i>Estoque</i>	63
<i>Quitado</i>	2
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

% Vendido (disponíveis)	20,25%
% Vendido (Total)	20,25%

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
Nov/23	15,67%	100,00%	7,07%	99,61%	5	5.661.682,68	36.122.250,50	2.554.882,48	35.981.448,91

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

No mês de novembro, o empreendimento chegou a um avanço físico acumulado de 99,61%. Logo, a obra está praticamente finalizada, restando apenas finalização de alguns serviços de limpeza e correção da pintura de alguns pontos.

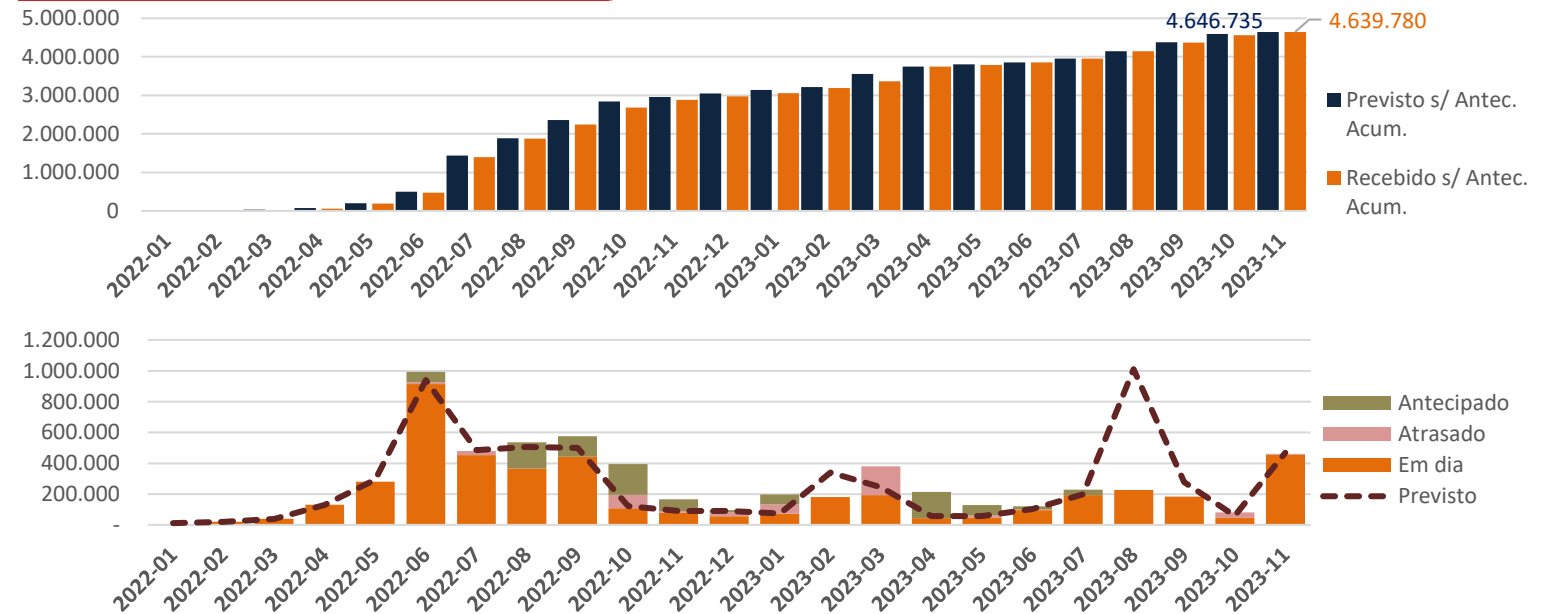
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

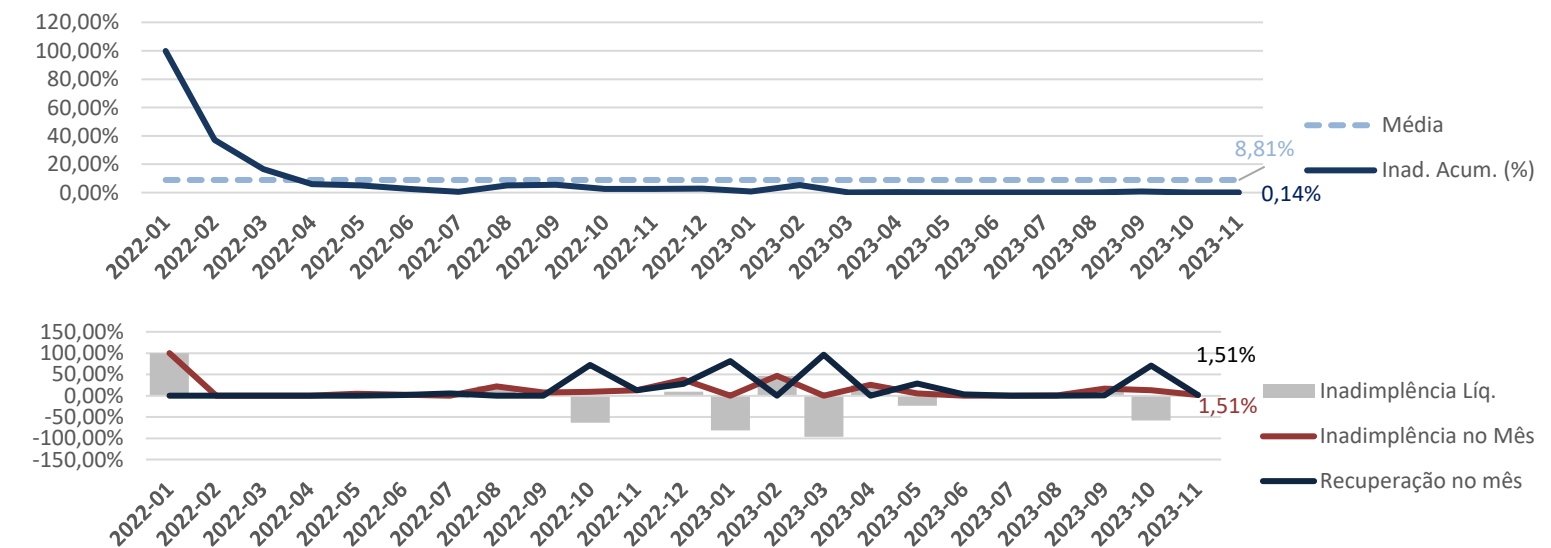
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
RG = Razão de Garantia	131%	133%	133%	134%	134%	135%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 7.969.249,39	R\$ 8.346.486,81	R\$ 8.471.248,57	R\$ 8.636.190,20	R\$ 8.819.101,33	R\$ 8.958.230,67
Estoque (R\$)	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 24.902.497,06	R\$ 24.924.871,45	R\$ 24.928.813,33	R\$ 24.948.120,52	R\$ 24.935.363,33	R\$ 24.935.363,71

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: **ATENÇÃO**

No mês de novembro, observa-se um saldo de vendas líquido igual a zero. No entanto, o valor que o empreendimento deve receber com o financiamento no período de chaves será utilizado para amortizar parte do CRI. Além disso, nas próximas semanas serão feitos alguns eventos de entrega no rooftop do prédio para potenciais clientes com a expectativa de conseguirem subir o preço da unidade para R\$ 16.000/m².

A taxa média de inadimplência encerrou o mês em 8,81%, um índice elevado devido ao impacto do primeiro mês de operação, no qual a única parcela ficou inadimplente, influenciando os dados consolidados. Ao desconsiderar essa parcela, a média de inadimplência seria de 4,27%. Adicionalmente, a inadimplência acumulada encerrou o mês em um baixo valor de 0,14%, quase imaterial.

Por último, a Razão de Garantia permanece em conformidade, atingindo 131%, superando o mínimo estipulado de 120%. Nesse cenário, é relevante destacar que todas as tranches do CRI já foram integralizadas, indicando que o saldo devedor não deverá aumentar a ponto de comprometer a conformidade da Razão de Garantia.

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.

Em novembro, tivemos a novidade da conexão da UFV de Campo Verde I dentro do prazo esperado, além de pequenos avanços em outras UFVs. A comercialização de energia segue em bons níveis, com a empresa tendo a intenção de alcançar comercialização de 100% sempre próximo à conexão. O parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

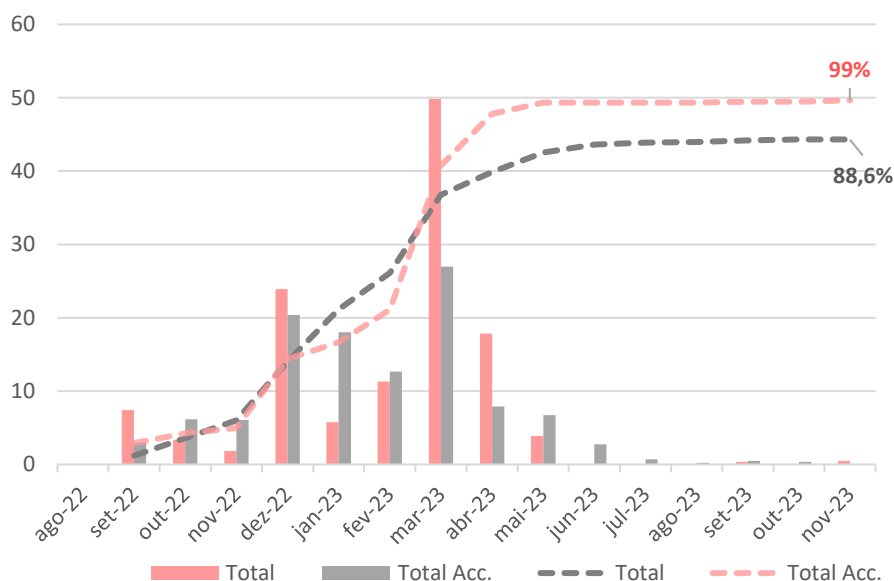


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	98%	dez/23	0%
Campina Verde I	90%	fev/24	0%
Guaxupé	100%	Conectada	100%
Três Pontas I	99%	mar/24	0%
Campo Verde I	100%	Conectada	100%
Prata II	90%	fev/24	0%
Nuporanga	91%	fev/24	22%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

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.

Em novembro não houve venda nem distrato, o que manteve o empreendimento com 64% das unidades outrora disponíveis vendidas. No quesito obras, os empreendimentos avançaram pouco menos do que o previsto, mas sem maiores preocupações.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes



Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

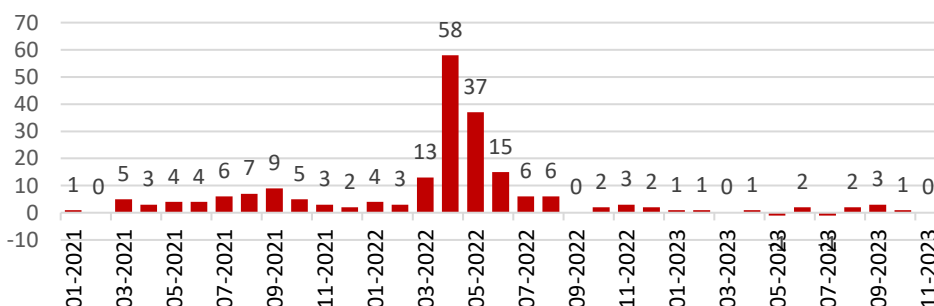
	nov/23
Vendas Totais	R\$ 86.637.822,40
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 62.666.696,90
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 56.143.353,52
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	215
Concentração máxima	2,15%
Prazo da carteira	36 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	202
Estoque	121
Quitado	13
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis)	63,99%
% Vendido (Total)	61,96%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	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%	4,25%	30,32%
set/23	4,50%	34,69%	4,60%	34,92%
out/23	3,93%	38,62%	5,97%	40,89%
nov/23	3,76%	42,38%	3,08%	43,97%
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%	3,86%	48,89%
set/23	4,81%	57,38%	3,63%	52,52%
out/23	4,22%	61,60%	4,47%	56,99%
nov/23	3,25%	64,85%	3,20%	60,19%
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

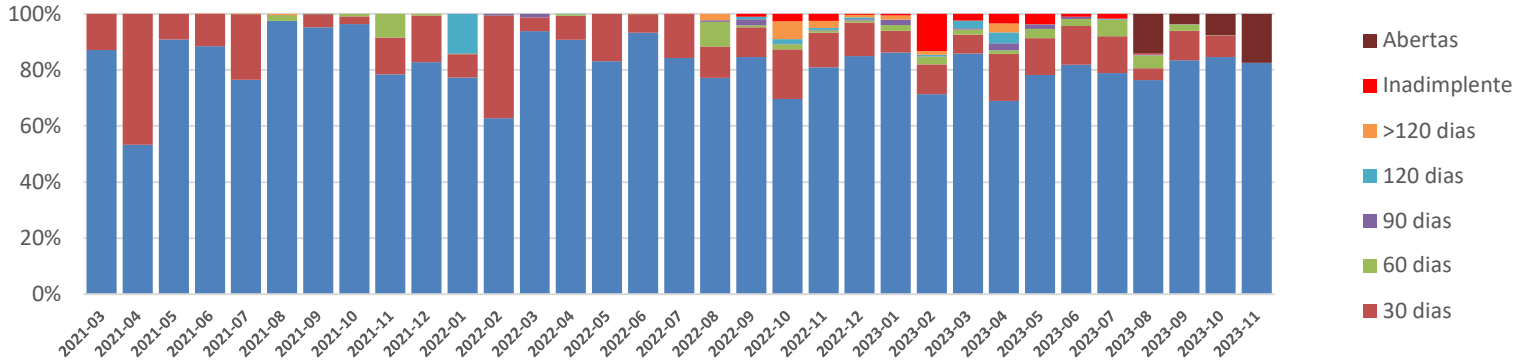
COMENTÁRIOS

No mês de novembro, ambos os empreendimentos avançaram pouco menos do que o previsto, o que não mudou muito a situação anterior, a saber: Dom Severino segue levemente avançada e Jonathas Nunes levemente atrasada. Seguimos acompanhando de perto a operação, mas sem preocupações no momento.

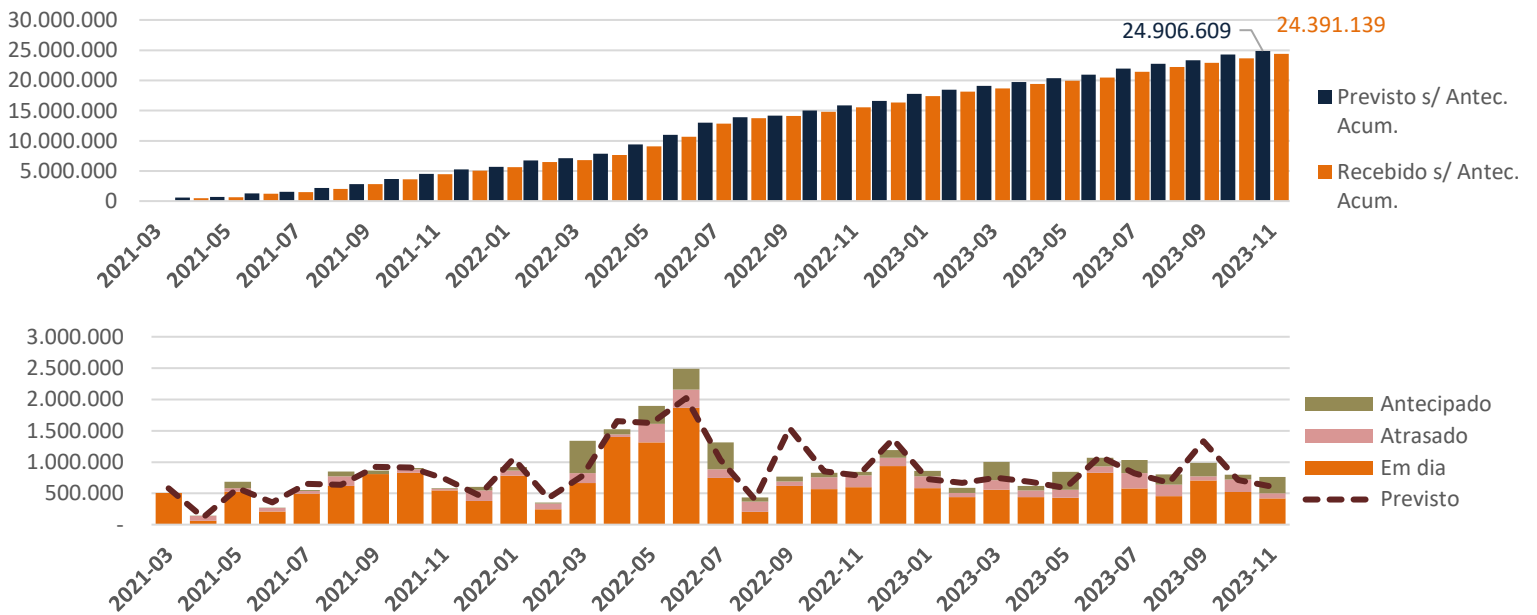
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

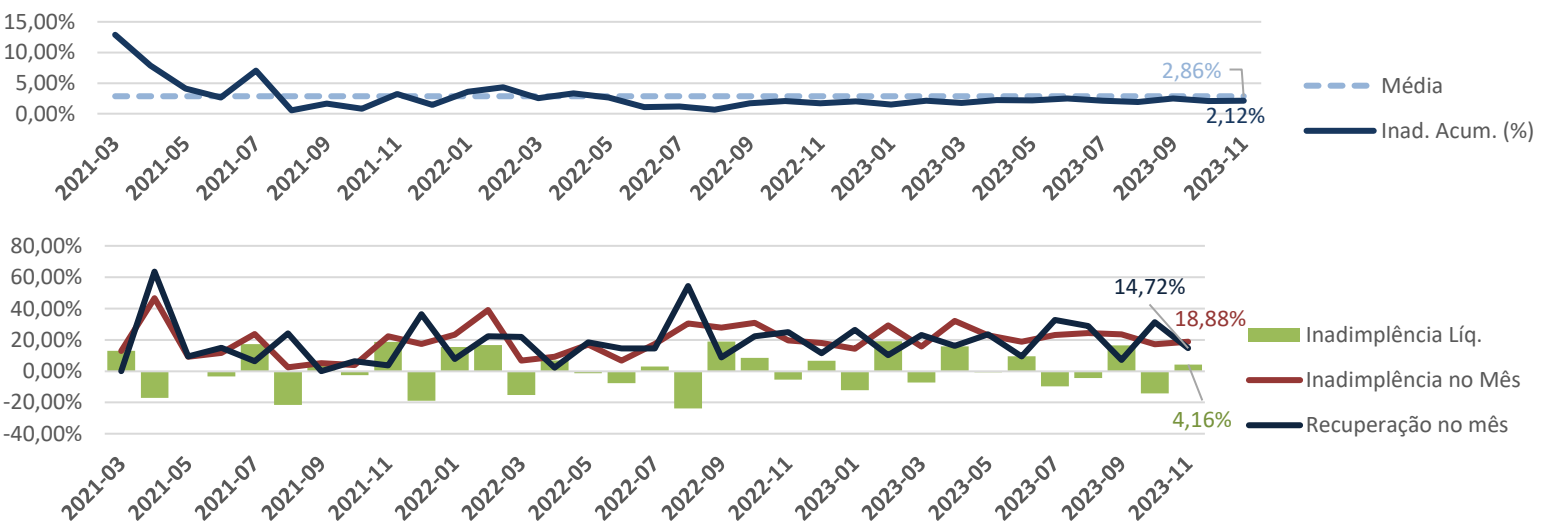
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23
LTV = Loan to Value	64,3%	64,8%	64,3%	64,8%	65,6%	65,0%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 37.124.307,96	R\$ 29.039.551,06	R\$ 29.068.304,43	R\$ 29.039.551,06	R\$ 28.896.281,27	R\$ 20.527.700,91
Obras a incorrer	R\$ 30.410.143,75	R\$ 39.199.339,68	R\$ 36.420.888,25	R\$ 39.199.339,68	R\$ 41.880.850,75	R\$ 48.752.623,57
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 8.664.844,64	R\$ 8.069.979,06	R\$ 5.830.209,63	R\$ 8.069.979,06	R\$ 10.042.157,91	R\$ 7.835.745,93
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 62.117.582,11	R\$ 62.678.856,15	R\$ 63.151.586,45	R\$ 62.678.856,15	R\$ 62.181.354,89	R\$ 64.454.168,17
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 33.796.601,40	R\$ 34.615.213,90	R\$ 34.140.354,16	R\$ 34.615.213,90	R\$ 34.859.277,96	R\$ 34.588.348,75
RET 4%	R\$ 4.415.937,65	R\$ 4.485.166,47	R\$ 4.476.940,84	R\$ 4.485.166,47	R\$ 4.479.212,94	R\$ 4.554.643,80

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

Não houve vendas no mês, mas acreditamos que as vendas em ambos os empreendimentos seguem num patamar saudável. As obras também vem ocorrendo de maneira adequada, conforme comentado anteriormente.

Na carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada caiu mais uma vez e segue abaixo da média histórica. O LTV, que deve ficar abaixo de 70%, caiu em novembro para 64,3%, enquadrado e num patamar considerado adequado.

Com isso, mantemos nossa avaliação positiva para o CRI.

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

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

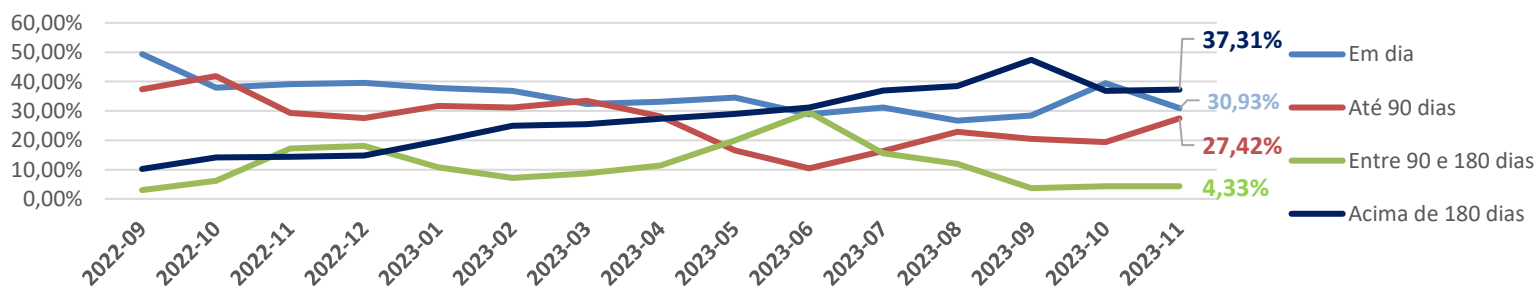
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
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
ago/23	R\$ 22.214.879,65	R\$ 14.397.270,91	1,5430	0,95	Desenquadrado
set/23	R\$ 21.914.991,55	R\$ 14.252.159,99	1,5377	0,95	Desenquadrado
out/23	R\$ 21.768.655,78	R\$ 16.967.731,45	1,2829	0,95	Desenquadrado
nov/23	R\$ 21.237.523,07	R\$ 16.881.514,22	1,2580	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
nov/23	Despesas	R\$ 10.687,85	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
nov/23	Reservas	R\$ 310.988,06	R\$ 60.000,00	OK
nov/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em novembro, a operação teve uma pequena deterioração dos créditos adimplentes, com uma aceleração dos créditos inadimplentes a até 90 dias, de mais fácil recuperação. Houve estabilidade nas faixas de inadimplência acima de 90 dias. Apesar disso, houve uma bem-vinda diminuição na razão do CRI, uma vez que o Saldo Devedor da operação diminuiu em mais de 2,4% a partir de amortizações previstas e extraordinárias. No mais, o fundo de despesas segue desenquadrado sem previsão de recomposição, apesar de uma folga relevante na composição do fundo de reservas.

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.

No dia 10/10/2023, houve aprovação de uma assembleia, onde foi aprovada a retomada do pagamento do CRI, com carência de 2 meses e pagamento parcial das parcelas. Com isso, o fluxo de caixa da operação no SNCI11 deve normalizar, assim como os números da operação.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

Informações dos Recebíveis

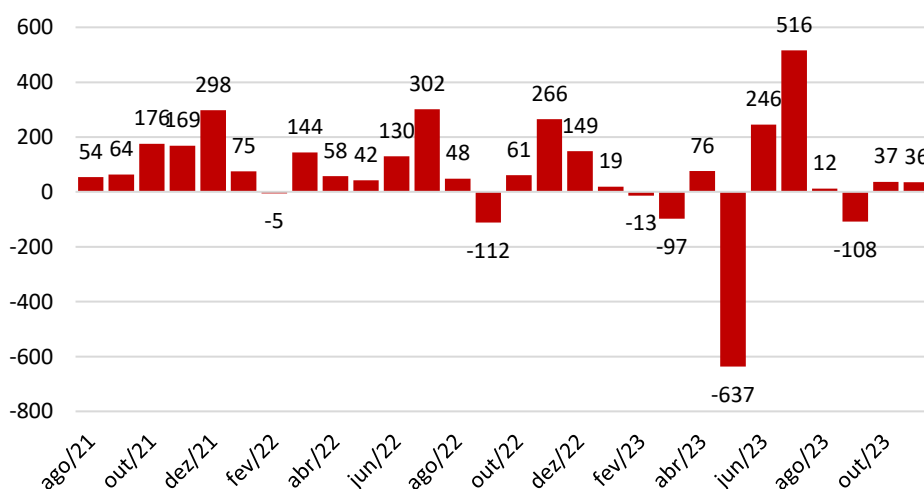
nov/23

Saldo Devedor do CRI	R\$ 172.760.369,09
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.435.487,87
Saldo Devedor Líquido	R\$ 156.324.881,22
VP dos Créditos	R\$ 306.571.950,83
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.450.472,00
PMT a ser Paga em dez/2023	R\$ 5.773.264,50
Créditos Recebidos em nov/2023	R\$ 7.106.622,22

Status do Empreendimento

% Vendido	95,75%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	84,37%
Valor estimado do estoque	R\$ 43.661.524,88

Saldo de Vendas



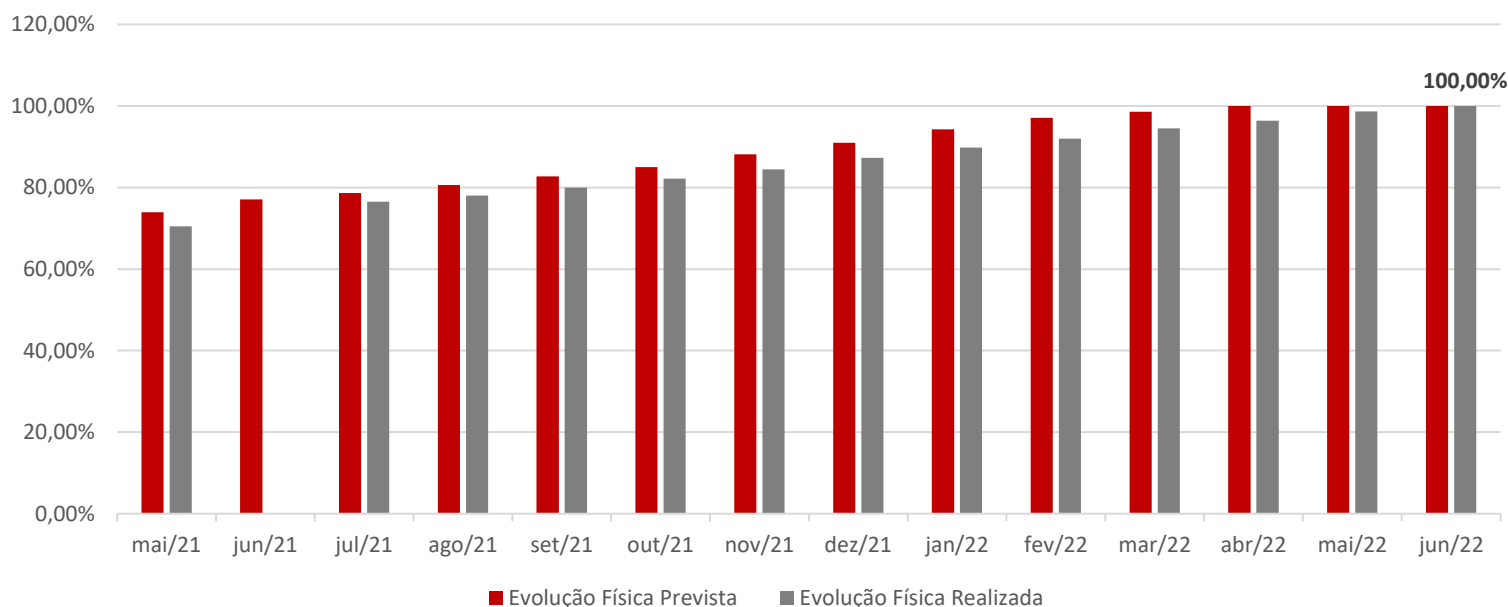
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

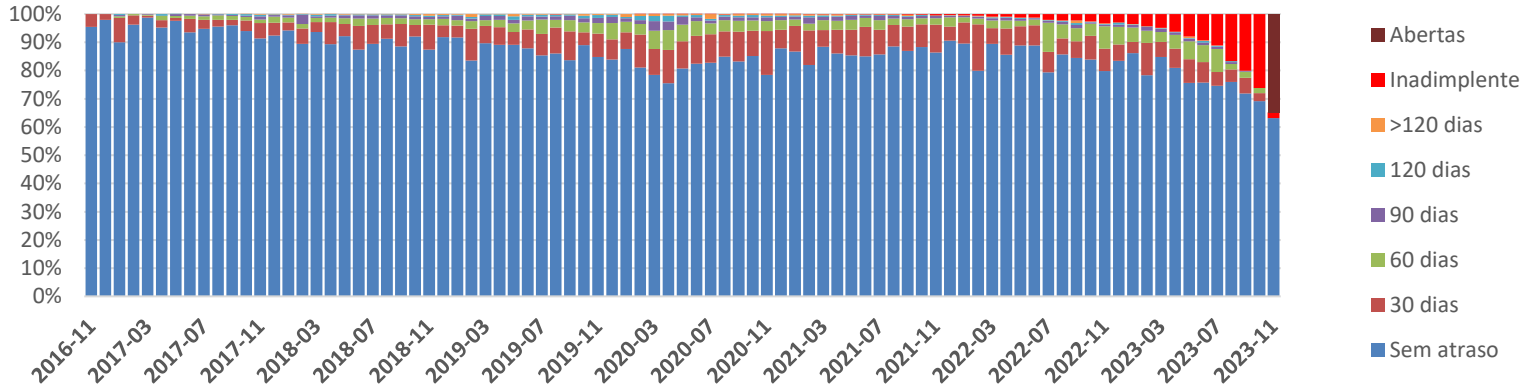
COMENTÁRIOS

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.

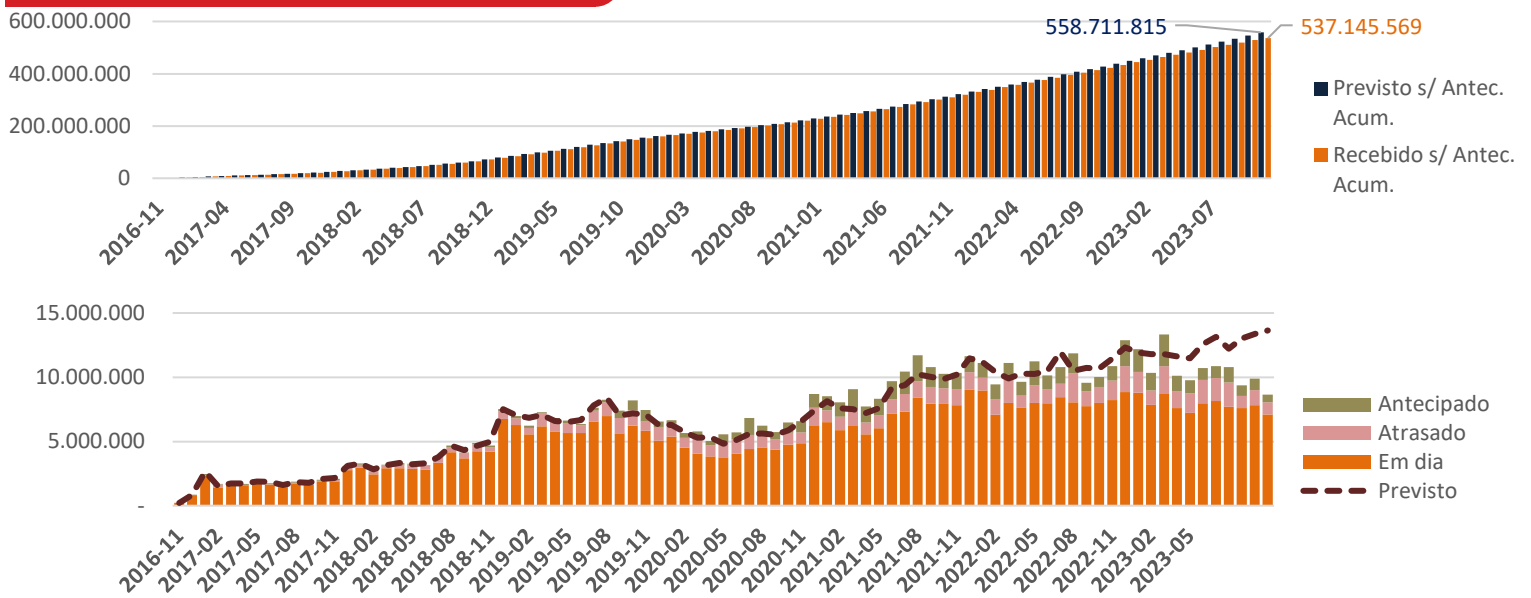
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

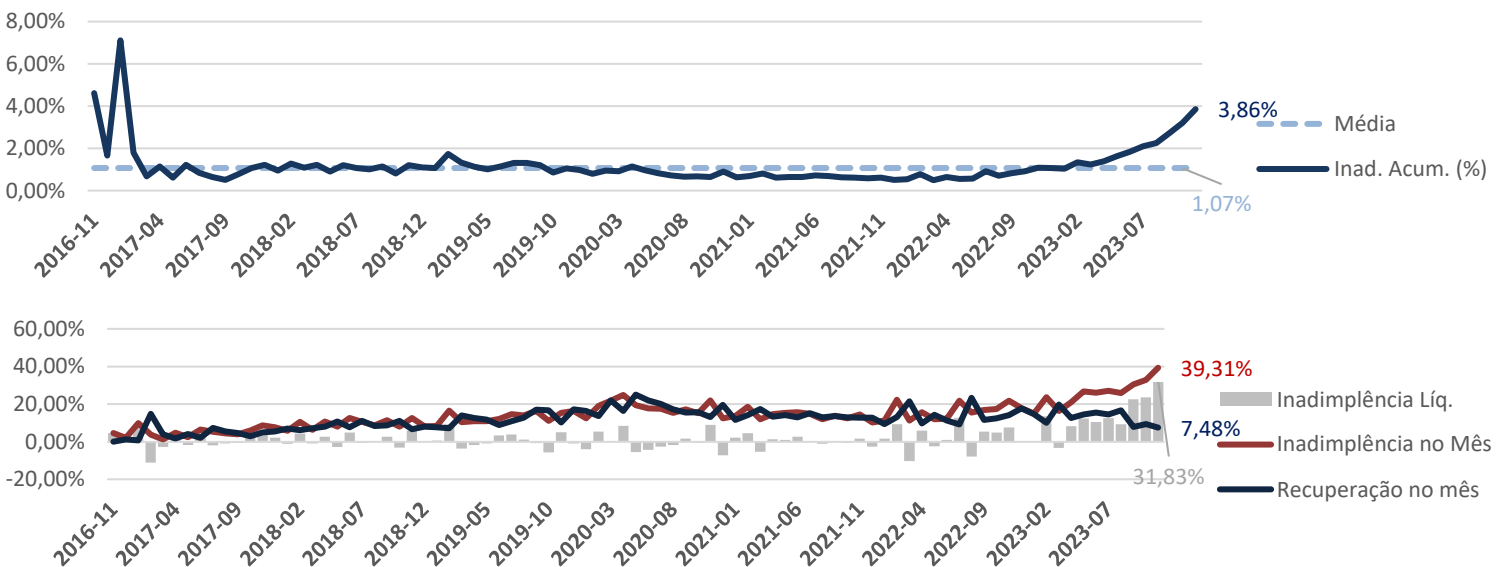
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

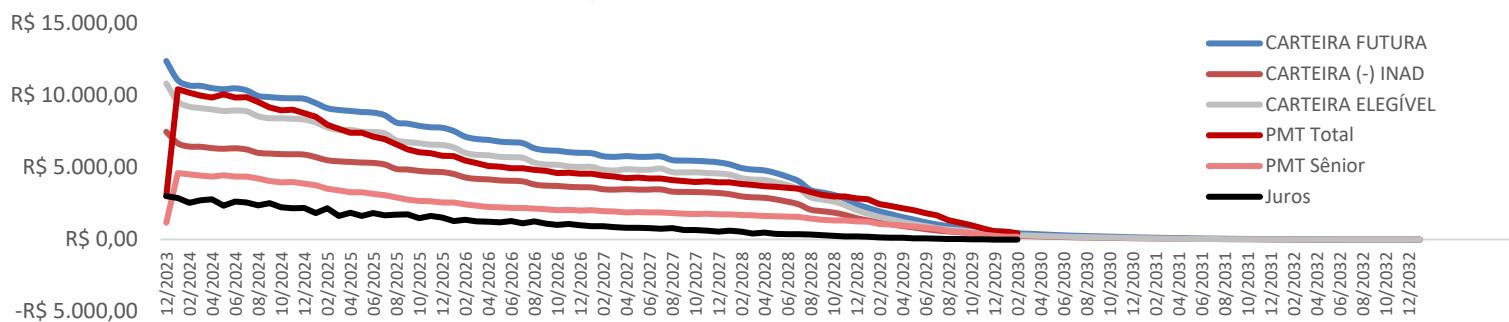


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

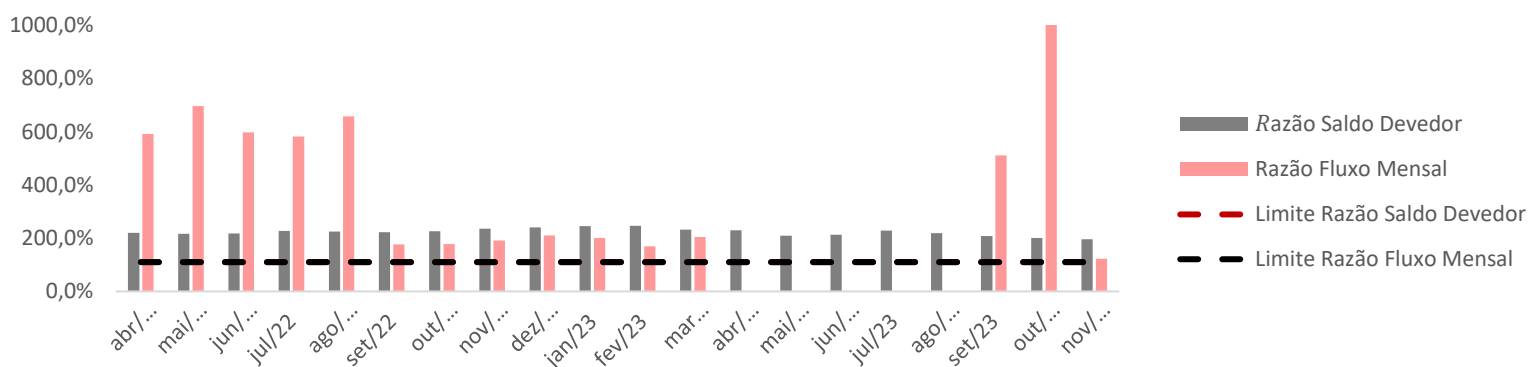
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **ATENÇÃO**

No mês de novembro, o empreendimento apresentou um saldo de vendas líquido de 36 frações (sendo 279 novas vendas, 57 quitações e 243 cancelamentos), atingindo 95,75% do estoque vendido. Além disso, a inadimplência do CRI segue um movimento de alta, chegando a uma inadimplência acumulada de 3,86%. No mês, a inadimplência ficou em 39,31% contra 32,87% em outubro. As Razões de Garantia seguem enquadradas e o Fundo de Reserva fechou o mês em 81% da PMT contra 50% em outubro, apresentando uma melhora, mesmo seguindo desenquadrado (mínimo contratual de 200%).

No dia 10/10/2023, foi aprovada mais uma assembleia, que concedeu waiver à Gramado Parks, dando um tempo de carência no pagamento das parcelas de 2 meses, no montante igual à 50% do valor original da parcela. Portanto, nos próximos meses, devemos ter um fluxo de caixa positivo no SNCI11 vindo do CRI Gramado GVI. Devido a esse novo cenário, iremos mudar o parecer de "crítico" para "atenção"

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	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
set/23	R\$ 23.029.744,85	R\$ 24.603.742,07	0,94	0,95	Enquadrado
out/23	R\$ 22.065.518,27	R\$ 23.405.162,33	0,94	0,95	Enquadrado
nov/23	R\$ 22.020.996,14	R\$ 22.074.636,03	1,00	0,95	Desenquadrado

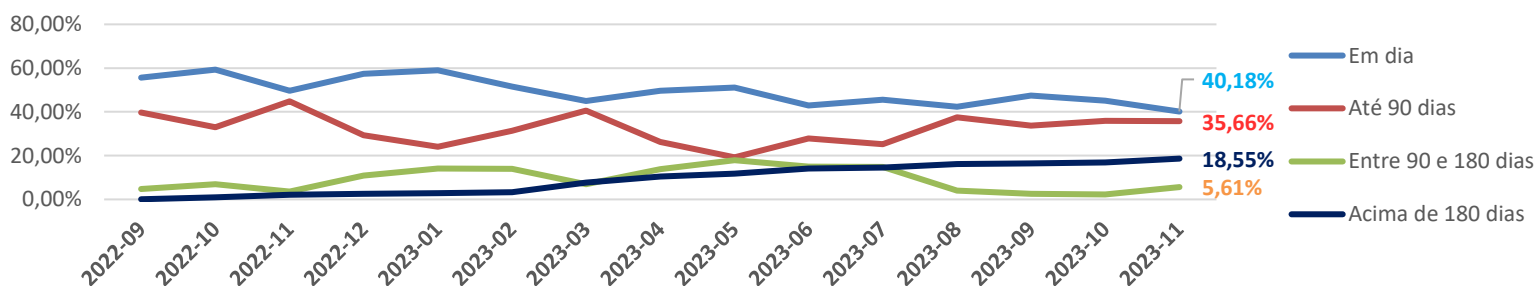
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
set/23	R\$ 23.029.744,85	R\$ 24.603.742,07	0,94	1,00	Enquadrado
out/23	R\$ 22.065.518,27	R\$ 23.405.162,33	0,94	1,00	Enquadrado
nov/23	R\$ 22.020.996,14	R\$ 22.074.636,03	1,00	1,00	Enquadrado

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
nov/23	Despesas	R\$ 24.412,23	R\$ 55.000,00	RECOMPOR
nov/23	Reservas	R\$ 53.588,94	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Em novembro, a operação de WIMO IV contou com uma pequena aceleração dos créditos inadimplentes acima de 90 dias, o que reduziu em quase 5% os créditos em dia. Com isso, houve o desenquadramento do índice de cobertura 1. Isso ainda não altera o mecanismo de cascata de pagamento, ou seja, não traciona novas amortizações extraordinárias. No entanto, devemos lembrar que a operação ainda conta com boas margens para caso ocorra o desenquadramento sequencial do índice. Além disso, o fundo de despesas segue sem previsão para reenquadramento, embora o fundo de reservas permaneça enquadrado. Temos que lembrar que a operação representa menos de 1% do PL do SNCII1.

Fonte: Virgo

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 novembro, o empreendimento apresentou um saldo líquido de frações vendidas positivo em 30. Além disso, a inadimplência segue estável e em um patamar baixo, enquanto o fundo de reserva necessita de aporte por parte do tomador. Por fim, as Razões de Garantia seguem desenquadradas.

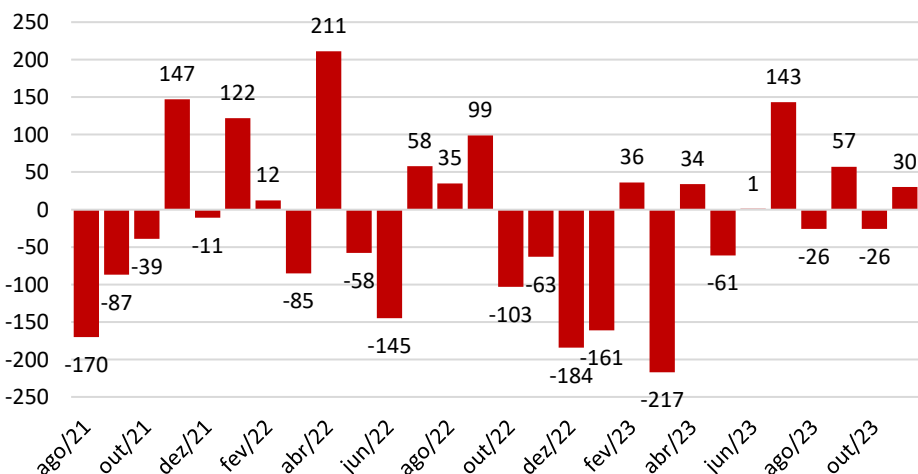
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	out/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 153.176.633,44
Valor do Fundo de Reserva	R\$ -
Saldo Devedor Líquido	R\$ 153.176.633,44
VP dos Créditos	R\$ 69.486.574,78
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 99.120.661,75
PMT a ser Paga em dez/2023	R\$ 7.218.435,98
Créditos Recebidos em nov/2023	R\$ 2.725.449,53

Status do Empreendimento

% Vendido	79,14%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	78,92%
Valor estimado do estoque	R\$ 189.613.167,28

Saldo de Vendas

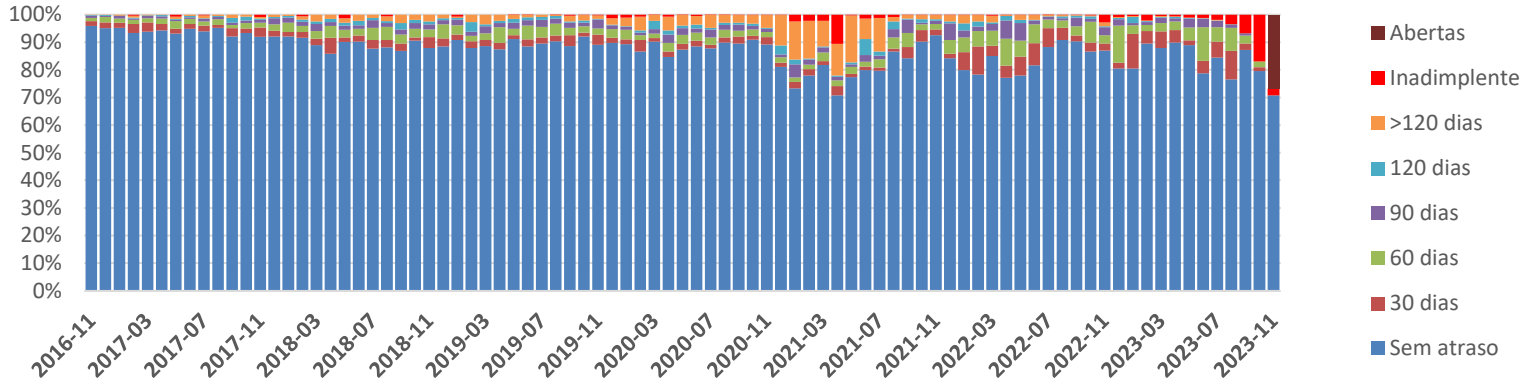


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

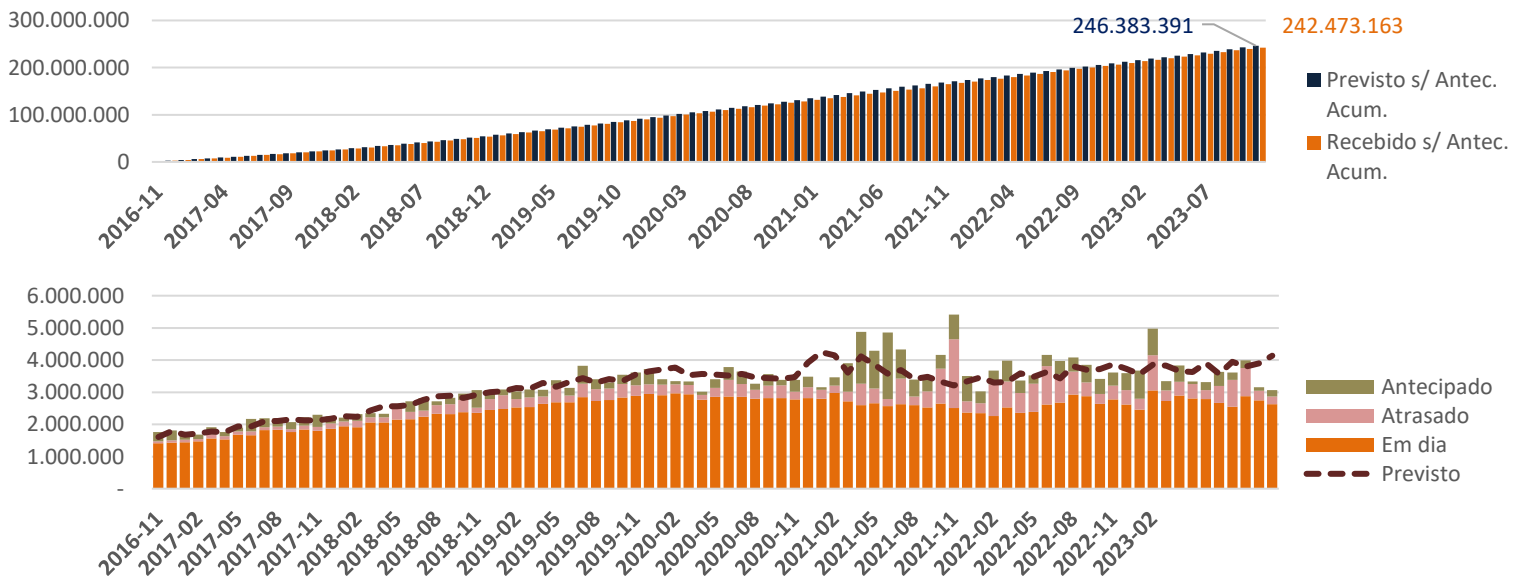
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

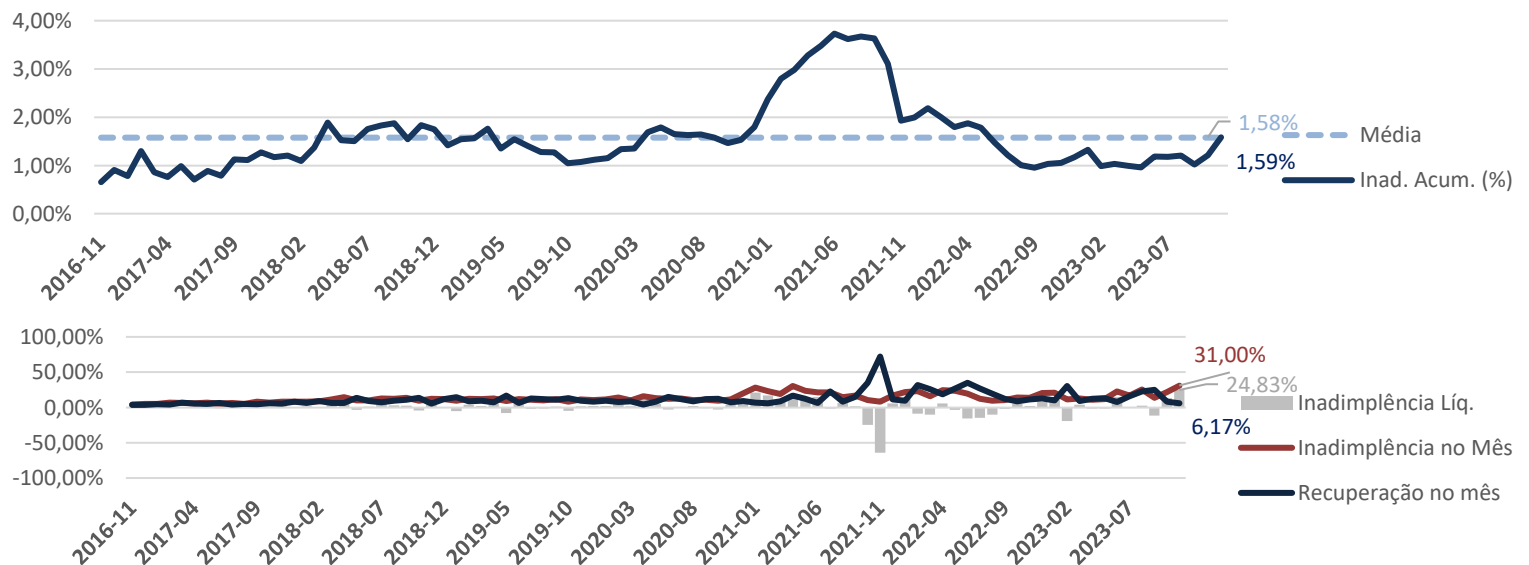
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

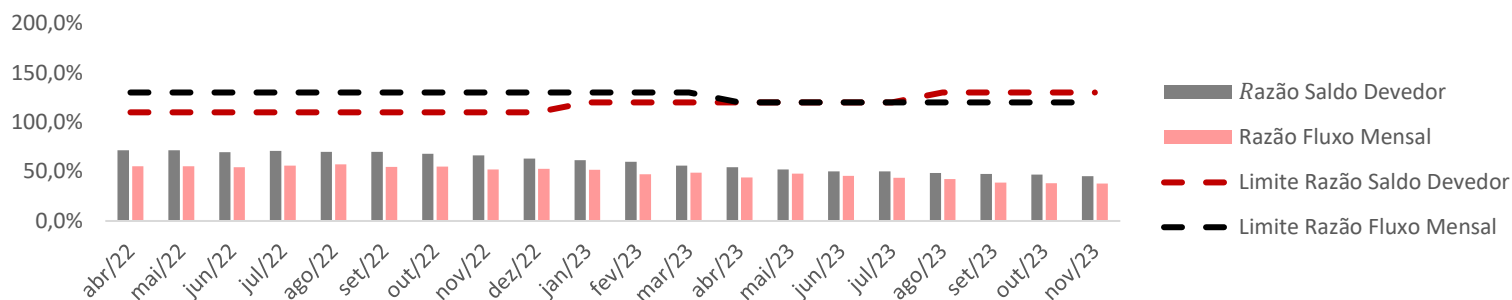


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

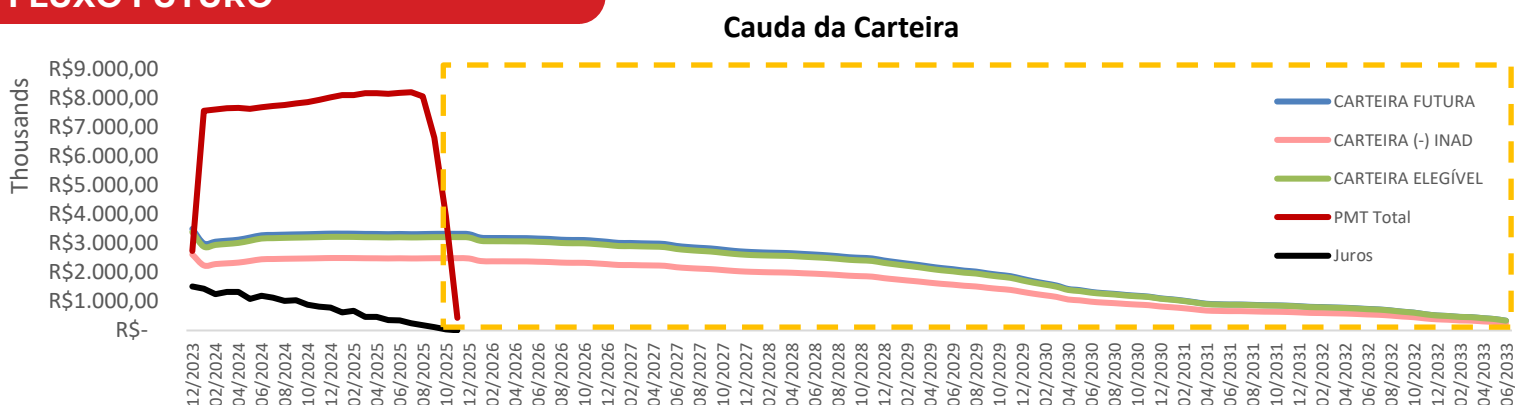
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

- 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

Em novembro o resultado de vendas líquidas foi positivo em 30 unidades, com 245 novas vendas e 215 cancelamentos no período (vs. um resultado negativo de 26 unidades em out-23), chegando a um percentual de vendas das frações de 79,14%. Depois de um pico em abril de 2021, a inadimplência segue controlada, com uma acumulado de 1,59%, em linha com a média de 1,58%.

O Fundo de Reserva segue descompuesto e pendente de aporte por parte do Tomador para recomposição. A PMT de novembro foi ajustada de acordo com os recebimentos de carteira no mês, descontado das despesas de manutenção do patrimônio separado do CRI, devido à falta de aporte, cenário que deve se repetir em dezembro. A Razão de Garantia do Saldo Devedor das séries subordinadas encerrou o mês em 45,36% (vs. 46,99% em out-23), refletindo a queda no VP elegível, seguindo desenquadrada, assim como a Razão Fluxo Mensal (37,76%). Assim, apesar do CRI apresentar algumas áreas de preocupação, essa operação representa menos de 0,1% do portfólio do SNCI11.

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.

