

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

CRIs Suno Asset – SNCI e SNME
Abril de 2024



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!

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL SNCI	% do CRI SNCI	% PL SNME	% do CRI SNME
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,29	5,68%	80,58%	8,07%	19,42%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,42	4,42%	76,58%	8,19%	23,42%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,07	3,39%	100,00%	0,00%	0,00%
4	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	10,50%	2,70	3,93%	80,82%	3,64%	19,18%
5	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,14	3,36%	70,90%	5,87%	29,10%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,19	5,41%	83,59%	6,44%	16,41%
7	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,09	1,97%	100,00%	0,00%	0,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,00	3,58%	94,29%	1,28%	5,71%
9	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,38	1,45%	61,06%	5,46%	38,94%
10	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,40	3,64%	100,00%	0,00%	0,00%
11	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	1,90	1,10%	45,30%	7,92%	54,70%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,65	0,00%	0,00%	7,60%	100,00%
14	CRI WIMO II	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	4,85	1,14%	100,00%	0,00%	0,00%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,64	0,93%	100,00%	0,00%	0,00%
16	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,11	0,90%	100,00%	0,00%	0,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	0,96	0,13%	100,00%	0,00%	0,00%
18	CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	23J2266231	Incorporação	CDI	4,50%	3,01	1,88%	100,00%	0,00%	0,00%
19	CRI ARPOADOR (SUB)	23J2809383	Incorporação	CDI	12,00%	3,01	0,00%	0,00%	2,67%	100,00%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV	Concentração Máxima
1	CRI WELT	N/A	99,90%	N/A	N/A	-	#N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	99,28%	N/A	N/A	62,00%	#N/A
3	CRI RDR ITU	68,06%	95,25%	8,12%	97,40%	80,00%	7,19%
4	CRI ASTIR	53,33%	99,92%	5,06%	281,20%	42,00%	34,57%
5	CRI VITACON 2	92,29%	88,91%	0,97%	155,80%	72,00%	1,61%
6	CRI SUPREME GARDEN	75,20%	66,75%	0,89%	145,38%	65,00%	2,08%
7	CRI MZM	83,44%	36,69%	2,38%	241,25%	70,00%	0,80%
8	CRI GAFISA SOROCABA	64,00%	61,83%	17,01%*	148,00%	45,00%	13,09%
9	CRI BIT	47,71%	23,25%	7,65%	152,50%	60,00%	3,26%
10	CRI AXS	N/A	100,00%	N/A	N/A	-	#N/A
11	CRI CAPARAÓ	24,05%	100,00%	-0,22%	133,40%	58,70%	11,30%
13	CRI VANGUARDA	65,99%	64,05%	2,39%	65,60%	52,00%	2,21%
15	CRI WIMO II	N/A	N/A	67,19%**	123,64%	#N/A	#N/A
15	CRI GRAMADO GVI	94,07%	100,00%	3,65%	188,50%	25,73%	#N/A
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	60,51%**	98,00%	35,00%	#N/A
17	CRI SOLAR JUNIOR	80,29%	100,00%	1,15%	38,40%	67,67%	#N/A
18	CRI ARPOADOR	93,92%	44,58%	4,15%	386,40%	43,00%	2,75%

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).

*A inadimplência Gafisa Sorocaba representa um aumento circunstancial devido a uma parcela anual de uma das unidades, mas que constava com um atraso de apenas 5 dias no fechamento do mês. Dito isso, não se trata de inadimplência estrutural ou preocupante.

**Em WIMO, como tratamos há alguns meses, há grande inadimplência pelo modelo de negócios inerente da operação de Home Equity, além de situações apresentadas que afetaram os créditos dos CRI. De todo modo, essa inadimplência nunca afetou a série sênior, que segue bem protegida.

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: abril/24

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

NOTA DA GESTÃO:

Os fundos de despesas desenquadrados das operações GS SOUTO, RDR ITU, MZM, CAPARAÓ e WIMO II representam um descasamento da contabilização dos recursos na conta específica no fechamento do mês de referência, sendo que o saldo foi recomposto posteriormente. Para efeito de exemplo, a cascata de pagamento de todos esses CRIs conta com a restituição primordial do fundo de despesas, ou seja, para que todo o restante da operação esteja funcionando (inclusive, o pagamento de juros e AmEx, que jamais foram afetados), o fundo de despesas deve estar devidamente constituído. Questões assim são normais e traremos sempre essa visibilidade.

O fundo de reserva desenquadrado em Caparaó representa já o processo de quitação do CRI que será discutido em detalhes na página da operação. Já em Bit, o Fundo de Reserva está passando por um processo de recomposição com a AGT a ser finalizada dentro do próximo mês. O fundo de obras de Bit consta como desenquadrado pois ainda são necessárias 2 novas tranches para o término de obra.

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.

Conforme estamos noticiando nos últimos meses, está havendo um atraso na construção da Linha de Transmissão da Usina de Ouvidor para que seja feita a conexão em seguida, o que deve ocorrer nos próximos meses. Uma AGT está sendo discutida para a formalização da questão. Quanto à Usina de Bernoulli, ela segue gerando abaixo do projetado pela pouca disponibilidade de água na região, por conta de baixas chuvas. No mês, a geração foi de apenas 8,25% do previsto, mas como o preço praticado está acima do esperado, o faturamento está em 23,3% do previsto, o que também é relevantemente abaixo do esperado. Destacamos que, apesar disso, a empresa vem arcando com os pagamentos e os fundos estão enquadrados. Seguimos acompanhando a situação de perto para medidas necessárias e acreditamos que os pontos citados se resolverão em breve, de maneira que mantemos o parecer saudável para a operação.

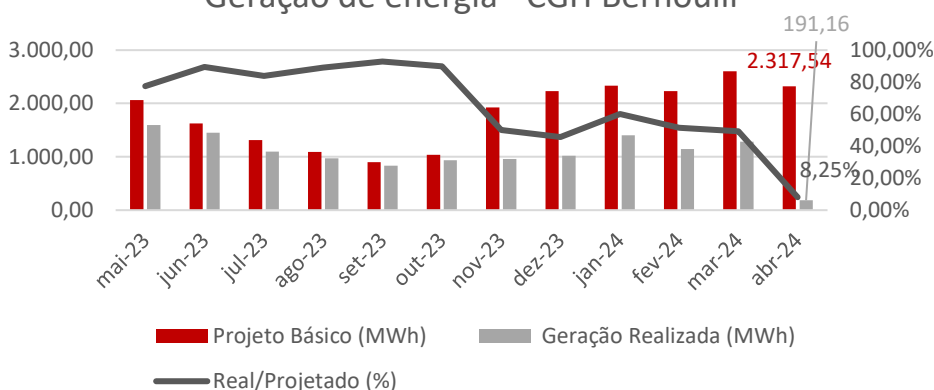
FOTOS DA OBRA



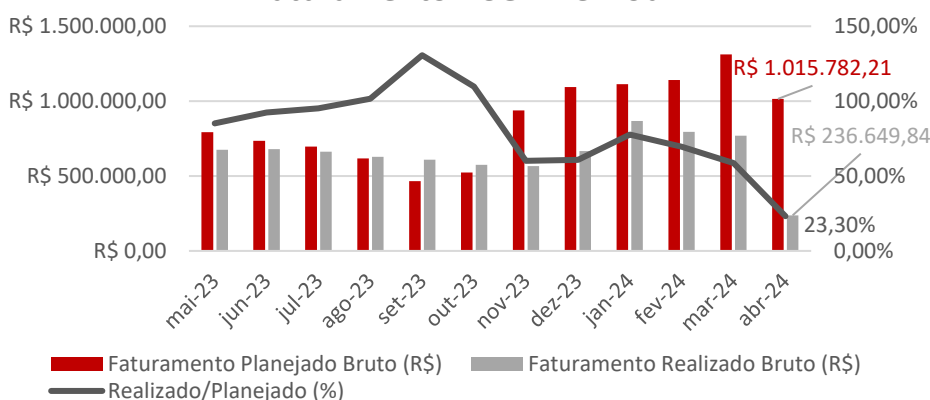
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Geração de energia - CGH Bernoulli



Faturamento - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

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

A conexão das usinas segue atrasada por demora na construção da Linha de Transmissão, cuja responsabilidade é da CEMIG. A usina de São Félix, mais próxima da conexão entre todas, atrasou a conexão mais uma vez e o caso está judicializado, com multas diárias à CEMIG enquanto ela não retomar as obras. As demais usinas também seguem apenas com previsão aproximada devido a questões similares e seguimos atentos e próximos à situação buscando antecipar e solucionar quaisquer problemas quanto ao pagamento do CRI, mas reforçando que todas as nossas modelagens levam em contato possíveis contratemplos e a devedora segue honrando com as PMTs de forma normal. Diante das circunstâncias, nosso parecer segue de atenção para a operação.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



CGH Raul Soares

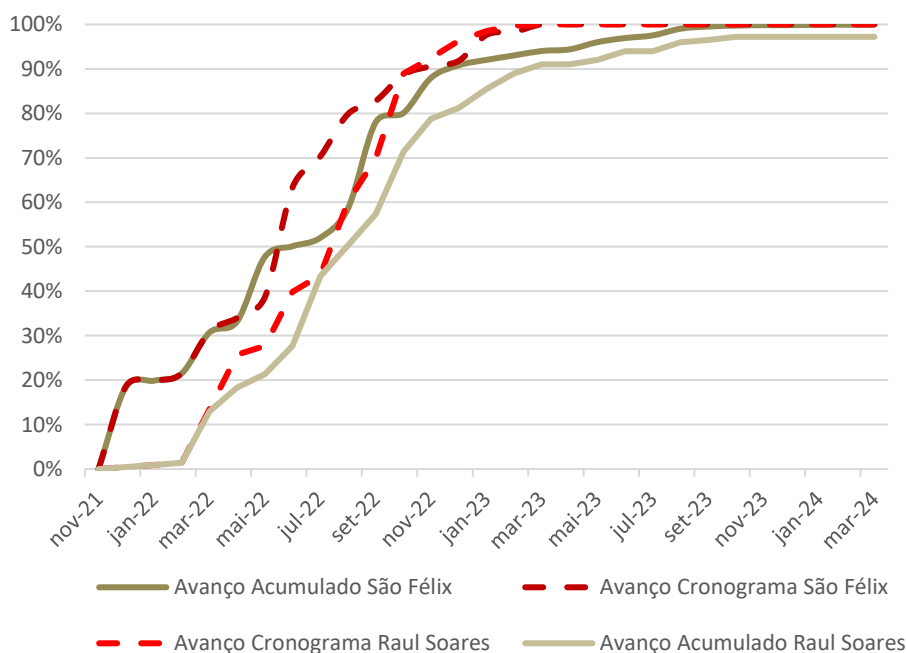


Fonte: GS Souto Engenharia

PARECER: **ATENÇÃO**

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
jan/24	Nova União II	100%	
jan/24	Alto Furnas II	100%	abr/25
jan/24	Raul Soares	97,2%	ago/24
jan/24	São Félix	99,9%	abr/24

Cronograma - CGH São Félix e Raul 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.

Em abril, o empreendimento não realizou novas vendas. Além disso, o prazo da carteira está cada vez menor, assim como a proximidade do momento de repasse, que deve ocorrer até o final do mês de julho. Visitamos a obra em fevereiro e conhecemos os esforços de comercialização do empreendimento, de forma a nos aproximarmos ainda mais da operação nesse momento final. Queremos lembrar que ainda estamos no processo de composição das novas garantias, que deve ser concluído dentro do semestre.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/24

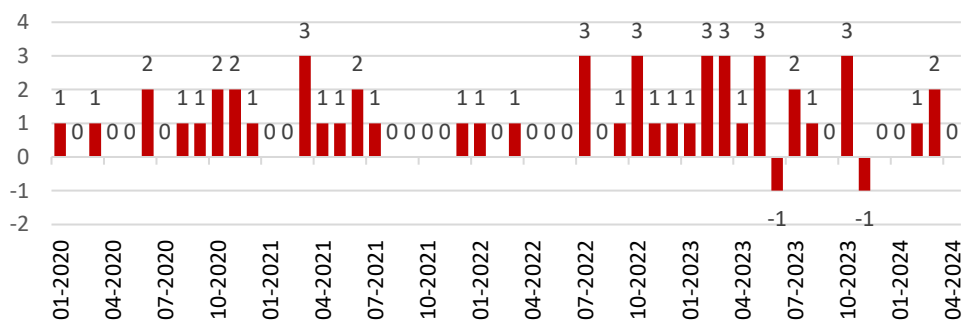
Vendas Totais	R\$ 23.066.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 15.825.127,09
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 15.515.765,60
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	49
Concentração máxima	7,19%
Prazo da carteira	9 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	48
Estoque	23
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	68,06%
% Vendido (Total)	68,06%

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	15.337.830,64
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%	0,72%	92,67%	-	18.000.000,01	130.393,08	16.681.043,08
jan/24	-	100,00%	0,62%	93,29%	-	18.000.000,01	110.885,42	16.791.928,50
fev/24	-	100,00%	1,03%	94,32%	-	18.000.000,01	185.466,61	16.977.395,11
mar/24	-	100,00%	0,46%	94,78%	-	18.000.000,01	82.134,17	17.059.529,28
abr/24	-	100,00%	0,47%	95,25%	-	18.000.000,01	82500,83	17.142.030,11
mai/24	-	100,00%			-	18.000.000,01		
jun/24	-	100,00%			-	18.000.000,01		
jul/24	-	100,00%			-	18.000.000,01		

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

O mês de abril trouxe mais um avanço marginal à obra, que está há 4,75% de ser concluída. Nessa etapa final, o incorporador nos indicou que está adiantando partes-chave da obra de forma a adiantar o habite-se, ainda que a finalização do edifício ocorra após a entrega das chaves, sem prejuízo à operação e ao cumprimento do contrato junto aos compradores das unidades, que vence em junho. Seguimos confiantes nessa entrega, e temos expectativa de que a carteira do empreendimento seja repassada tão logo seja finalizado o processo de entrega, em média, até dois meses após o habite-se.

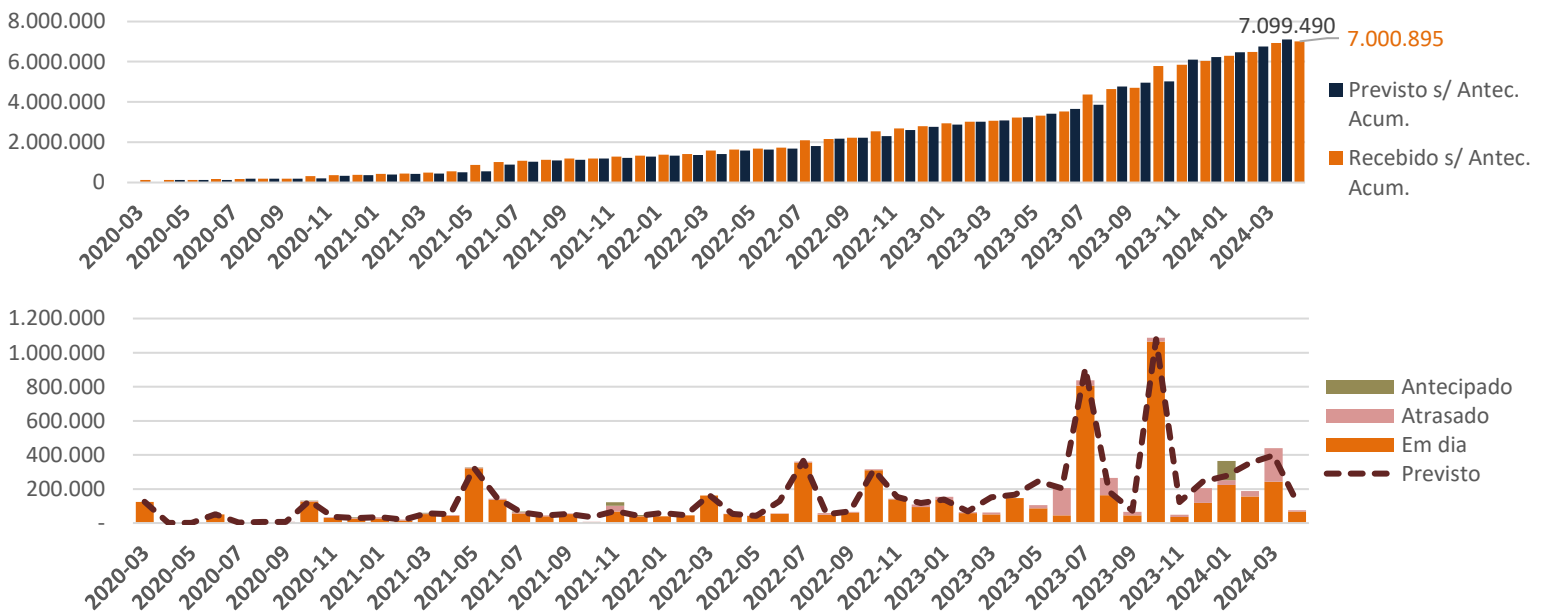
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

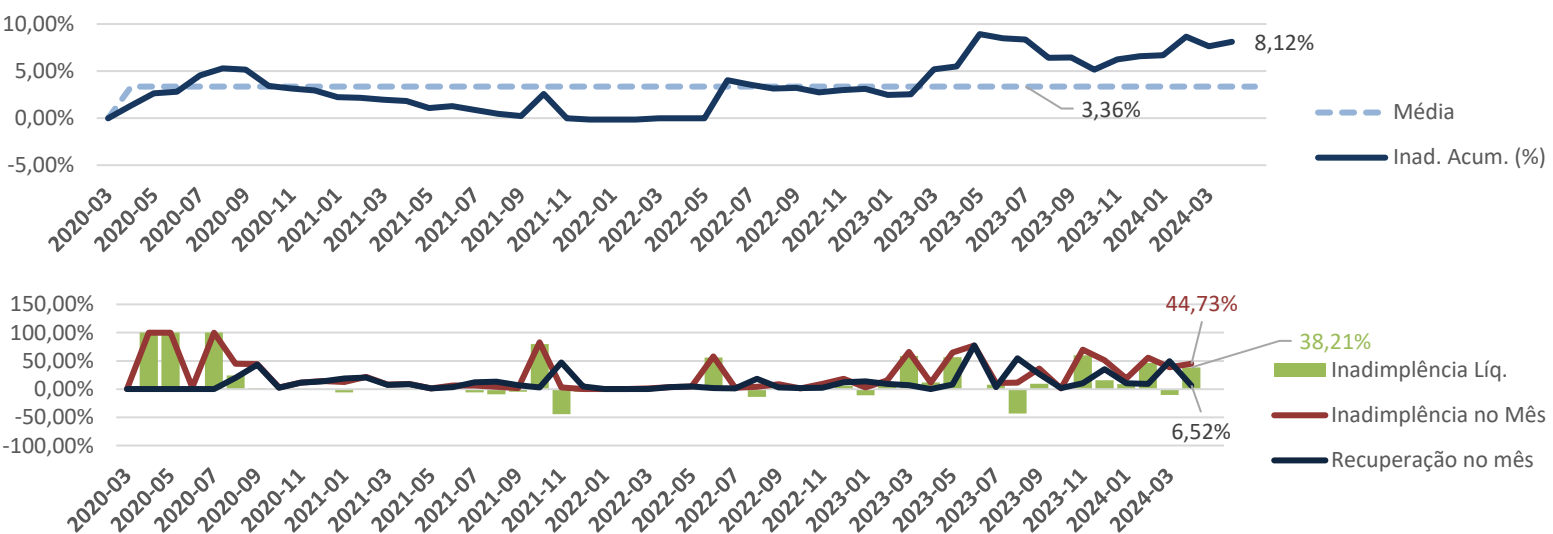
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	97,4%	106,5%	112,0%	111,3%	111,0%	114,1%
VP Elegível	R\$ 12.953.745,74	R\$ 15.147.873,33	R\$ 15.156.374,61	R\$ 14.501.686,24	R\$ 14.253.548,83	R\$ 14.738.127,23
Valor do Estoque	R\$ 12.651.180,19	R\$ 12.651.180,19	R\$ 13.767.940,81	R\$ 14.231.467,95	R\$ 14.231.467,95	R\$ 14.231.467,95
Saldo Devedor do CRI	R\$ 26.292.729,08	R\$ 26.109.142,50	R\$ 25.831.325,61	R\$ 25.823.673,79	R\$ 25.653.450,11	R\$ 25.381.484,80
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**

Prezados, no mês de abril, a performance do empreendimento deixou a desejar em níveis de vendas (algo que já foi retomado em maio, com os dados que temos na data de publicação desse relatório). A obra segue avançando marginalmente, mas com o habite-se ainda previsto para final de julho, segundo a estratégia explicitada na página referente às obras. A carteira do empreendimento não se alterou ao nível de inadimplência, mas contamos com um aumento de créditos inelegíveis devido ao prazo de mais de 90 dias de atraso de alguns dos créditos do fundo. No total, são pouco mais de R\$ 3MM de créditos inelegíveis para efeitos da operação, mas que ainda contam com bancabilidade no repasse da carteira, sendo assim, a RG atua de forma conservadora ao excluir esses créditos do cálculo. Além disso, estamos em via de formalizar a AGT que inclui a nova garantia ao cálculo (esta garantia já compõe a operação contratualmente, por exemplo) e com isso poder fornecer uma visão mais adequado desse patamar aos cotistas. Com isso finalizado e mantendo o conservadorismo dos créditos inelegíveis, temos uma RG na casa dos 107%. Permanecemos próximos da operação e comunicaremos os nossos cotistas a respeito de qualquer novidade.

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.

No mês de abril, o empreendimento registrou três vendas, totalizando 21 contratos vendidos. O mês foi marcado por uma recuperação no ritmo de vendas em comparação com os períodos anteriores de análise. A operação continua gerando forte caixa com a proximidade da entrega de chaves, em fase final de conclusão das obras, faltando apenas pinturas internas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	abr/24
Vendas Totais	R\$ 33.084.925,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 3.847.334,24
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 3.847.334,24
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	21
Concentração máxima	34,57%
Prazo da carteira	3 meses

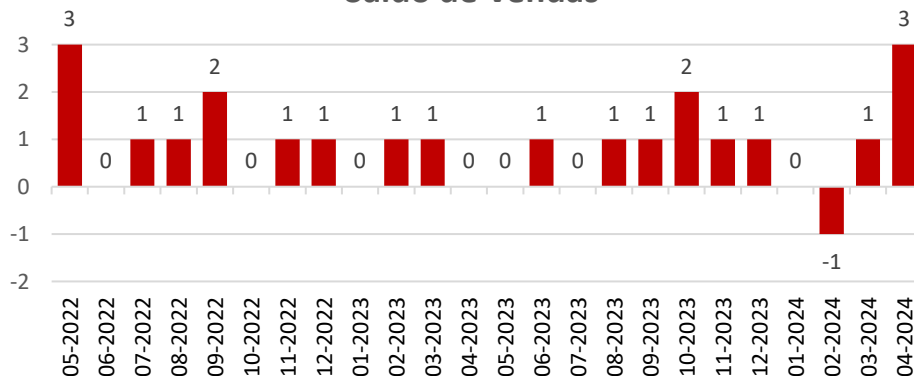
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	5
Estoque	28
Quitado	16
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis) 42,86%

% Vendido (Total) 53,33%

Saldo de Vendas



Dados: Maximus

CRISTIR

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%	0,86%	98,47%	-	47.442.567,78	408.006,08	46.716.696,49
jan/24	-	100,00%	0,79%	99,26%	-	47.442.567,78	374.796,29	47.091.492,78
fev/24	-	100,00%	0,34%	99,60%	-	47.442.567,78	161.304,73	47.252.797,51
mar/24	-	100,00%	0,23%	99,83%	-	47.442.567,78	109.117,91	47.361.915,41
abr/24	-	100,00%	0,09%	99,92%	-	47.442.567,78	42.698,31	47.404.613,73
mai/24	-	100,00%			-	47.442.567,78		
jun/24	-	100,00%			-	47.442.567,78		
jul/24	-	100,00%			-	47.442.567,78		

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

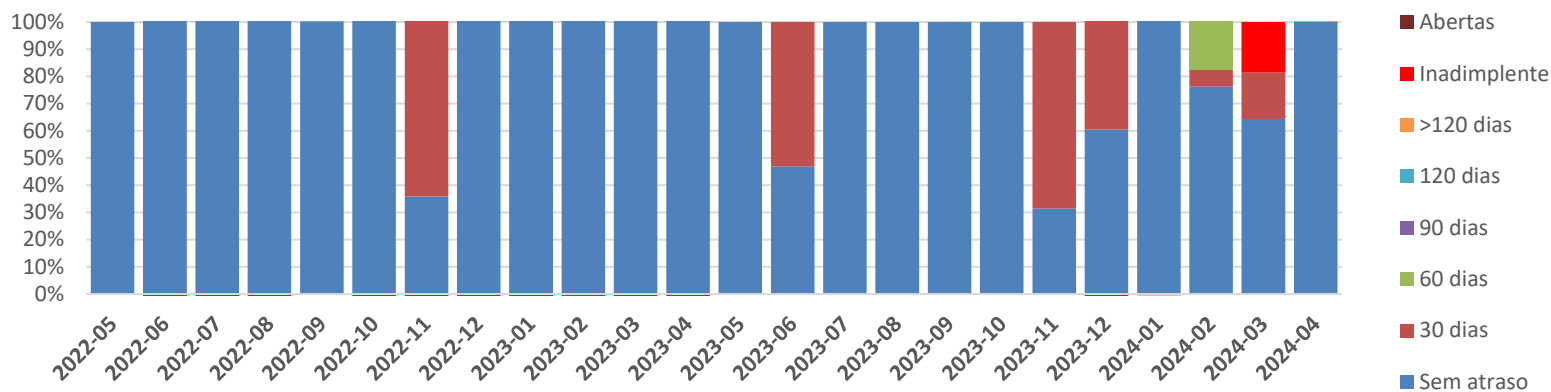
COMENTÁRIOS

No mês de abril, a obra avançou um pouco mais, chegando a 99,92% e faltando apenas alguns pequenos detalhes para sua conclusão total, a exemplo de pinturas e instalação de cobertura. Com isso, o atraso na obra não é ponto de preocupação em nossa avaliação. Cabe dizer que a entrega dos apartamentos já se iniciou, com o habite-se das unidades emitido.

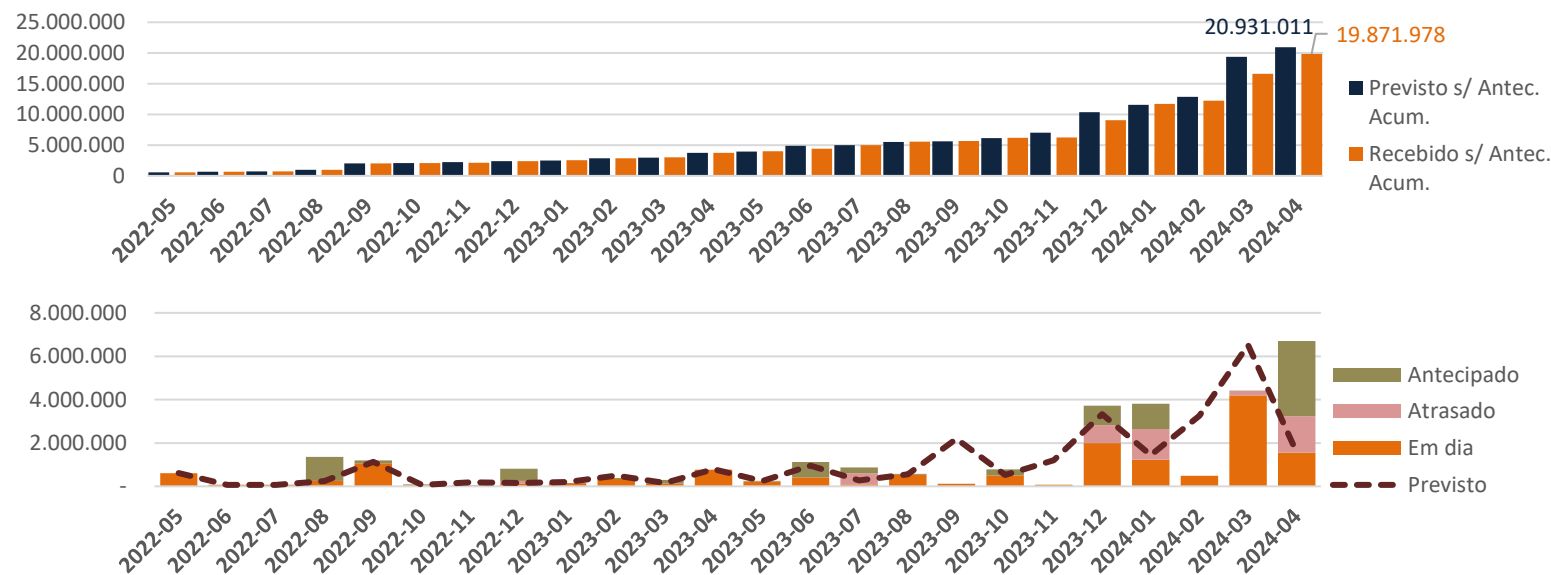
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

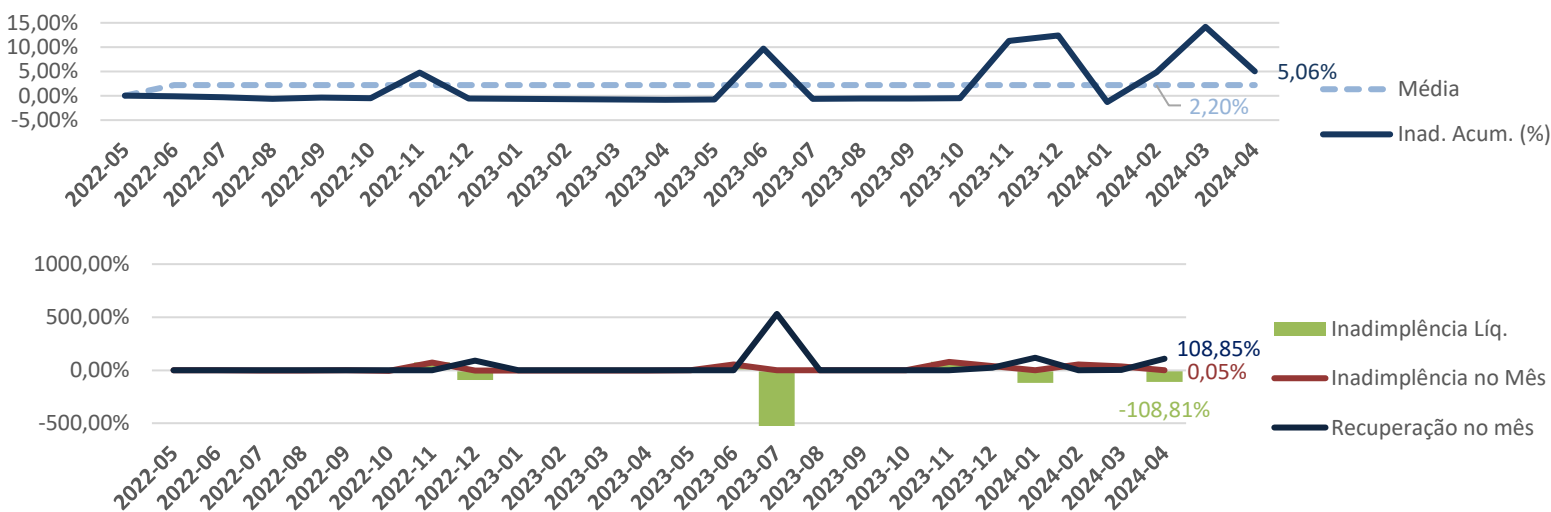
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	281,2%	239,5%	195,7%	195,7%	172,9%	172,1%
VT = Valor Terreno	R\$ 29.249.314,18	R\$ 28.698.957,96	R\$ 24.230.284,29	R\$ 24.234.806,96	R\$ 16.408.422,53	R\$ 16.070.313,89
VO = Valor Obras	R\$ 35.020.232,25	R\$ 34.469.876,03	R\$ 30.001.202,36	R\$ 30.005.725,03	R\$ 22.179.340,60	R\$ 21.841.231,96
CA = Carteira Adimplente	R\$ 1.600.685,82	R\$ 2.151.042,04	R\$ 6.310.691,28	R\$ 5.959.890,90	R\$ 14.441.577,47	R\$ 14.779.686,11
SD = Saldo Devedor	R\$ 23.424.185,45	R\$ 27.271.708,34	R\$ 30.936.342,72	R\$ 30.764.059,99	R\$ 30.678.147,07	R\$ 30.608.886,62

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:

RG (Razão de Garantia).

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

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

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

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

No mês vigente, a operação apresentou performance melhor do que os últimos meses, fator que entrega uma carteira saudável e sem maiores preocupações que afetem as PMTs do CRI.

Em relação à preocupação acerca da localização devido as tragédias no Rio Grande do Sul, realizamos a reunião com devedora como informado no mês passado e nos foi passado que a obra se encontra em um local alto e que não está sendo impactada pelas chuvas.

A inadimplência caiu em relação ao mês anterior, na qual teve um aumento significativo, explicado pela demora na entrega dos contratos que desajustaram o período de contratos inadimplentes passados. A situação foi devidamente superada.

A razão de garantia cresceu fortemente e nos dá ainda mais segurança. Esperamos que o ritmo de vendas continue, além de contarmos com bons pagamentos ao longo dos próximos meses, de maneira que o parecer da operação segue saudável.

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%.

O mês de abril contou com uma performance abaixo da média dos últimos meses, com apenas uma venda em Vila Olímpia e três distratos contando ambos os empreendimentos. No entanto, o elevado nível de vendas já performado e o robusto fluxo de recebimentos crescente nos últimos meses mitigam maiores preocupações.

A carteira segue saudável, com níveis de inadimplência e concentração sem maiores percalços, mantendo um parecer saudável sobre a operação.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

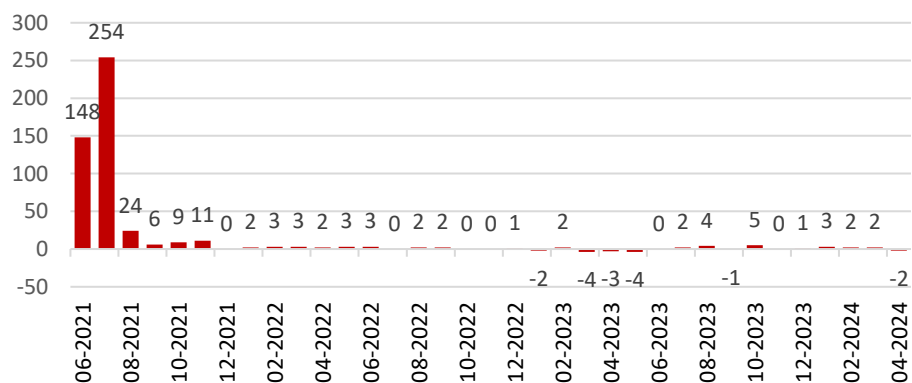
	abr/24
Vendas Totais	R\$ 136.940.357,94
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 95.016.484,11
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 93.049.602,83
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	483
Concentração máxima	1,61%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	389
Estoque	46
Quitado	94
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	91,30%
% Vendido (Total)	92,29%

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%	4,51%	61,60%
jan/24	6,45%	69,33%	4,68%	66,28%
fev/24	5,78%	75,11%	7,49%	73,77%
mar/24	6,47%	81,58%	6,67%	80,44%
abr/24	7,08%	88,66%	4,83%	85,27%
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%	5,51%	68,45%
jan/24	7,85%	78,17%	5,83%	74,28%
fev/24	7,60%	85,77%	5,77%	80,05%
mar/24	7,10%	92,87%	7,07%	87,12%
abr/24	7,13%	100,00%	4,58%	91,70%

Fonte: BYM Management

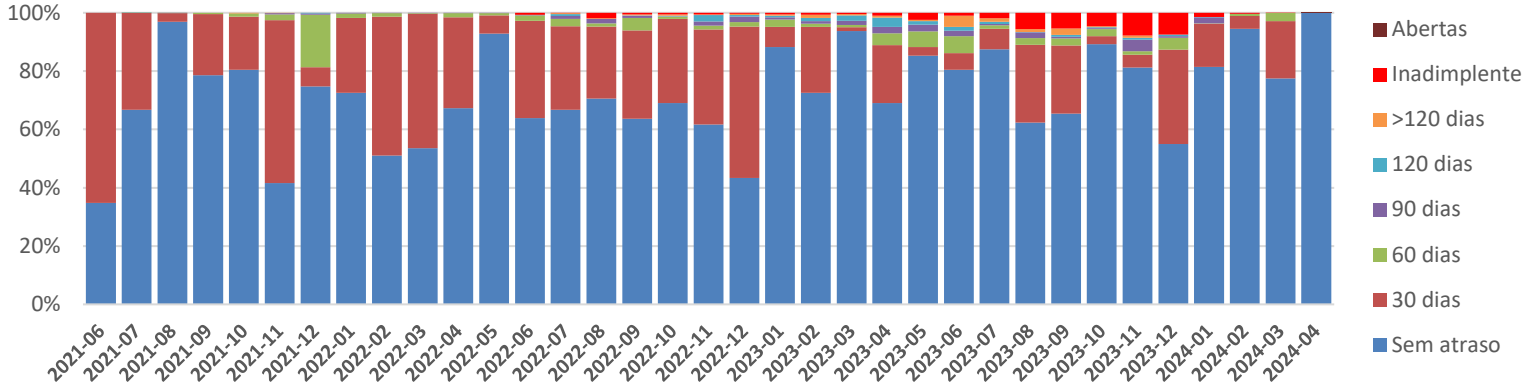
COMENTÁRIOS

Em abril, o destaque relacionado à performance de obras passa pelo atraso de Vila Olímpia, que constava o encerramento das obras para o mês de abril. O atraso já vinha sendo comunicado nos últimos meses, mas ainda sem novos cronogramas de atualização para uma nova data de entrega. O time de gestão seguirá acompanhando próximo à devedora, a fim de entender as novas previsões para o empreendimento, que conta com 91,7% das obras concluídas. Lembramos que há folga contratual para entrega das unidades. Já Maracatins apresenta também um leve atraso global, mas com um cronograma também avançado e que deve ser entregue no segundo semestre de 2024.

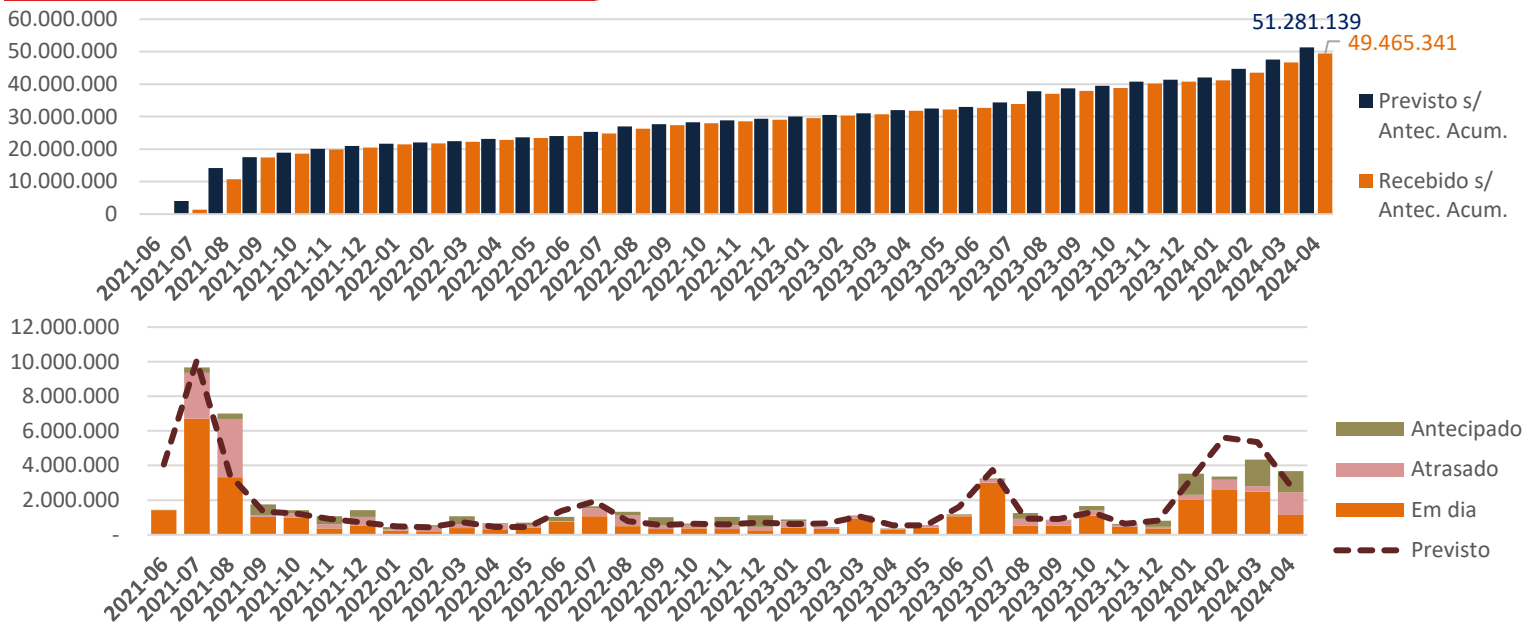
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

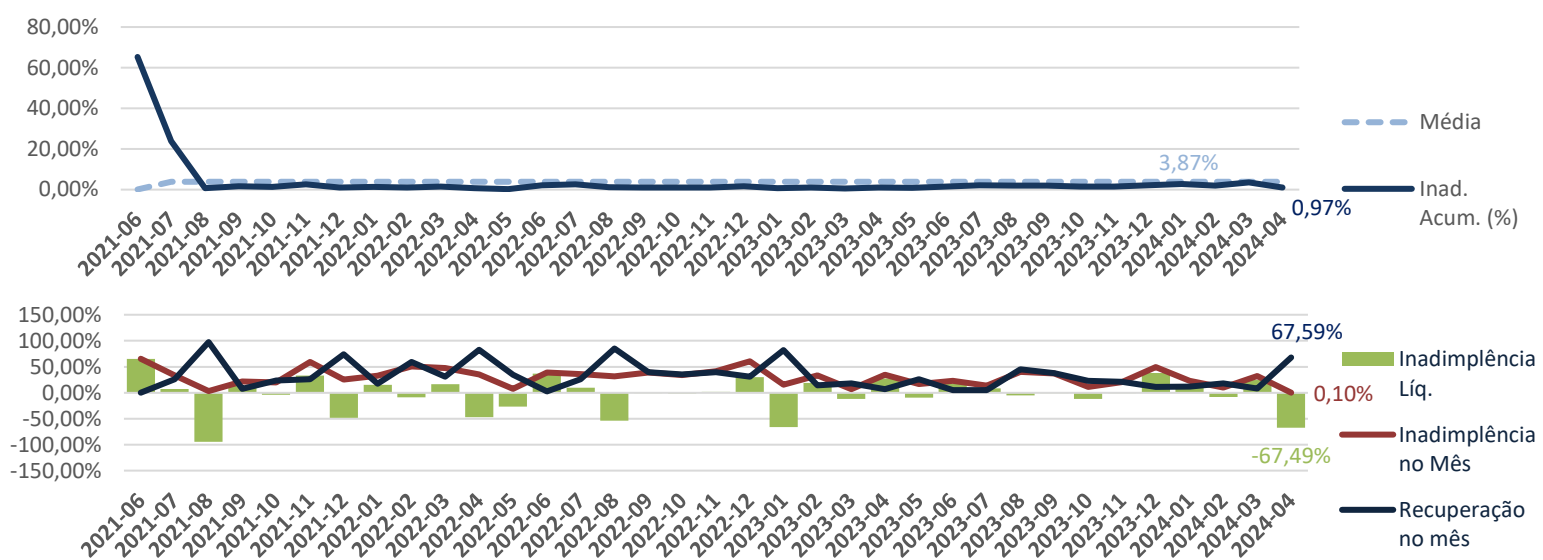
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	155,8%	147,5%	148,5%	146,3%	143,9%	141,1%
SVV	R\$ 106.946.643,79	R\$ 106.727.644,49	R\$ 113.933.002,67	R\$ 117.202.044,35	R\$ 120.208.156,47	R\$ 121.449.759,24
SVN	R\$ 72.328.000,00	R\$ 76.686.000,00	R\$ 80.057.000,00	R\$ 83.655.000,00	R\$ 84.358.000,00	R\$ 86.663.000,00
RP	R\$ 3.680.904,21	R\$ 4.341.686,32	R\$ 3.351.948,27	R\$ 3.526.054,69	R\$ 802.678,91	R\$ 619.740,23

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 abril, a operação contou com mais um mês em linha com o parecer saudável que vem sendo reportado nos últimos meses. Apesar do leve atraso nas obras, ambas já contam com mais de 85% do cronograma físico realizado e com mais de 90% de unidades vendidas. Isso, alinhado com vendas a preços de m² competitivos geram uma carteira de recebíveis robusta e com fluxos crescentes, que vem refletindo diretamente no maior volume de amortizações do CRI nos últimos meses.

A nível de carteira, vale destacar a inadimplência acumulada de 0,97%, o menor nível desde maio de 2023, trazendo uma segurança ainda maior para a operação, que também apresenta uma carteira sem concentração significativa de devedores.

Por fim, a operação entra em fase final de obras nos próximos meses, e o time de gestão seguirá próximo ao devedor e securitizadora a fim de acompanhar o fluxo de recebíveis desse período, que tende a ser crescente com o início da entrega de chaves.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES

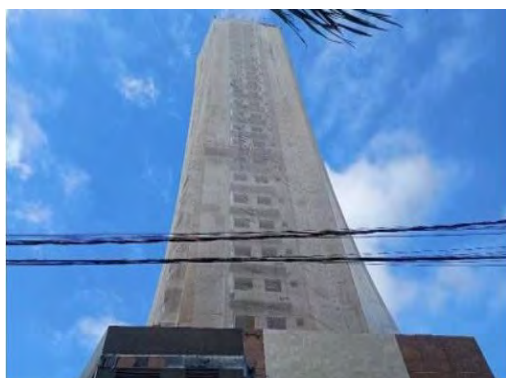
RESUMO

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 abril, não houve nenhuma venda nem distrato, apresentando mais um mês com saldo de vendas neutro. A performance de obras seguiu em linha com o cronograma apresentado no mês anterior, que teve como destaque a reestruturação do perfil de mão de obra do empreendimento.

A carteira de recebíveis segue saudável, com o destaque para a inadimplência acumulada abaixo de 1% e com concentração da carteira de apenas 2,08%, mitigando maiores preocupações acerca da operação.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

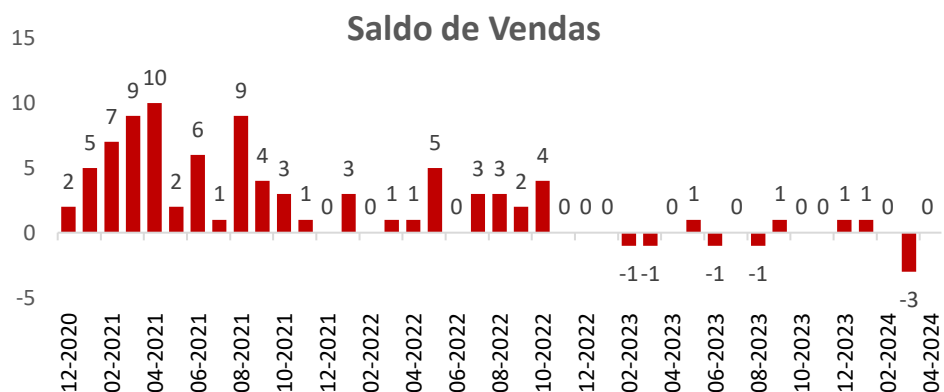
	abr/24
Vendas Totais	R\$ 44.032.451,48
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 32.624.032,67
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.530.040,06
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,08%
Prazo da carteira	83 meses

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) 75,20%



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%	2,10%	51,75%	1.365.549,61	20.715.622,56	735.617,15	18.120.002,54
set/23	4,24%	63,43%	3,69%	55,44%	1.483.186,72	22.198.809,28	1.290.506,43	19.410.508,97
out/23	4,24%	67,66%	3,03%	58,47%	1.483.186,72	23.681.996,00	1.058.965,57	20.469.474,54
nov/23	4,24%	71,90%	N/A	58,47%	1.483.186,72	25.165.182,71	N/A	20.469.474,54
dez/23	-9,86%	62,04%	1,47%	59,94%	3.450.980,94	21.714.201,77	515.254,38	20.984.728,92
jan/24	1,22%	63,26%	1,73%	61,67%	428.325,09	22.142.526,86	605.000,89	21.589.729,81
fev/24	1,35%	64,61%	1,90%	63,57%	471.537,39	22.614.064,25	665.824,69	22.255.554,50
mar/24	1,41%	66,02%	1,73%	65,30%	493.916,54	23.107.980,79	605.354,90	22.860.909,40
abr/24	1,41%	67,43%	1,45%	66,75%	493.916,54	23.601.897,33	509.123,77	23.370.033,17
mai/24	1,41%	68,84%			493.916,54	24.095.813,87		
jun/24	1,41%	70,25%			493.916,54	24.589.730,41		
jul/24	1,41%	71,66%			493.916,54	25.083.646,95		
ago/24	1,75%	73,41%			611.214,81	25.694.861,76		
set/24	1,75%	75,16%			611.214,81	26.306.076,57		
out/24	1,90%	77,06%			664.661,89	26.970.738,46		
nov/24	1,87%	78,93%			654.843,78	27.625.582,24		
dez/24	1,87%	80,80%			654.843,78	28.280.426,02		
jan/25	3,56%	84,36%			1.247.006,38	29.527.432,40		
fev/25	3,44%	87,80%			1.205.616,57	30.733.048,97		
mar/25	3,63%	91,43%			1.269.260,80	32.002.309,77		
abr/25	3,43%	94,86%			1.200.551,53	33.202.861,30		
mai/25	3,10%	97,96%			1.084.748,89	34.287.610,19		
jun/25	2,04%	100,00%			712.389,79	35.000.000,00		

*A evolução negativa na coluna "Evolução Física Prevista - No Período" do mês de março/2022, e em dezembro/23 ocorreu devido ao atraso acumulado nas outras medições, fazendo-se necessária a atualização do cronograma físico-financeiro.

Fonte: Harca Engenharia

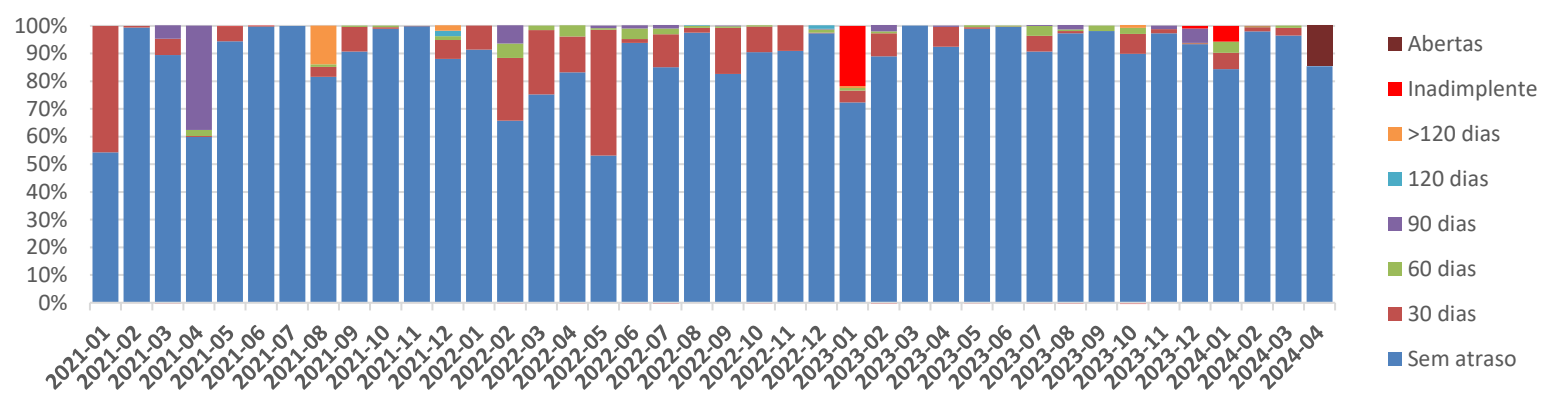
COMENTÁRIOS

No mês de abril, o empreendimento reportou uma evolução em linha com o novo cronograma divulgado no mês de março, que prevê medições menos expressivas do que reportado no período anterior à atualização do cronograma. O cronograma de Supreme Garden apresentou uma desaceleração principalmente pela substituição quase total da mão de obra própria por terceirados, fator que tinha sido comunicado pelo devedor frente à uma escassez nos últimos meses.

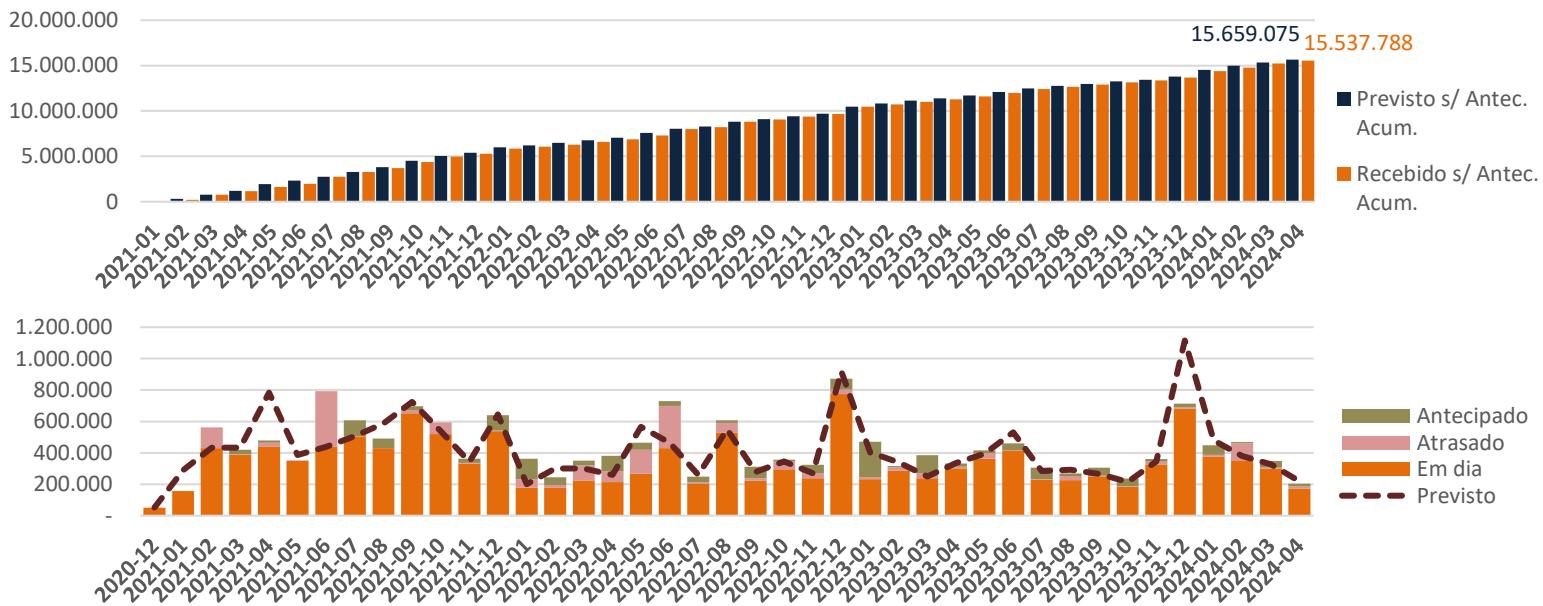
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

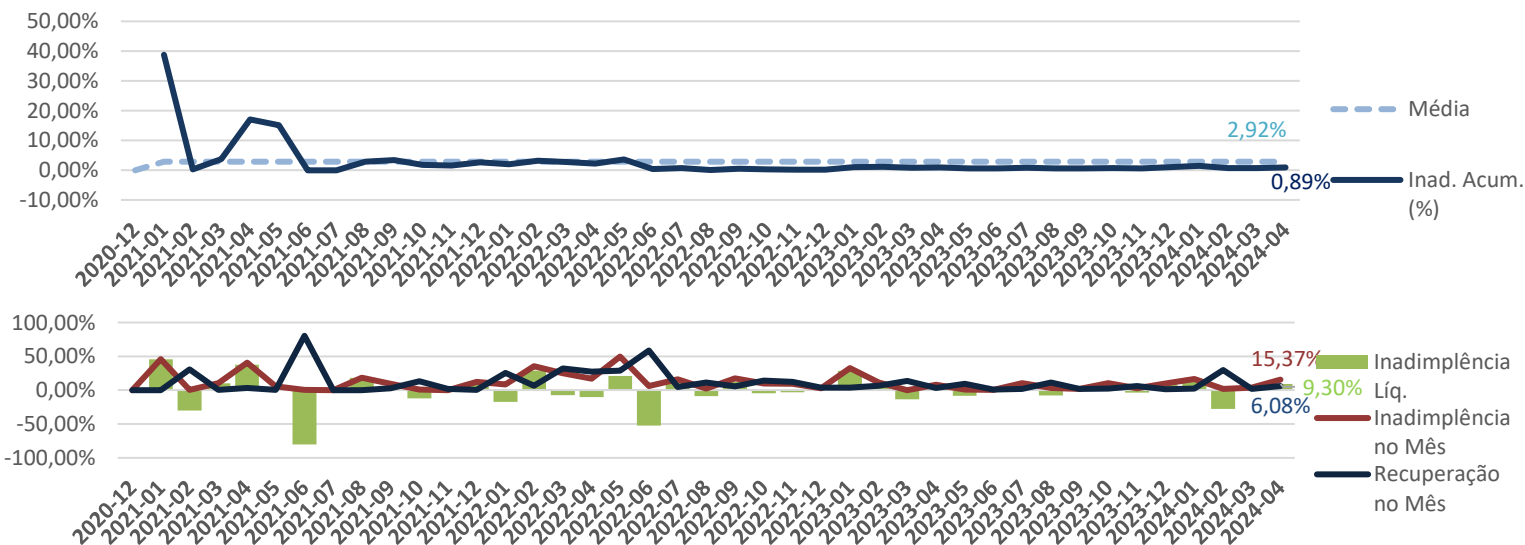
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	145,4%	145,9%	145,6%	146,2%	146,3%	147,3%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 41.001.651	R\$ 40.966.138	R\$ 40.642.454	R\$ 40.635.927	R\$ 40.471.334	R\$ 40.654.760
SD _{CRI}	R\$ 28.203.800	R\$ 28.087.548	R\$ 27.921.394	R\$ 27.789.240	R\$ 27.662.843	R\$ 27.595.120

*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

O mês de abril apresentou novamente poucas mudanças relevantes no status da operação, que segue com um fluxo saudável de recebíveis, sustentando as PMTs do CRI, incluindo amortizações extraordinárias.

A nível de obras, está ocorrendo uma reestruturação no perfil de mão de obra do empreendimento, o que reduziu o ritmo de avanço do cronograma. Atualmente, 66,75% da obra está concluída, com um leve atraso global de 0,68%. O cronograma financeiro segue conforme o previsto e, nos próximos meses, devemos ter a integralização da última tranche da operação para recomposição do fundo de obras.

Um ponto de atenção, que não afeta diretamente a saúde do CRI atualmente, mas pode gerar uma redução na carteira de recebíveis, é o saldo de vendas dos últimos meses, que se mantém em patamares neutros desde janeiro de 2023. Embora o nível avançado de vendas sustente o fluxo financeiro do CRI, é importante que a equipe de gestão continue alinhada com o devedor sobre planos de ação para melhorar a performance de vendas do empreendimento.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

DESCRIÇÃO

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

O mês de abril teve mais uma forte performance de vendas, com 7 unidades vendidas e um distrato. Isso fortaleceu a saúde da carteira de recebíveis, que gerou um fluxo superior ao mês anterior diante de uma carteira pulverizada e 97,62% adimplente.

A nível de obras, o empreendimento ainda segue com um ritmo inferior ao planejado, mas já em linha com o novo cronograma apresentado no último mês.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/24

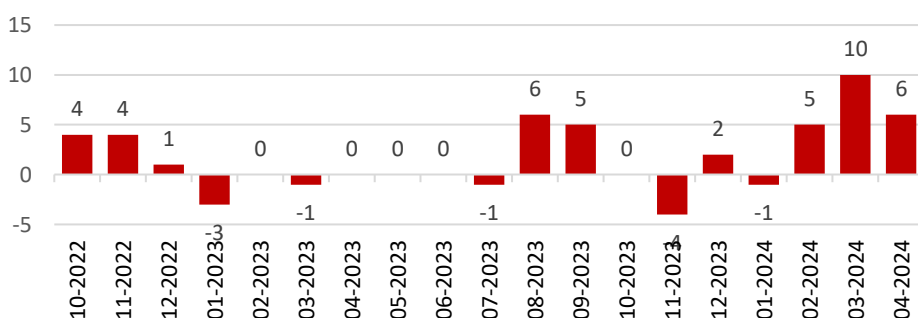
Vendas Totais	R\$ 65.418.980,45
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 56.786.117,01
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 52.307.769,45
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	248
Concentração máxima	0,80%
Prazo da carteira	17 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	229
Estoque	50
Quitado	21
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

% Vendido (disponíveis)	83,33%
% Vendido (Total)	83,44%

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%				
mar/23	-27,82%	4,93%	5ª	0,09%	4,01%	R\$ 1.907.767
abr/23	0,21%	5,14%	6ª	0,0049	4,50%	R\$ 2.140.520
mai/23	3,71%	8,86%	7ª	1,46%	5,96%	R\$ 2.834.437
jun/23	4,35%	13,21%	8ª	3,94%	9,89%	R\$ 4.709.784
jul/23	8,93%	22,14%	9ª	2,8%	12,69%	R\$ 6.042.540
ago/23	5,34%	27,48%	10ª	1,94%	14,63%	R\$ 6.967.303
set/23	5,34%	32,82%	11ª	4,09%	18,72%	R\$ 8.913.540
out/23	5,99%	38,81%	12ª	2,80%	21,52%	R\$ 10.248.312
nov/23	5,99%	44,79%	13ª	2,54%	24,06%	R\$ 11.455.999
dez/23	5,99%	50,78%	14ª	2,96%	27,02%	R\$ 12.865.462
jan/24	2,75%	53,53%	15ª	2,29%	29,31%	R\$ 13.956.848
fev/24	4,19%	57,71%	16ª	2,99%	32,30%	R\$ 15.380.173
mar/24	-23,30%	34,42%	17ª	2,11%	34,41%	R\$ 16.382.605
abr/24	2,89%	37,31%	18ª	2,28%	36,69%	R\$ 17.467.733
mai/24	3,39%	40,70%				
jun/24	3,86%	44,56%				
jul/24	4,80%	49,36%				
ago/24	5,16%	54,52%				
set/24	5,11%	59,63%				
out/24	5,11%	64,74%				
nov/24	4,21%	68,95%				
dez/24	4,62%	73,57%				
jan/25	6,00%	79,57%				
fev/25	5,78%	85,35%				
mar/25	4,85%	90,20%				
abr/25	4,69%	94,89%				
mai/25	2,81%	97,70%				
jun/25	2,30%	100,00%				

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

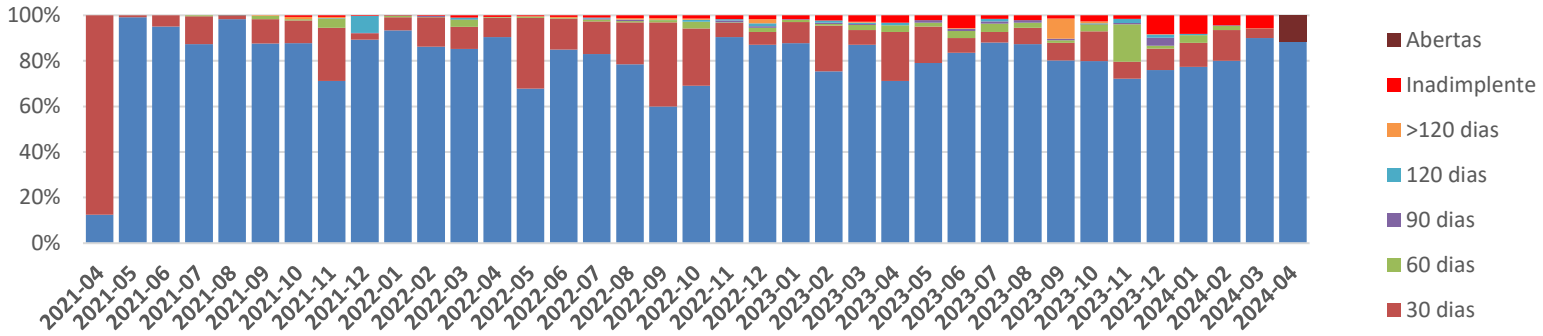
No primeiro mês após a divulgação do cronograma físico-financeiro, a operação seguiu apresentando uma performance levemente abaixo do esperado, o que foi agravado principalmente por um quadro de dengue e influenza em parte relevante do quadro de mão de obra em abril.

Essa questão foi comunicada pelo devedor, que alinhado ao time de gestão teve o desconto das antecipações da medição do mês adiadas, devido ao afastamento dos funcionários da obra. Assim, seguiremos acompanhando de perto os próximos passos de avanço de obra da operação, que segue sendo o principal ponto de atenção do time.

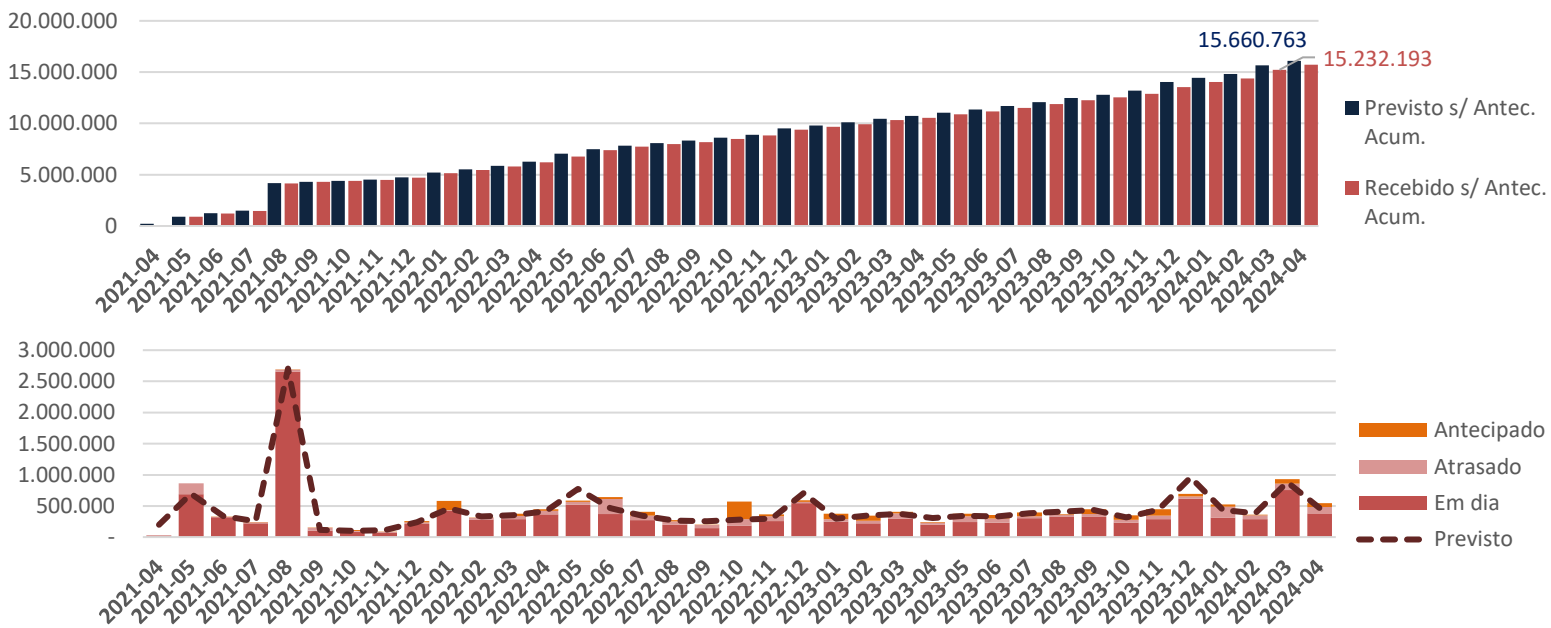
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

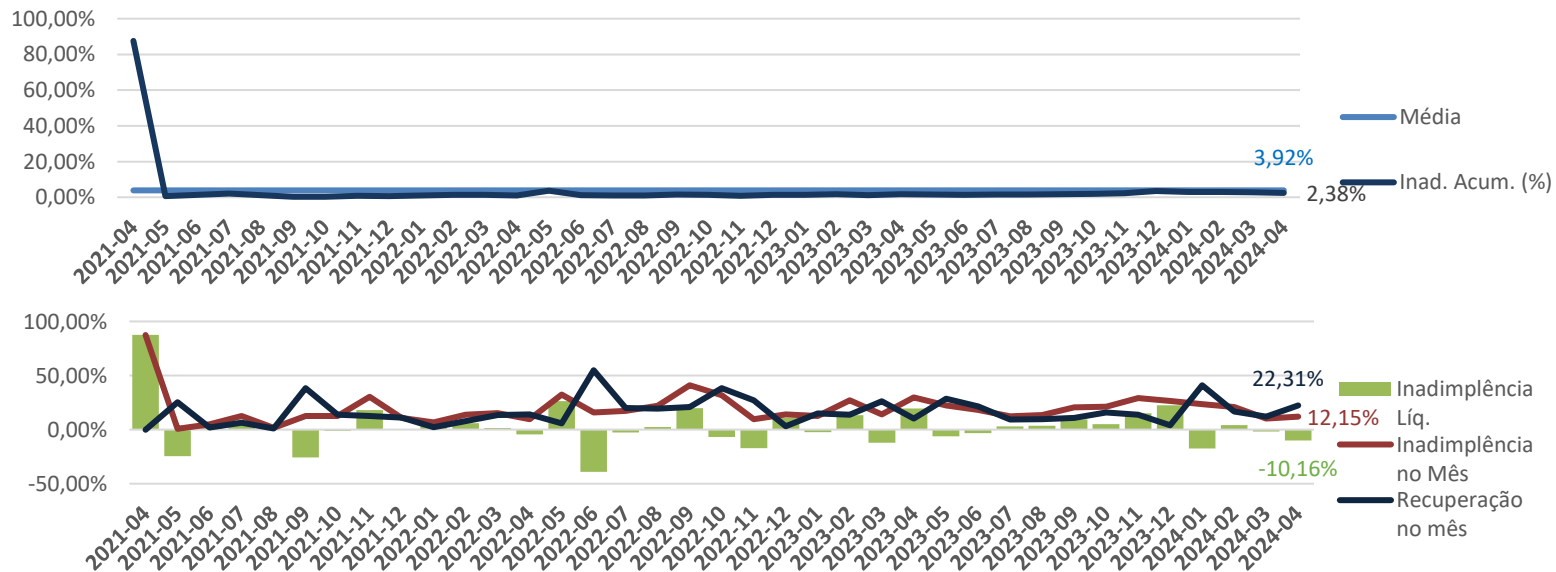
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	241,3%	241,8%	241,5%	234,5%	230,7%	374,6%
Estoque	R\$ 14.492.282,00	R\$ 16.231.355,84	R\$ 18.705.491,64	R\$ 19.272.324,72	R\$ 18.721.638,54	R\$ 19.444.373,88
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 48.401.587,64	R\$ 46.798.008,78	R\$ 44.090.736,82	R\$ 42.580.907,16	R\$ 43.197.354,87	R\$ 43.936.573,14
Saldo Devedor	R\$ 27.134.889,22	R\$ 27.122.543,62	R\$ 27.047.953,43	R\$ 27.396.823,13	R\$ 27.556.479,18	R\$ 17.631.175,95
Fundo de Reserva	R\$ 1.065.390,70	R\$ 1.057.231,93	R\$ 1.048.167,24	R\$ 1.015.474,30	R\$ 714.953,37	R\$ 709.511,64

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

Em abril, MZM Way Petrópolis seguiu com mais um mês robusto de vendas, fortalecendo ainda mais a saúde da carteira de recebíveis, que apresenta uma concentração máxima de apenas 0,80%. Além disso, a inadimplência da carteira apresentou uma queda no mês, após uma forte recuperação na base mensal.

Vale destacar também, que devido à performance avançada de vendas e fluxo crescente de recebíveis, a operação aumentou proporcionalmente o volume em amortização extraordinária no mês, o que oferece um conforto ainda maior para a dinâmica do CRI. O ponto de atenção continua sendo a evolução do cronograma de obras, que tem performado abaixo nos últimos meses, mesmo após readequação do cronograma, e teve como agravante, em abril, o quadro de afastamento de funcionários devido à casos de dengue e influenza.

Assim, o time de gestão segue em contato com o devedor, a fim de alinhar as necessidades e planos de ação para reaceleração desse cronograma, mas que não impacta diretamente no momento na performance do CRI, que segue com um fluxo de recebíveis saudável e razão de garantia fortemente enquadrada. Cabe dizer que o empreendimento está muito próximo de atingir o breakeven financeiro, isto é, as parcelas de recebíveis mensais fazerem jus às PMTs contratadas.

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 abril foi neutro para a operação, que não realizou novas vendas, mas contou com uma relevante diminuição da concentração mediante o recebimento de uma parcela alta de um dos compradores. O empreendimento segue com 16 de suas 25 unidades vendidas e com um fluxo financeiro adequado para os próximos meses.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

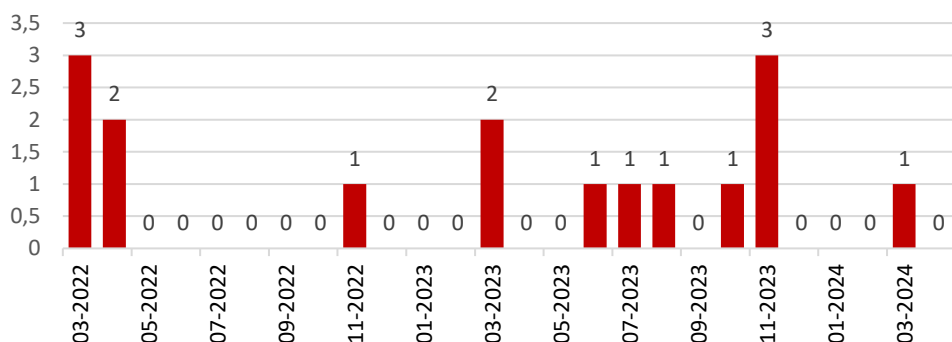
	abr/24
Vendas Totais	R\$ 28.891.930,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 18.618.204,36
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 18.618.204,36
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	16
Concentração máxima	13,09%
Prazo da carteira	39 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	16
Estoque	9
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	64,00%
% Vendido (Total)	64,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA

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%	5,44%	36,30%	1.294.000,00	13.523.000,00	2.215.000,00	10.031.000,00
jan/24	6,02%	47,59%	2,84%	39,14%	1.363.000,00	14.886.000,00	1.349.000,00	11.380.000,00
fev/24	7,32%	54,91%	5,85%	44,99%	1.483.000,00	16.369.000,00	515.000,00	11.895.000,00
mar/24	7,45%	62,36%	7,50%	52,49%	1.277.000,00	17.646.000,00	722.000,00	12.617.000,00
abr/24	9,41%	71,77%	9,34%	61,83%	1.169.000,00	18.815.000,00	701.000,00	13.318.000,00
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

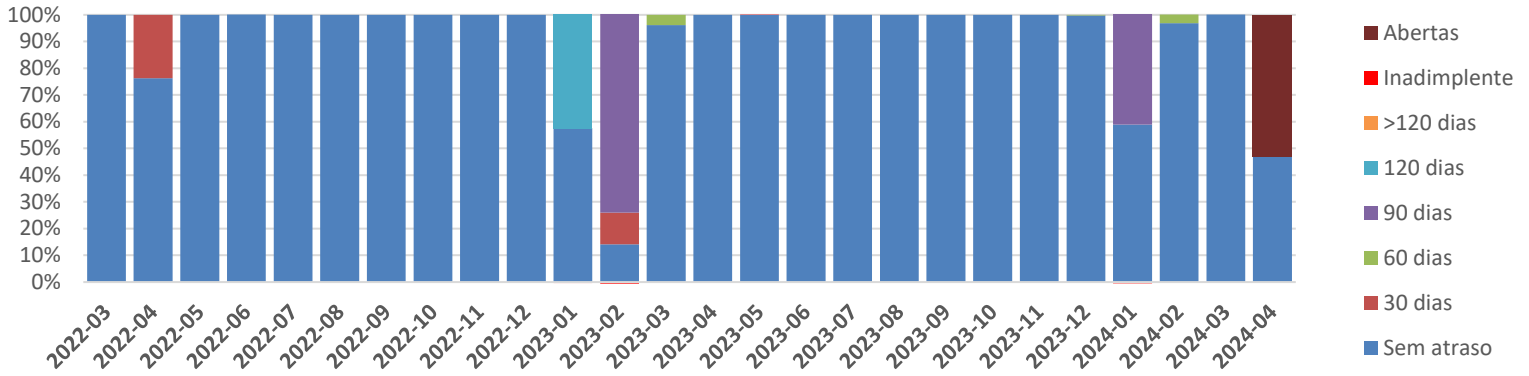
COMENTÁRIOS

Em abril houve um relevante avanço de obras, de 9,34%, 0,07% a menos que o previsto pelo cronograma. Além disso, no relatório de medição, não foram levantadas preocupações em relação ao atraso, que globalmente atinge pouco menos de 10%. O time de gestão entende que o cronograma de avanços até julho de 2024 é bastante otimista. Mesmo entregando a melhor performance mensal de obras no mês, o realizado ainda ficou abaixo do planejado. Entretanto, percebemos que o empreendimento conta com relevante folga de 5 meses em seu planejamento, o que nos dá considerável conforto para não termos preocupações adicionais com a obra no momento.

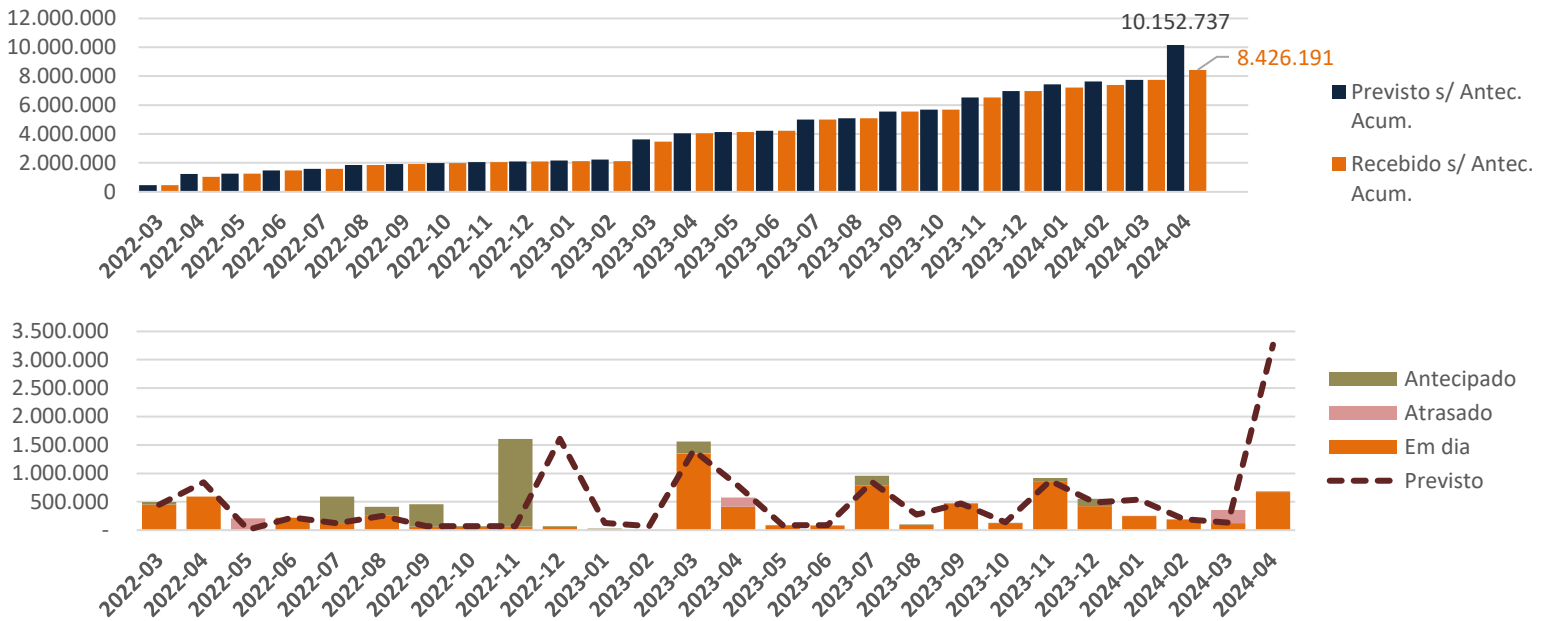
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

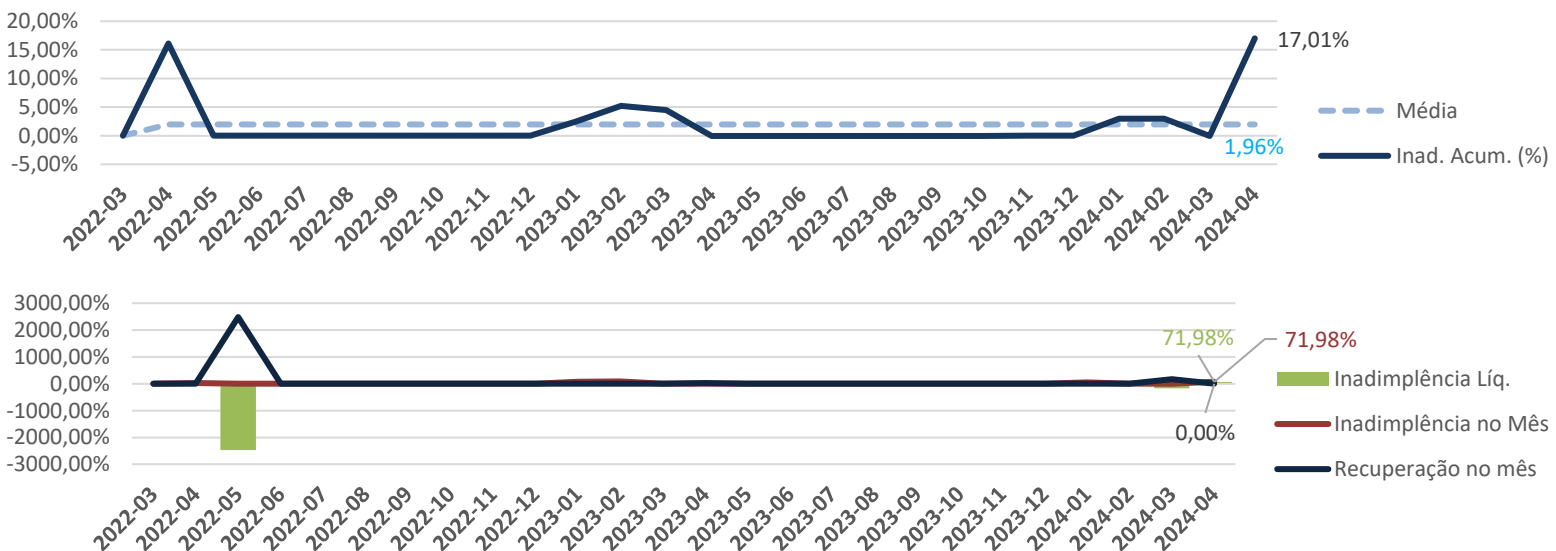
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	148,0%	159,0%	156,5%	154,3%	156,7%	167,7%
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\$ 13.318.000,00	R\$ 12.617.000,00	R\$ 11.895.000,00	R\$ 11.381.000,00	R\$ 8.248.000,00	R\$ 7.817.000,00
% do VGV em Estoque	38,82%	38,82%	42,07%	42,07%	42,07%	42,07%
Recebíveis	R\$ 16.880.504,00	R\$ 19.355.835,02	R\$ 18.089.435,74	R\$ 18.291.176,37	R\$ 17.689.801,97	R\$ 18.100.156,94
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 317.265,14	R\$ 114.034,93	R\$ 405.157,96	R\$ 40.617,61	R\$ 13.704,34	R\$ 17.999,19
Saldo Devedor CRI	R\$ 18.525.049,35	R\$ 18.503.009,93	R\$ 18.514.688,46	R\$ 18.538.725,64	R\$ 17.008.727,54	R\$ 16.031.164,93

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

O mês de abril foi um mês neutro para a operação, que não realizou vendas e seguiu avançando de acordo com o cronograma de obras. Apesar do prazo do cronograma ser de setembro, acreditamos que o empreendimento deve ser finalizado mais para o final do ano/início de 2025, ainda bastante adiantado em relação aos prazos contratuais. A alta inadimplência do mês se deveu a uma relevante parcela anual em aberto de uma das unidades do edifício, que, na data de fechamento do mês, estava vencida havia 5 dias. Por hora, não consideramos a situação preocupante.

Queremos lembrar que estamos em vias de assinar a AGT que irá compor novas garantias à operação, indicar um valor de venda mínimo aceitável para as comercializações, trazer uma curva de vendas para amortização extraordinária e aumentar o prazo e taxa da dívida. Estamos confiantes que conseguiremos assiná-la até início do mês de maio e, com isso, seguir o fluxo de integralizações para a operação, que ainda deve receber R\$ 5,5MM de aportes do SNCI11.

Temos também monitorado o risco de crédito corporativo da Gafisa S.A. Após os resultados do 1T2024, nossa opinião é de que a Gafisa ainda precisa contar com decisões judiciais favoráveis e um aumento de capital, programado para o primeiro semestre desse ano. Apesar de uma melhora nos números entre o 4T2023 e o 1T2024, isso trará um conforto adicional aos credores das dívidas que vencerão dentro dos próximos dois anos, como é o nosso caso. Com essa definição, bem como após a assinatura da AGT, devemos rever o parecer do CRI.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: IPC

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.

Conforme comentamos anteriormente, as obras seguem como ponto de atenção, bastante abaixo do projetado, além de a inadimplência seguir acima da média histórica e em patamar relativamente alto. Destacamos, no entanto, o bom resultado de vendas no mês, com saldo de 5, elevando o percentual de unidades disponíveis vendidas de pouco mais de 45% para pouco mais de 47%. No momento, é chave para a operação seguir com o bom nível de vendas verificado, de modo a buscar seu breakeven financeiro.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

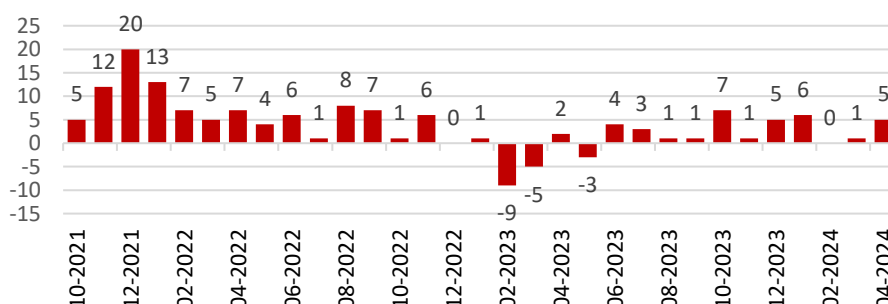
	abr/24
Vendas Totais	R\$ 44.917.603,61
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 38.327.292,97
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 34.084.339,86
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	122
Concentração máxima	3,26%
Prazo da carteira	29 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	112
Estoque	137
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	47,31%
% Vendido (Total)	47,71%

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%	1,22%	19,91%	1.439.751,99	15.398.828,85	722.838,45	13.607.907,95
jan/24	2,33%	28,32%	1,03%	20,94%	1.380.502,93	16.779.331,78	627.064,02	14.234.971,97
mar/24	6,76%	38,87%	0,67%	21,61%	4.005.235,98	23.030.106,87	1.305.670,11	15.540.642,08
abr/24	6,68%	45,55%	1,64%	23,25%	3.957.836,73	26.987.943,60	1.650.746,74	17.191.388,82
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: IPC

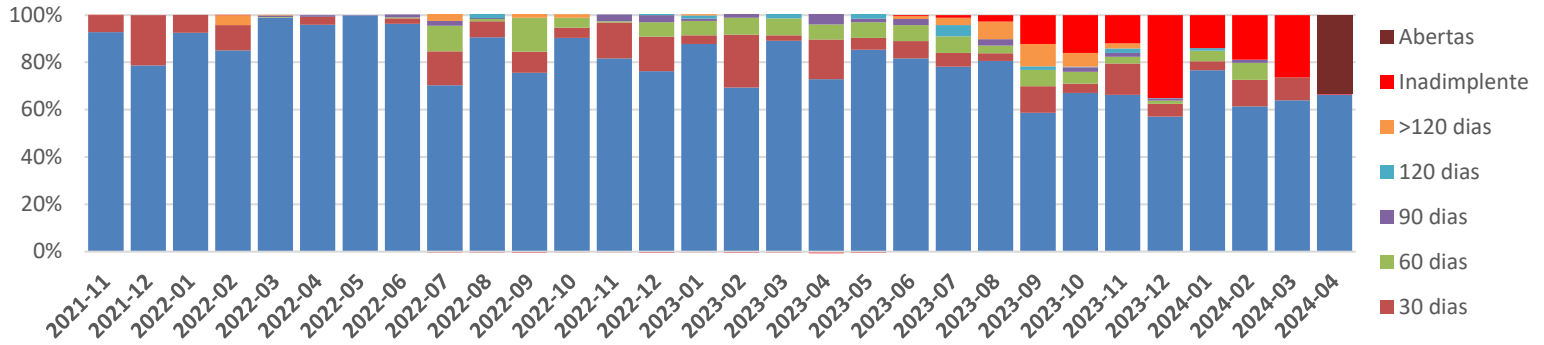
COMENTÁRIOS

Conforme comentado no mês anterior, houve uma mudança na empresa responsável pela medição de obras, o que levou a uma pequena modificação nos níveis medidos, bem como uma não medição específica para fevereiro, que teve o percentual agregado nos meses seguintes. A obra está 23,25% concluída, mais de 20% atrasada em relação ao cronograma, sendo esse nosso principal ponto de atenção. No entanto, esse atraso foi devido em grande parte às dificuldades enfrentadas pela construtora na fase de fundação do prédio, que apresentou desafios adicionais. Como tal etapa foi superada, esperamos uma melhora no ritmo e seguimos acompanhando de perto.

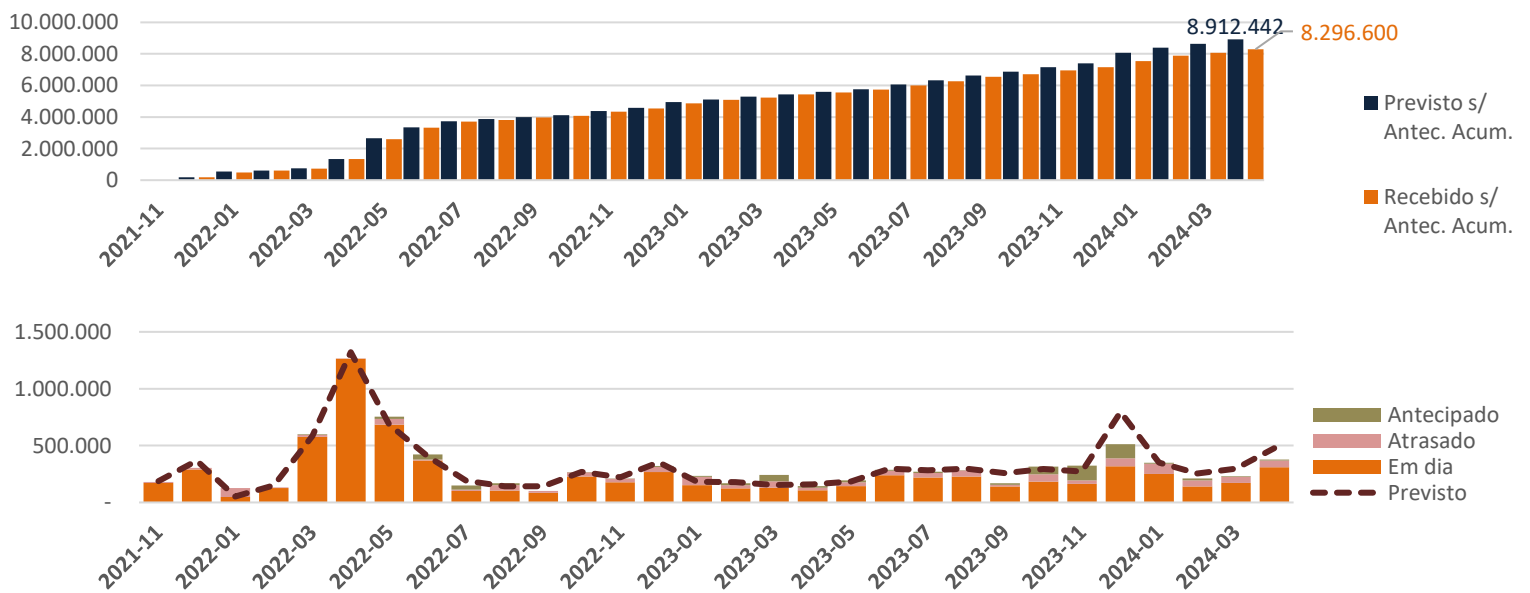
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

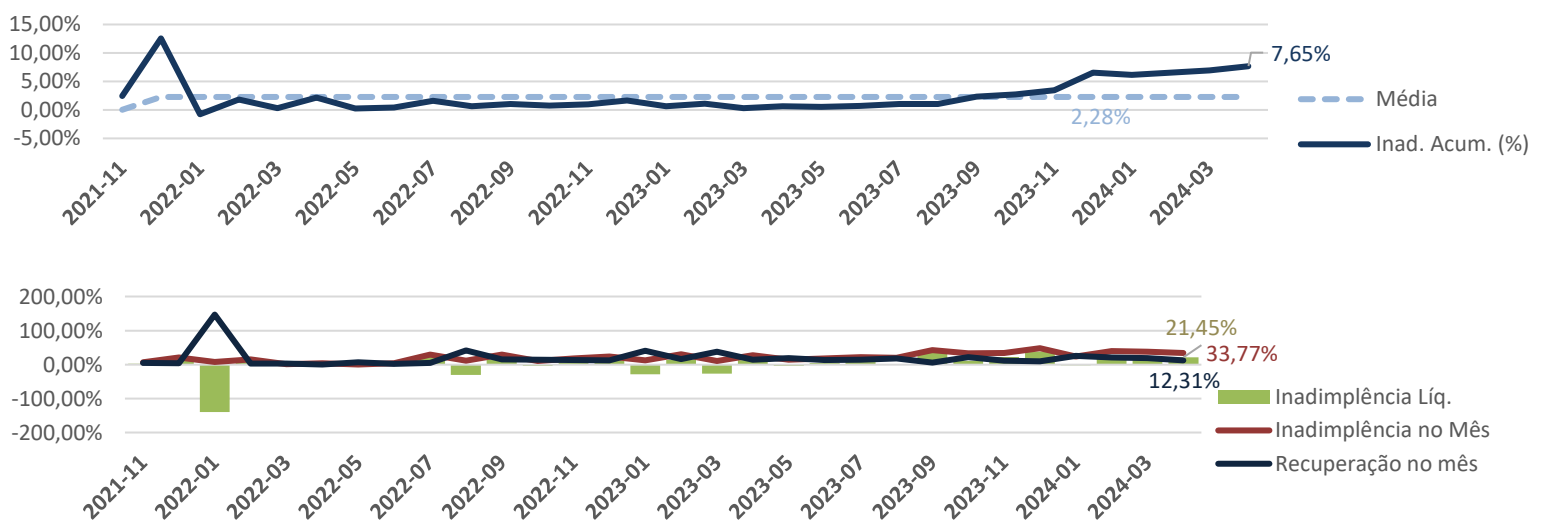
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	152,5%	139,5%	144,2%	146,7%	141,3%	146,0%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 34.084.340	R\$ 25.242.131	R\$ 26.595.052	R\$ 27.313.173	R\$ 25.625.503	R\$ 25.019.667
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 48.423.081	R\$ 49.844.526	R\$ 51.517.901	R\$ 52.602.823	R\$ 50.888.038	R\$ 54.655.301
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 17.387.653	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\$ 32.089.724	R\$ 32.092.019	R\$ 32.115.166	R\$ 32.094.306	R\$ 32.011.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 43.578.455	R\$ 45.229.202	R\$ 46.425.517	R\$ 47.028.274	R\$ 47.655.338	R\$ 48.273.287
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 10.082.819	R\$ 11.659.222	R\$ 12.889.604	R\$ 13.417.304	R\$ 13.896.997	R\$ 14.387.927

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**

Conforme comentado anteriormente, o empreendimento teve bom saldo de vendas no mês, nos trazendo certo conforto com relação ao ritmo de vendas. As obras, maior ponto de atenção, seguem bastante atrasadas, mas de acordo com o indicado na sessão de obras, estamos confiante com uma melhora no ritmo, bem como em contato com as partes para acompanhamento próximo. A inadimplência acumulada segue acima da média histórica, em 7,65%, ponto de atenção, mas que não consideramos demasiadamente alarmante, principalmente com o bom ritmo de vendas empregado.

Por fim, a razão de garantia segue enquadrada no mês de abril, assim como estava nos meses anteriores, ficando no valor de 152,5% no mês, valor que é razoavelmente acima do mínimo exigido, o que nos dá mais confiança na segurança da operação.

De forma geral, com a melhora no ritmo de vendas, ficamos mais confortáveis com a operação. Apesar disso, com o atraso relevante nas obras, por segurança, mantemos o parecer da operação como de atenção, embora otimitas com uma velocidade de execução mais condizente com o previsto nos próximos meses.

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 abril a operação manteve o status dos últimos meses, seguindo com a previsão de Prata I para agosto de 2024, devido à não permissão de conexão da distribuidora. No entanto, na unidade 3, Prata II, que se encontra no mesmo cluster da UFV referida obteve autorização para conexão parcial, o que pode gerar um adiantamento no cronograma. A operação segue performando bem, com o destaque para a forte recomposição do Índice de Cobertura de Dívida no mês de abril, trazendo um maior conforto para a garantia do fluxo das PMTs do CRI.

FOTOS DA OBRA

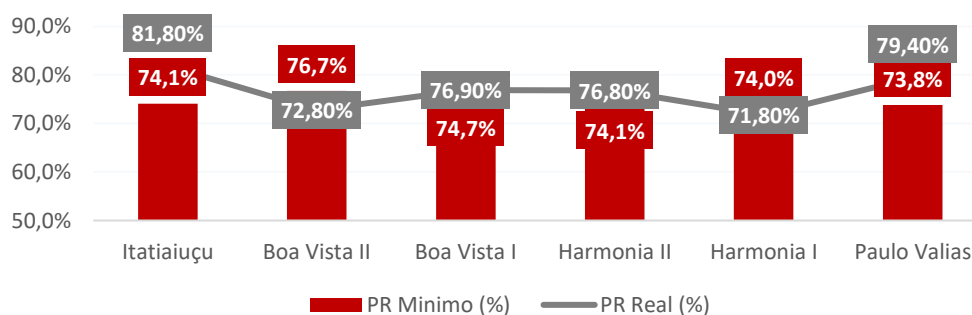


Fonte: AXS

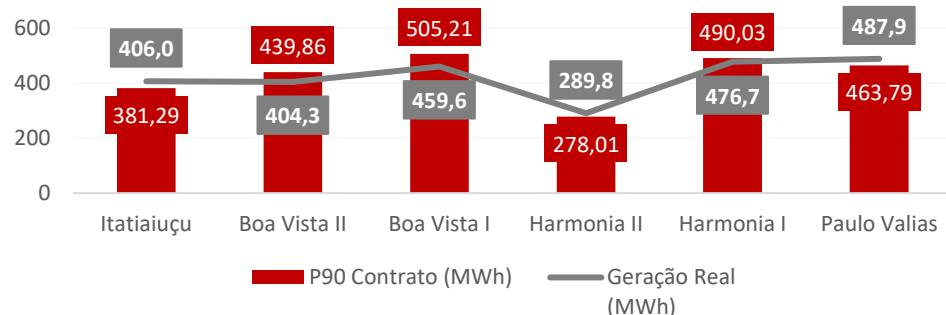
PARECER: SAUDÁVEL

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	76%
Prata I	100%	Previsto Ago/24	0%

PR - abr/24



Geração - abr/24



Fonte: AXS. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebank

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.

Como já havíamos informado anteriormente a incorporadora do projeto optou por pré-pagar 100% do saldo devedor, sendo que esse pagamento ocorreu em junho. Além disso, em abril não houve o vencimento de recebíveis e a inadimplência segue negativa

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr-24

Empreendimento	R\$ 17.624.968,22
Vendas Totais	R\$ 10.175.758,94
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 10.010.499,08
Saldo Devedor (Valor Presente)	6% a.a
Taxa dos Contratos	19
Número de contratos	11,30%
Concentração máxima	2 meses
Prazo da carteira	

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

79

Comercializáveis	16
Vendidas	60
Estoque	3
Quitado	0
Indisponíveis	79
Total de Unidades	

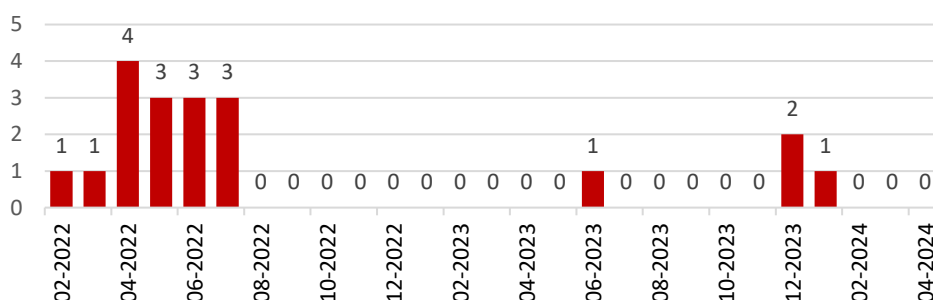
24,05%

% Vendido (disponíveis)

24,05%

% Vendido (Total)

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%	100,00%	5	5.661.682,68	36.122.250,50	2.554.882,48	35.981.448,91

Fonte: Engebanc

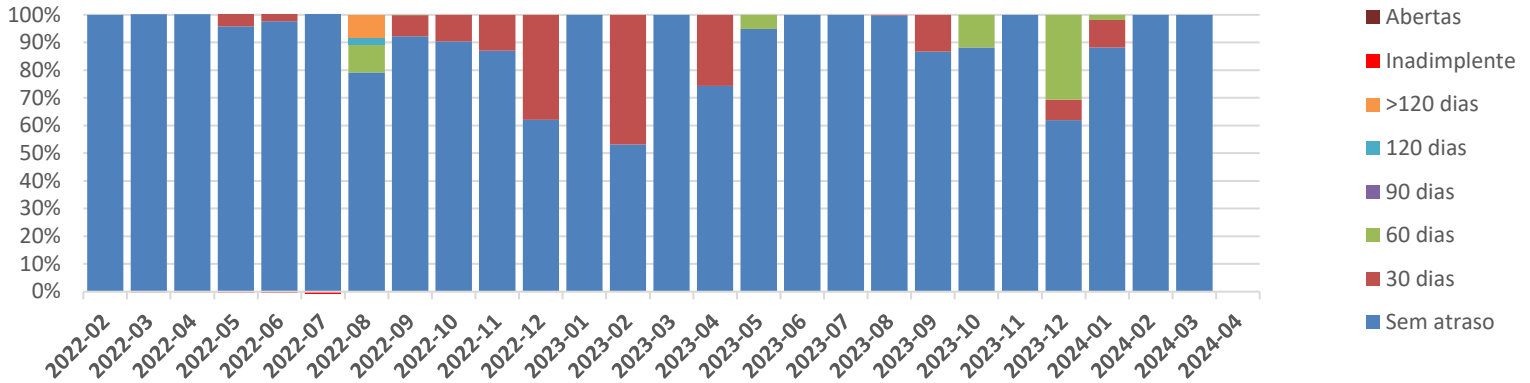
COMENTÁRIOS

A obra foi concluída no final do ano passado, sendo que agora encontra-se na fase de venda das unidades remanescentes e entrega das chaves das unidades vendidas.

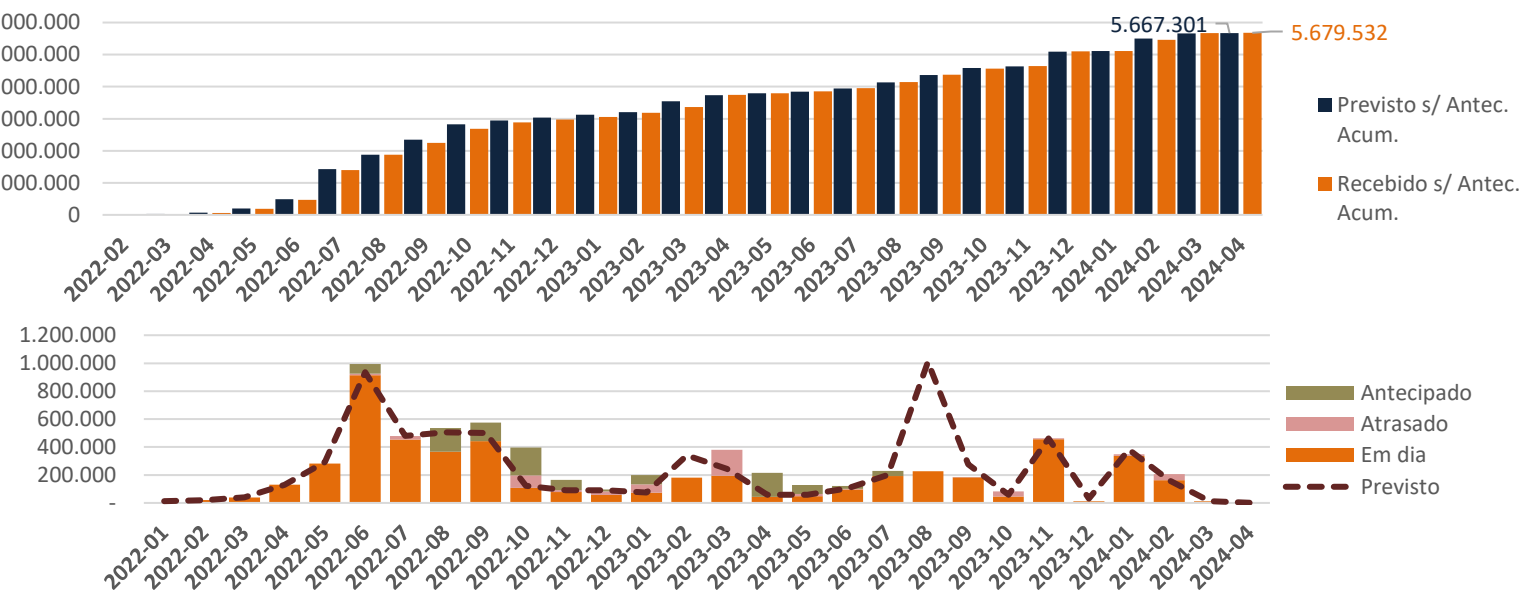
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

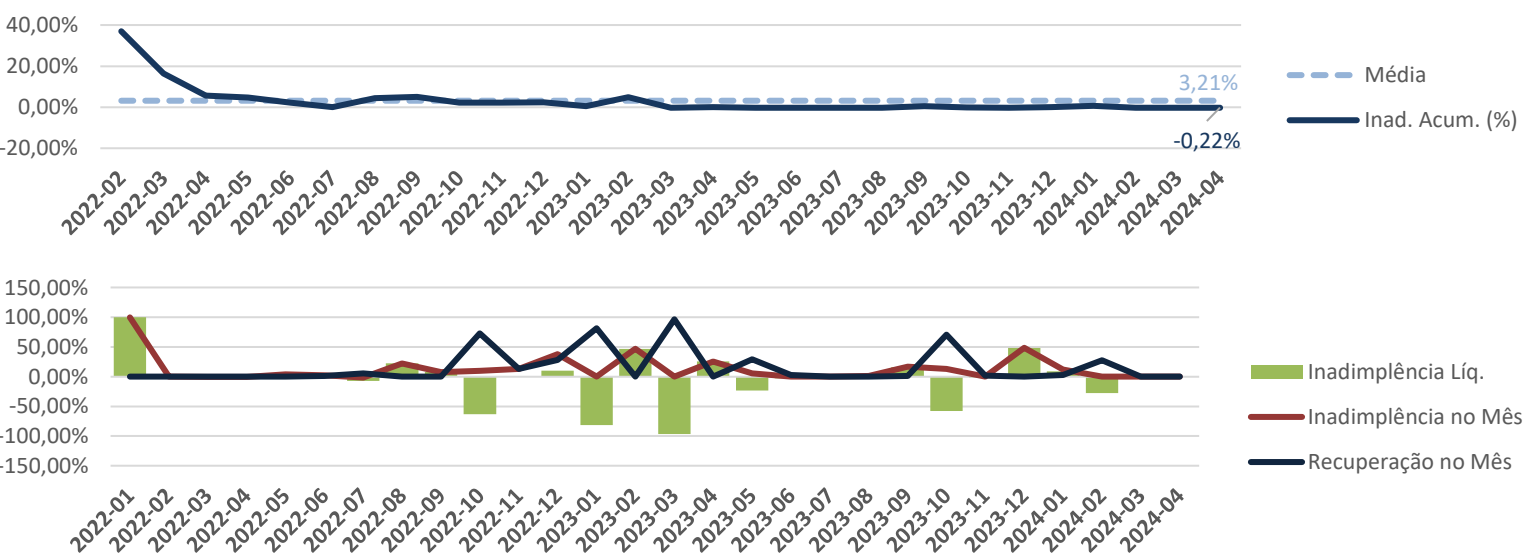
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/23	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
RG = Razão de Garantia	133,4%	133,4%	133,5%	133,7%	133,8%	131,8%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 10.120.324,77	R\$ 10.111.271,02	R\$ 10.093.501,96	R\$ 10.249.673,44	R\$ 9.798.586,54	R\$ 7.969.249,39
Estoque (R\$)	R\$ 24.903.620,76	R\$ 24.891.871,93	R\$ 24.860.387,48	R\$ 24.930.951,71	R\$ 24.899.406,22	R\$ 24.902.497,06
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 31.400.745,40	R\$ 31.400.745,40	R\$ 31.400.745,40	R\$ 31.400.745,40	R\$ 31.859.893,86	R\$ 33.062.753,36

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

No mês de abril, não foram registradas vendas de novas unidades, resultando em uma porcentagem de unidades vendidas abaixo de 25%. A carteira de recebíveis permanece saudável, sem anomalias, e a taxa de inadimplência acumulada encerrou o mês em -0,22% e a razão de garantia segue bem enquadrada. Vale destacar que não houve recebíveis este mês.

Vale destacar que a operação já foi 100% amortizada (dados da data de publicação do presente relatório).

CRI VANGUARDA

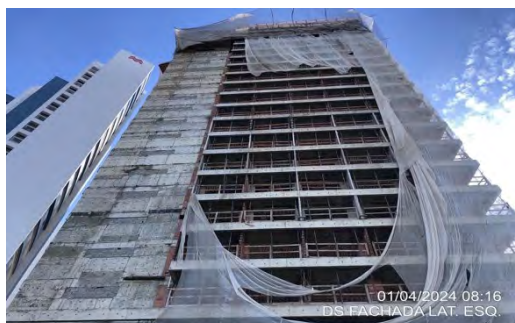
DESTAQUES

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 abril, os empreendimentos contaram com um distrato, levando o saldo líquido do mês para o negativo. Apesar disso, a performance total de vendas acima de 65% das unidades permite uma carteira robusta e pulverizada. Nesse monitoramento, também será abordado sobre o desempenho do novo cronograma de obras do empreendimento Jonathas Nunes, estabelecido em março que vinha com um atraso acumulado considerável, e teve atualização, mas sem mudança de data de entrega.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

abr/24

Vendas Totais	R\$ 88.165.372,51
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 59.239.017,49
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 54.818.565,10
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	219
Concentração máxima	2,21%
Prazo da carteira	31 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	205
Estoque	118
Quitado	13
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

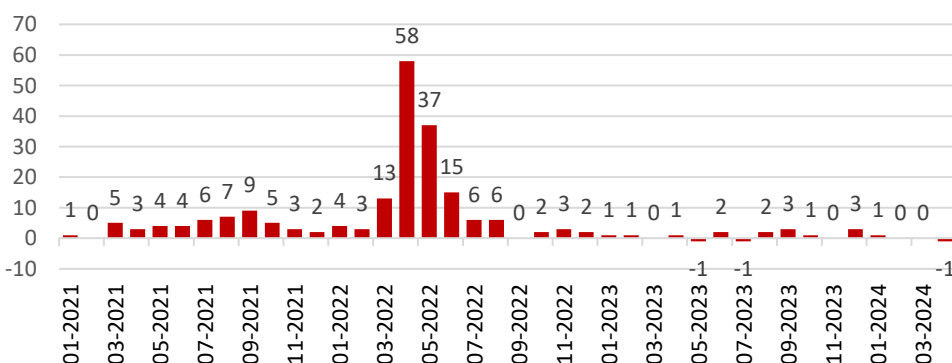
% Vendido (disponíveis)

64,88%

% Vendido (Total)

65,99%

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%	2,82%	46,79%
jan/24	4,80%	51,42%	3,31%	50,10%
fev/24	4,43%	55,85%	3,11%	53,21%
mar/24	4,76%	60,61%	3,90%	57,11%
abr/24	4,61%	65,22%	1,10%	58,21%
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	2,24%	9,14%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	12,46%	3,32%	12,46%
out/22	1,84%	14,30%	1,84%	14,30%
nov/22	4,35%	18,65%	4,35%	18,65%
dez/22	3,36%	22,01%	3,36%	22,01%
jan/23	2,95%	24,96%	2,95%	24,96%
fev/23	3,20%	28,16%	3,20%	28,16%
mar/23	3,34%	31,50%	3,34%	31,50%
abr/23	3,46%	34,96%	3,46%	34,96%
mai/23	3,23%	38,19%	3,23%	38,19%
jun/23	3,38%	41,57%	3,38%	41,57%
jul/23	3,46%	45,03%	3,46%	45,03%
ago/23	3,86%	48,89%	3,86%	48,89%
set/23	3,63%	52,52%	3,63%	52,52%
out/23	4,47%	56,99%	4,47%	56,99%
nov/23	3,20%	60,19%	3,20%	60,19%
dez/23	1,40%	61,59%	1,40%	61,59%
jan/24	2,03%	63,62%	2,03%	63,62%
fev/24	1,28%	64,90%	1,28%	64,90%
mar/24	2,18%	67,08%	2,18%	67,08%
abr/24	5,48%	72,56%	2,61%	69,69%
mai/24	6,25%	78,81%		
jun/24	6,63%	85,44%		
jul/24	6,35%	91,79%		
ago/24	6,02%	97,81%		
set/24	2,19%	100,00%		

Fonte: MV Engenharia

COMENTÁRIOS

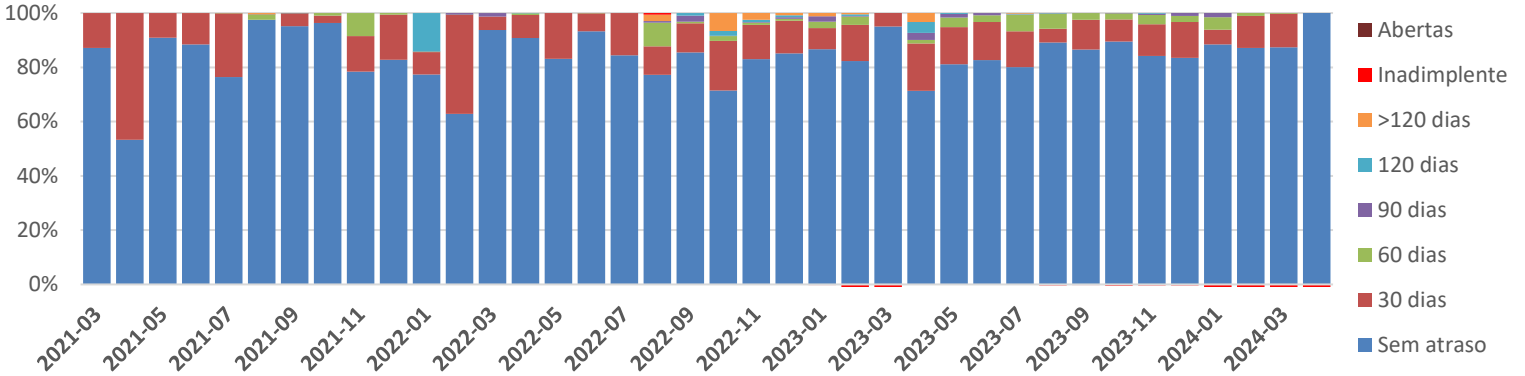
Em abril, o empreendimento Dom Severino apresentou atraso, com performance um pouco abaixo às dos últimos meses, mas o acumulado ainda segue próximo do previsto, com uma performance física/financeira saudável. Por outro lado, o empreendimento Jonathan Nunes teve evolução nos desempenhos das obras devido ao novo cronograma estabelecido em março. De acordo com a MV Engenharia, no entanto, a performance das obras nos últimos meses e a realização financeira acima do previsto tornam essa entrega mais viável para o mês de dezembro de 2024. O cronograma ainda será reapresentado.



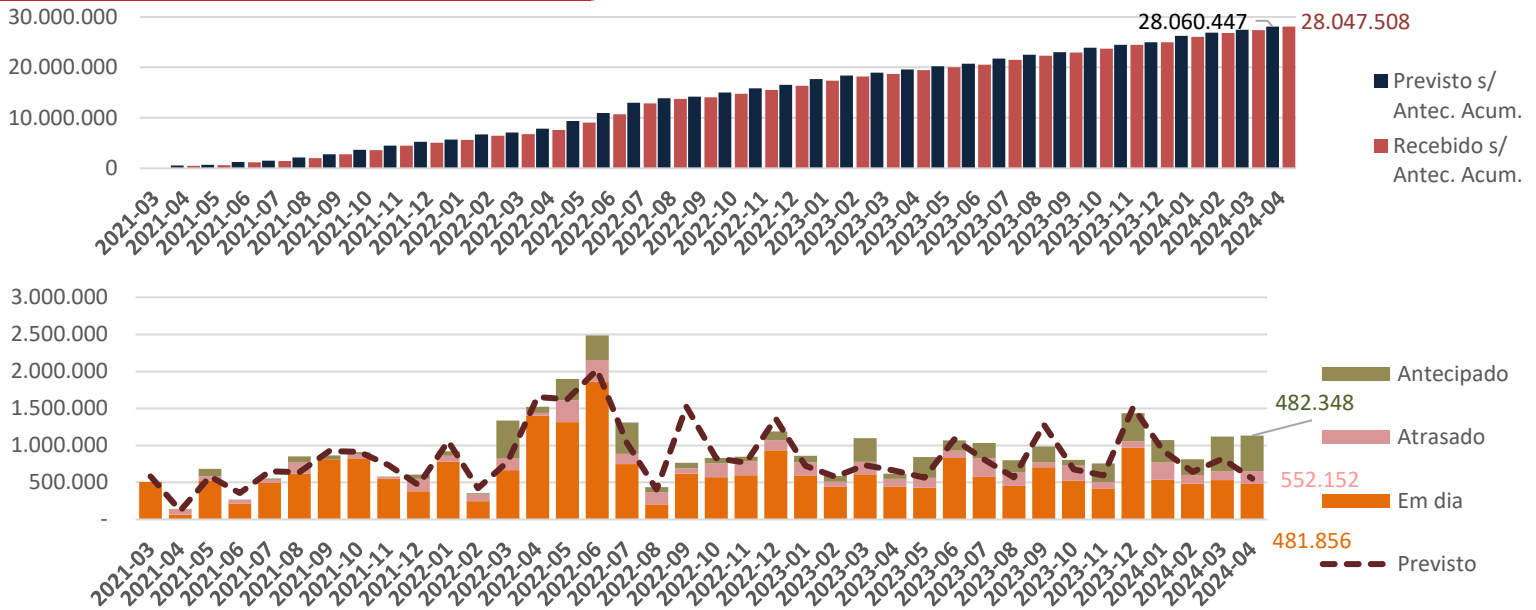
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

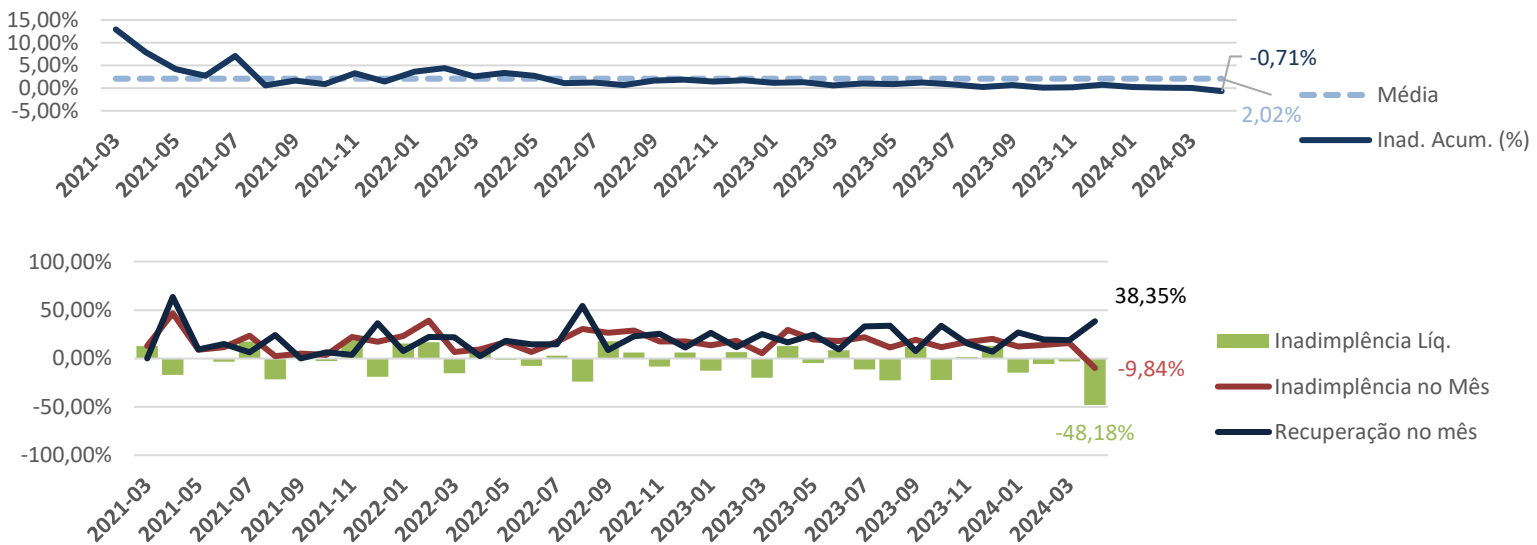
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset



CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23
LTV = Loan to Value	65,6%	65,6%	64,9%	65,0%	64,3%	64,3%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 43.616.759,44	R\$43.548.598,77	R\$43.428.212,89	R\$ 43.325.465,18	R\$ 37.190.196,44	R\$ 37.124.307,96
Obras a incorrer	R\$ 17.620.557,41	R\$ 21.097.174,62	R\$ 23.015.035,56	R\$ 25.649.453,97	R\$ 26.728.802,41	R\$ 30.410.143,75
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 3.672.756,09	R\$ 6.498.839,89	R\$ 8.119.345,35	R\$ 10.358.726,64	R\$ 5.617.571,14	R\$ 8.664.844,64
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 58.316.641,72	R\$ 59.498.913,57	R\$ 60.705.684,13	R\$ 61.112.842,44	R\$ 61.658.450,42	R\$ 62.117.582,11
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 33.685.199,79	R\$ 33.436.921,41	R\$ 33.436.921,41	R\$ 33.436.921,41	R\$ 33.453.521,90	R\$ 33.796.601,40
RET 4%	R\$ 4.257.534,23	R\$ 4.290.637,77	R\$ 4.338.908,59	R\$ 4.355.194,92	R\$ 4.377.967,84	R\$ 4.415.937,65

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

No mês de abril, a operação apresentou performance em linha com os últimos meses, fator que entrega uma carteira ainda saudável e sem maiores preocupações que afetam as PMTs do CRI. A inadimplência no mês apresentou diminuição, seguindo abaixo da média histórica.

Além disso, a carteira segue com uma baixa concentração e com um fluxo de recebíveis consistente, principalmente devido à performance de vendas já acima dos 65%. Nos próximos meses, o time de gestão acompanhará de perto a performance das obras, a fim de entender se o novo cronograma do empreendimento Jonathan Nunes continuará em linha com o esperado, e se a entrega do empreendimento será afetada, de modo a afetar o repasse da carteira.

O atraso nas obras do edifício Jonathan Nunes apresentado no mês de abril não nos traz preocupação, pois foi relatado como problema no edifício vizinho que atrapalhou o andamento da obra, mas o problema já foi resolvido e seguimos monitorando o novo cronograma.

Assim, a operação segue com um parecer saudável, com um saldo geral positivo quando analisamos o impacto dos pontos levantados sobre 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.

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
nov/23	R\$ 21.237.523,07	R\$ 16.881.514,22	1,2580	0,95	Desenquadrado
dez/23	R\$ 21.079.534,88	R\$ 16.769.441,60	1,2570	0,95	Desenquadrado
jan/24	R\$ 20.992.187,88	R\$ 16.879.185,06	1,2437	0,95	Desenquadrado
fev/24	R\$ 20.871.043,89	R\$ 17.885.869,17	1,1669	0,95	Desenquadrado
mar/24	R\$ 20.348.663,04	R\$ 15.854.981,31	1,2834	0,95	Desenquadrado
abr/24	R\$ 20.091.259,49	R\$ 16.249.807,69	1,2364	0,95	Desenquadrado

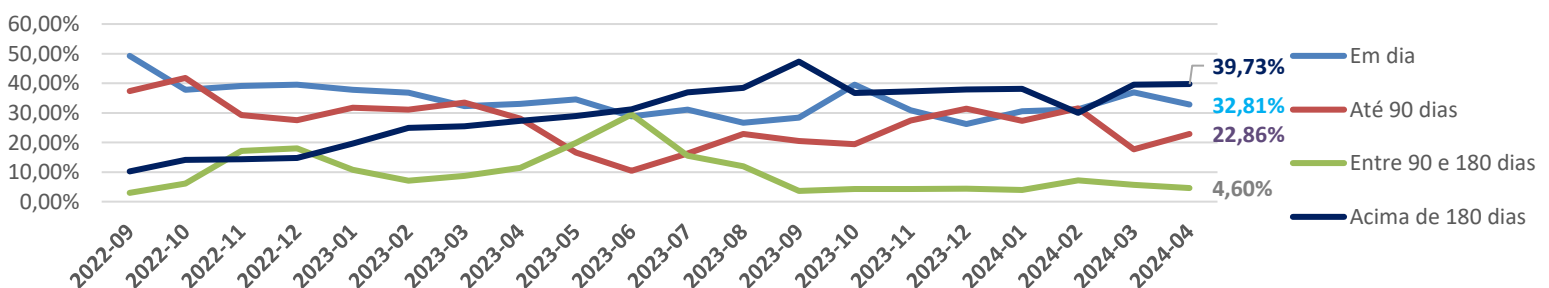
Comentário: O CRI possui cláusulas de aceleração de pagamentos para a série sênior em caso de desenquadramento da garantia, além de redução do limite para 0,85 como forma de promover sustentabilidade à recuperação. Mais do que isso, o CRI sênior tem sido amortizado extraordinariamente e o fundo de reserva 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.

FÓRMULA DA RAZÃO

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

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
abr/24	Despesas	R\$ 44.896,55	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
abr/24	Reservas	R\$ 149.574,16	R\$ 60.000,00	OK
abr/24	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em abril, os créditos adimplentes sofreram uma redução para 33%, em linha com o mês de fevereiro, sendo que os créditos vencidos há mais de 180 dias aumentaram marginalmente. Apesar disso, os créditos vencidos há até 90 dias aumentaram em detrimento dos vencidos entre 90 e 180 dias, aumentando a RG do CRI. Queremos lembrar que esse aumento ocorre no contexto de alterações na esteira de recuperação dos créditos promovida pela Galápagos, formalizada em AGT no mês de abril. Adicionalmente, a operação tem realizado amortizações extraordinárias relevantes em sua série sênior, com quase 3MM amortizados no último ano. Seguimos com o mesmo parecer ao CRI.

Fonte: Virgo

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.

Em abril os distratos superaram as vendas de forma significativa, o que é condizente com a situação trágica pela qual passa o RS. Seguimos atentos à situação, mas reforçamos que embora tenham havido mais distratos que vendas nos últimos meses, o empreendimento está mais de 94% vendido e segue com as razões de garantia enquadradas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

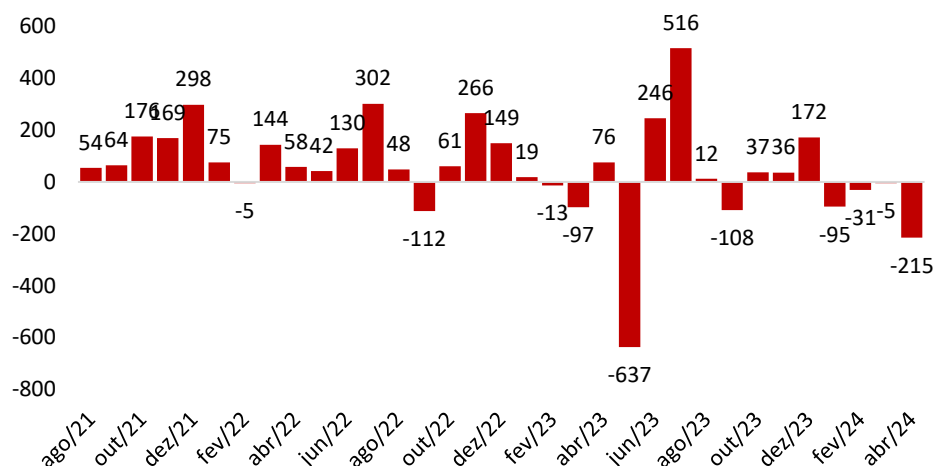
Informações dos Recebíveis

	abr/24
Saldo Devedor do CRI	R\$ 176.481.212,37
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 19.956.467,32
Saldo Devedor Líquido	R\$ 156.524.745,05
VP dos Créditos	R\$ 295.117.912,36
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.078.472,70
PMT a ser Paga em Mai/24	R\$ 902.107,67
Créditos Recebidos em Abr/24	R\$ 7.259.380,50

Status do Empreendimento

	abr/24
% Vendido	94,07%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	84,35%
Valor estimado do estoque	R\$ 66.687.867,88

Saldo de Vendas



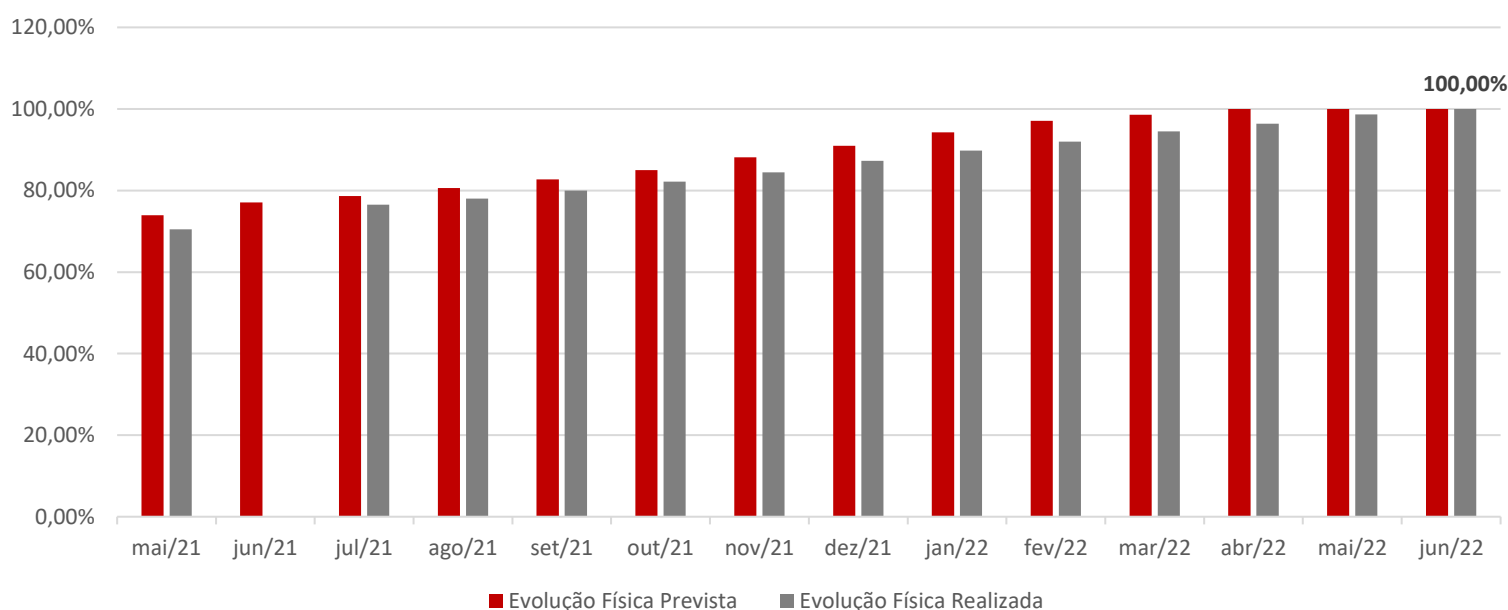
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

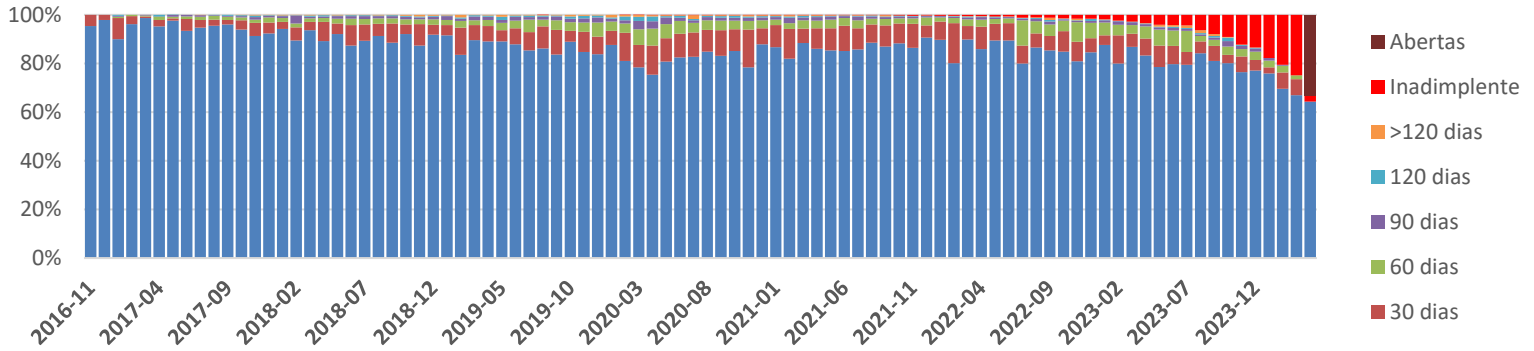
COMENTÁRIOS

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.

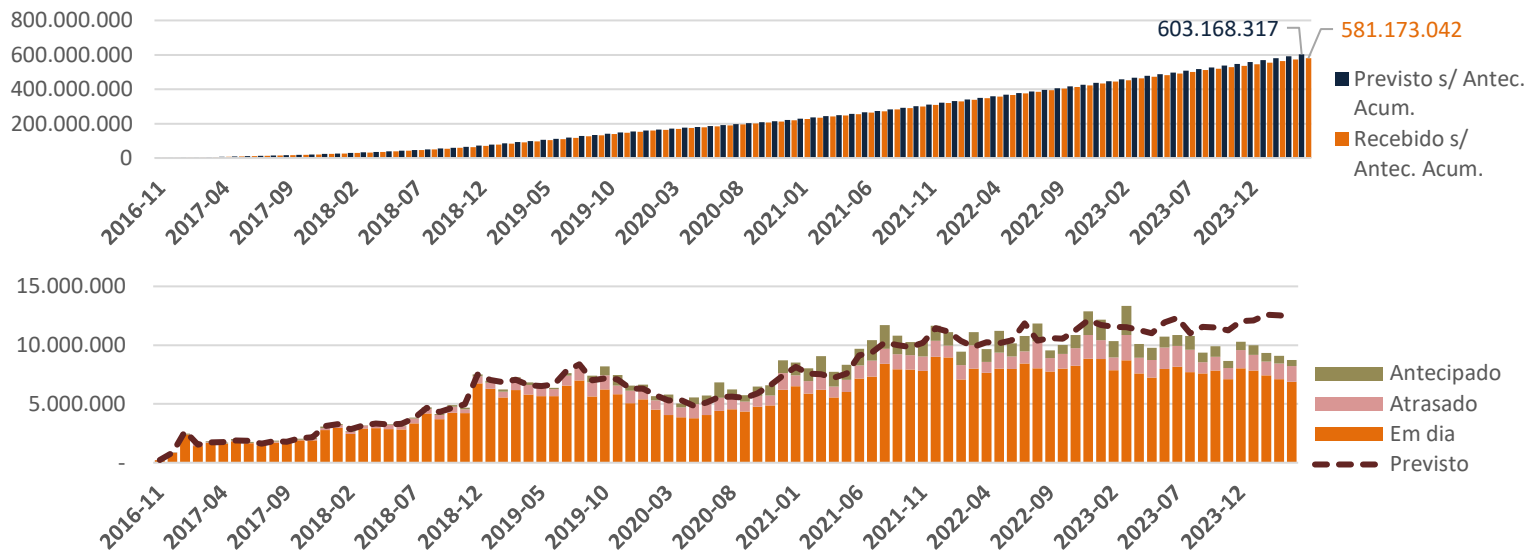
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

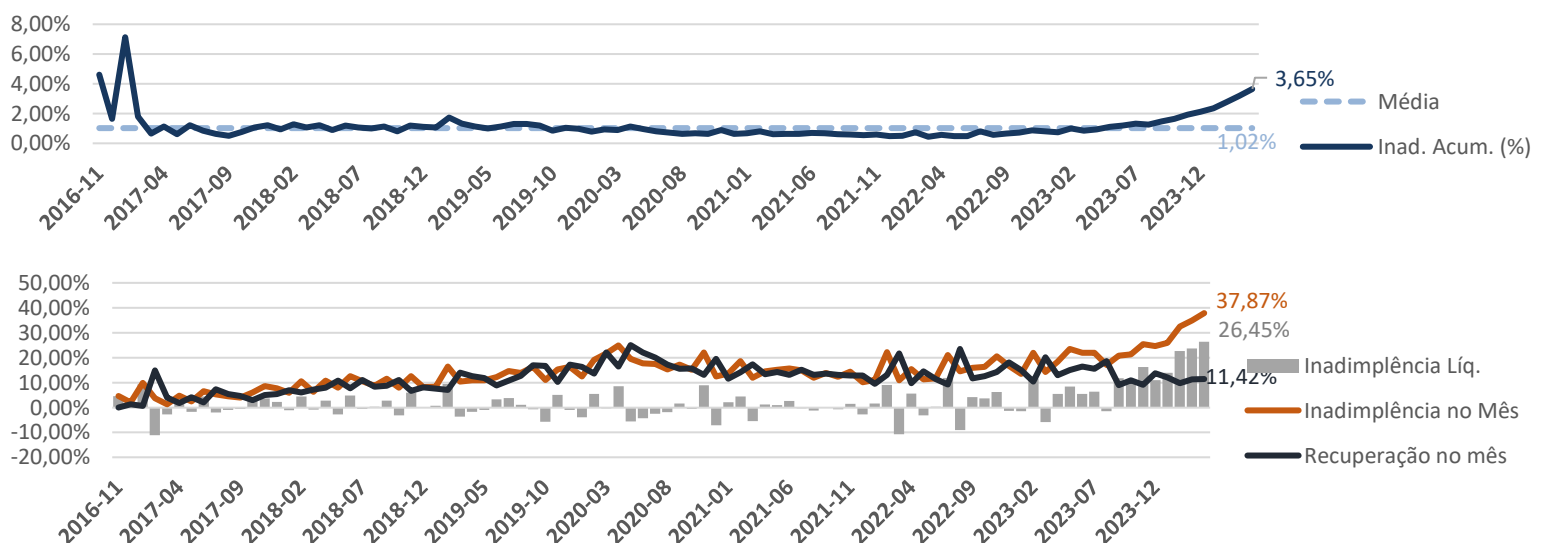
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

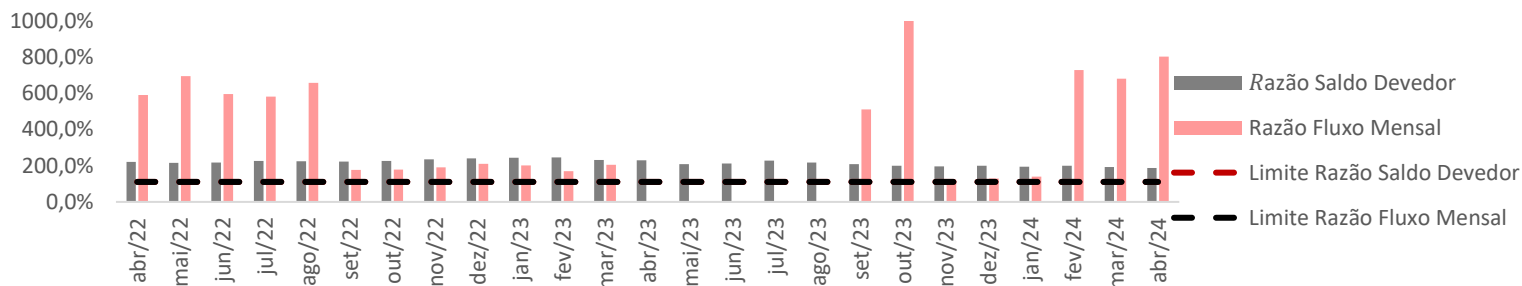


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

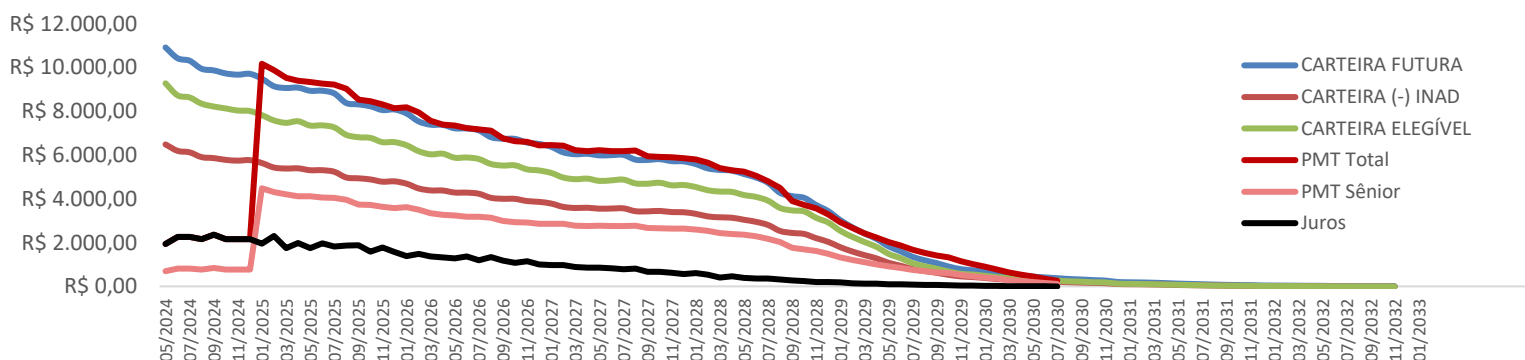
CRI GRAMADO GVI

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**

Apesar de acima da média, a inadimplência acumulada segue em níveis que consideramos saudáveis, além de ter mantido o mesmo patamar do mês anterior apesar do ocorrido no RS. Embora a inadimplência não tenha sido afetada, as vendas foram, conforme comentamos na parte do Resumo. Embora tenham sido feitas 185 vendas de frações, número alto, foram 400 distratos, o que levou a um saldo de vendas negativo em 215 unidades. Válido ressaltar, também, que 47 contratos foram quitados. As razões de garantia se mantêm enquadradas com folga, em linha com os meses anteriores.

De acordo com o que falamos nos meses anteriores, 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. Devido ao novo cenário pós assembleia, com melhores expectativas com relação ao fluxo de caixa da operação, o parecer segue de “atenção” para o CRI.

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
fev/24	R\$ 21.179.570,67	R\$ 24.741.520,52	0,86	0,95	Enquadrado
mar/24	R\$ 20.591.667,40	R\$ 22.458.941,17	0,92	0,95	Enquadrado
abr/24	R\$ 20.588.863,34	R\$ 21.001.081,25	0,98	0,95	Desenquadrado

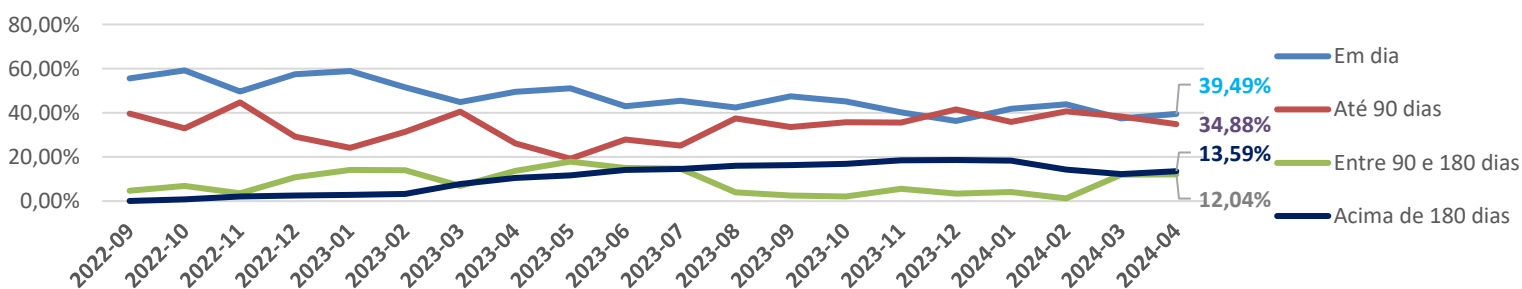
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
fev/24	R\$ 21.179.570,67	R\$ 24.741.520,52	0,86	1,00	Enquadrado
mar/24	R\$ 20.591.667,40	R\$ 22.458.941,17	0,92	1,00	Enquadrado
abr/24	R\$ 20.588.863,34	R\$ 21.001.081,25	0,98	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
abr/24	Despesas	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	OK
abr/24	Reservas	R\$ 55.182,12	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em abril, os créditos adimplentes aumentaram marginalmente, enquanto os vencidos há 90 dias diminuíram em proporção parecida. As demais faixas mantiveram seu patamar em linha com o mês anterior. Com isso, não houve mudanças relevantes na operação no presente mês. Seguimos com o parecer de atenção para o CRI. Adicionalmente, vale lembrar que a operação tem realizado amortizações extraordinárias relevantes em suas séries sênior e mezanino, como se visualiza na constante diminuição do saldo devedor do CRI.

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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

Em abril, o empreendimento recuperou o saldo de vendas negativo do mês antecedente, com um saldo de 72 vendas, levando o empreendimento a 80,29% das frações vendidas. As Razões de Garantia seguem desenquadradas e o fundo de reserva necessita de aporte por parte do tomador. Por fim, a inadimplência acumulada segue em patamar considerado altamente saudável. Queremos lembrar que essa operação segue adimplente e representa 0,1% do PL do SNCI.

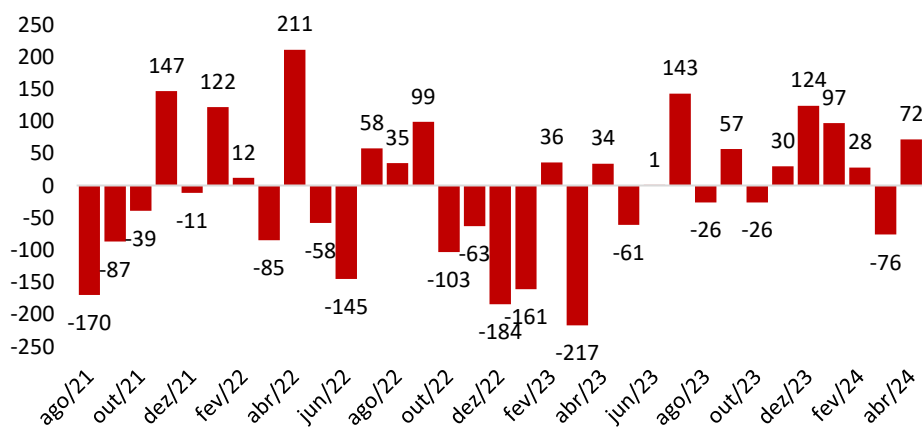
Informações dos Recebíveis

	abr/24
Saldo Devedor do CRI	R\$ 149.999.056,72
Valor do Fundo de Reserva	R\$ -
Saldo Devedor Líquido	R\$ 149.999.056,72
VP dos Créditos	R\$ 57.671.093,78
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 110.509.843,75
PMT a ser Paga em Maio/24	R\$ 8.995.013,09
Créditos Recebidos em Abr/24	R\$ 2.807.328,72

Status do Empreendimento

	abr/24
% Vendido	80,29%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	77,19%
Valor estimado do estoque	R\$ 184.628.050,65

Saldo de Vendas

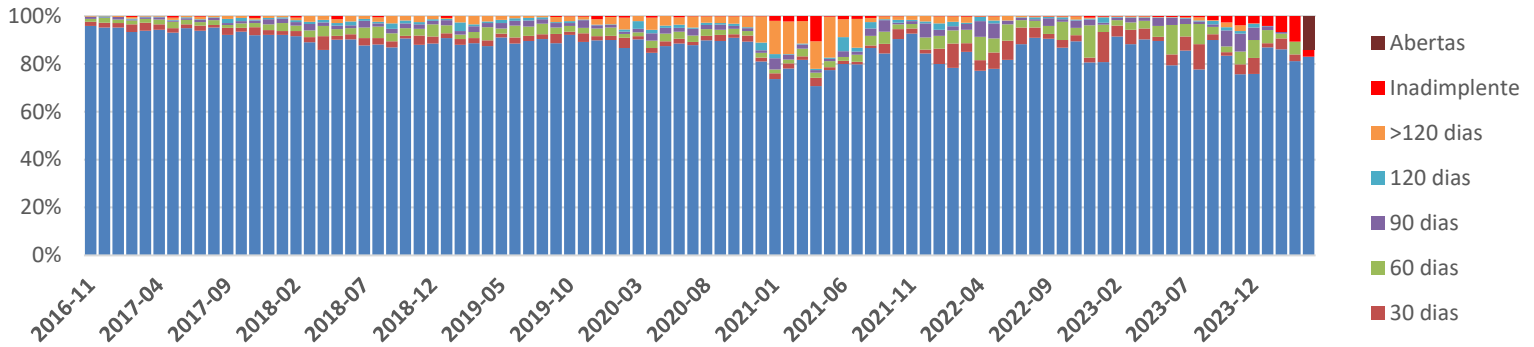


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

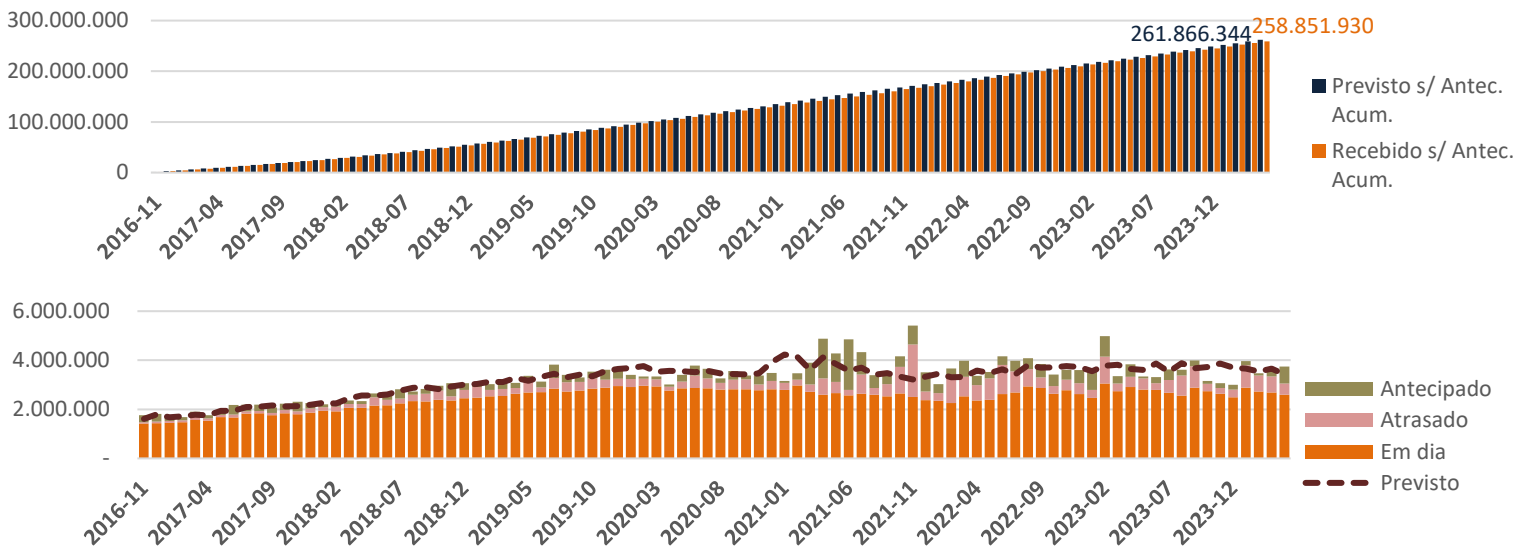
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

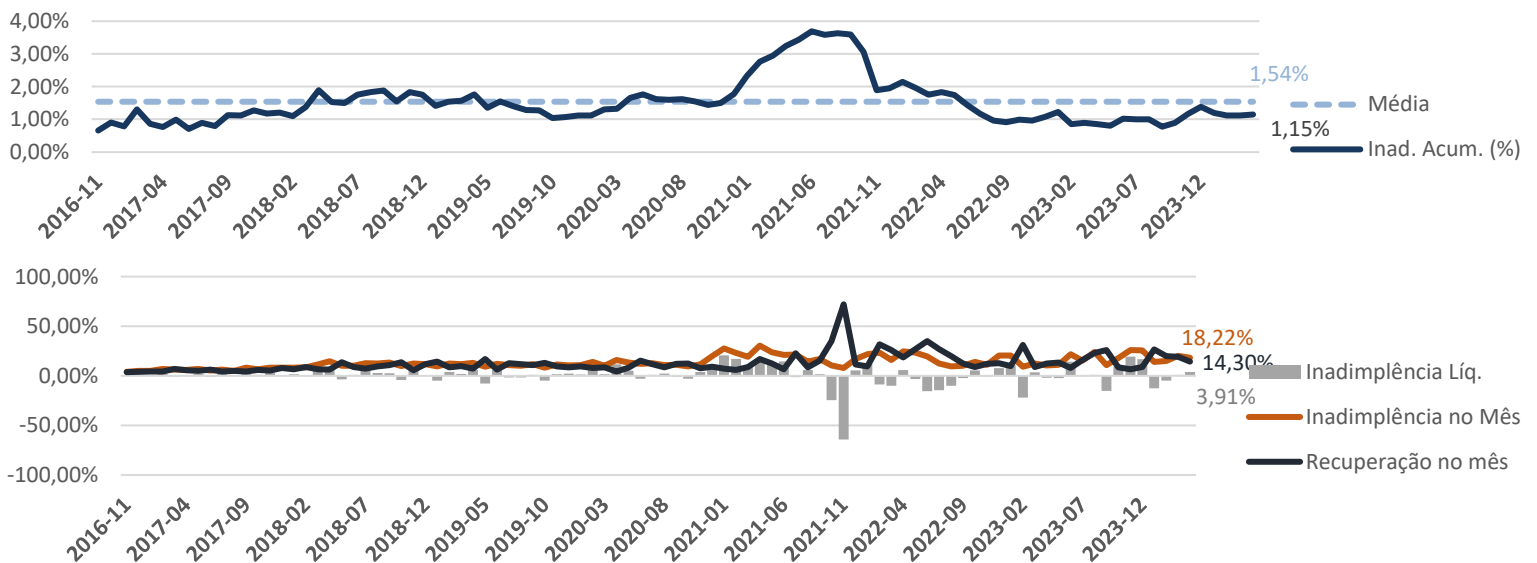
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

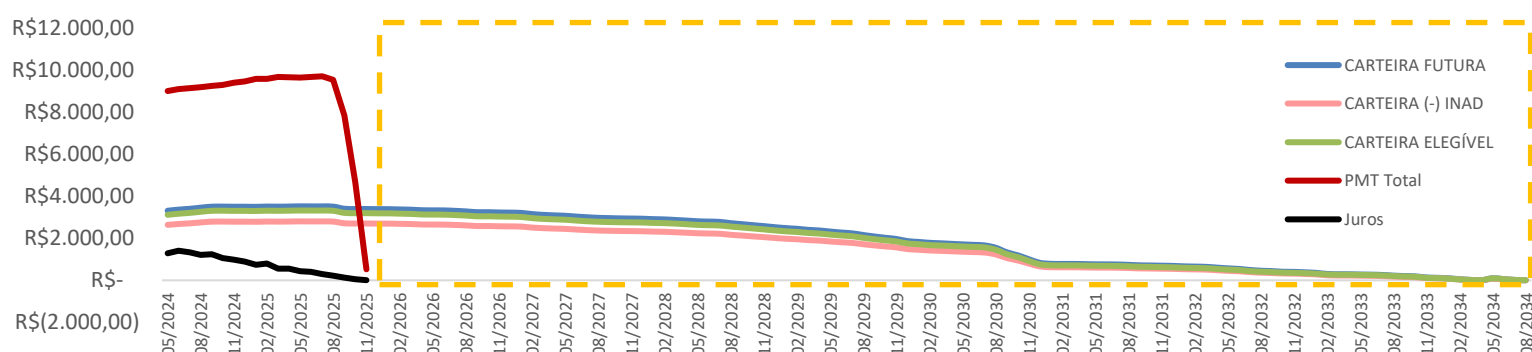
COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO

Cauda da Carteira



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 abril, foram registradas 159 vendas e 87 contratos cancelados (dando um saldo de vendas de 72 frações), além de 24 contratos quitados. A inadimplência acumulada segue em patamar altamente saudável, em 1,15%, abaixo da já baixa média histórica de 1,54%.

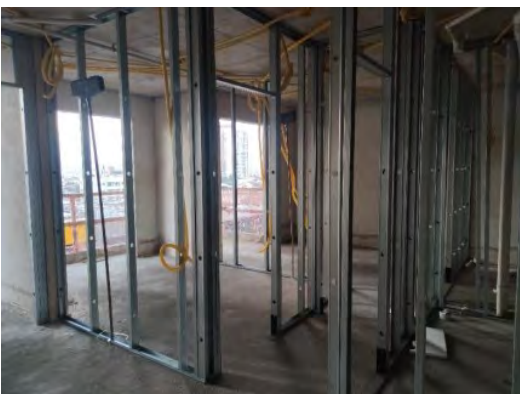
As razões de garantia, entretanto, seguem desenquadradas, e o fluxo de recebimento segue abaixo das necessidades de PMT da devedora. Nosso parecer para a operação, portanto, segue de atenção, mas lembramos que o SNCI mantém apenas cerca de 0,1% do PL nela, de forma que problemas na operação têm impacto muito diminuto no fundo.

CRI ARPOADOR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Monitori

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento Arpoador Residences, em Vila Velha – ES por parte da ICA Apple. A ICA é uma construtora que atua no mercado de construção de Vila Velha desde 2009 e já entregou 3 projetos na região, em 2014, 2016 e 2022, totalizando 264 unidades residenciais e 15 lojas (no térreo dos projetos). No momento de investimento, o projeto já contava com 95% das unidades devidamente comercializadas e a obra avançada em 39%.

No mês de abril, estamos dando sequência ao monitoramento constante do CRI, que acabou por realizar alguns distratos no primeiro trimestre do ano, diminuindo seu percentual de vendas para 93,9%, o que não nos preocupa. A venda realizada em fevereiro, por exemplo, foi mais de 30% superior ao valor de tabela. Sendo assim, entendemos que distratos seguidos de vendas nesse momento podem ser positivos tanto para a operação, quanto para o incorporador.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

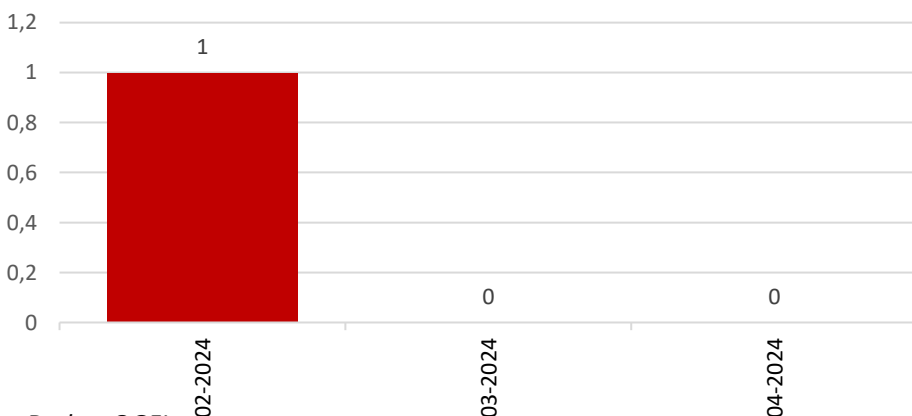
	abr/24
Vendas Totais	R\$ 59.418.806,04
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 47.388.510,93
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 34.656.798,36
Taxa dos Contratos	CUB-SINDUSCON/ES
Número de contratos	114
Concentração máxima	2,75%
Prazo da carteira	246 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	129
<i>Vendidas</i>	108
<i>Estoque</i>	11
<i>Quitado</i>	6
Indisponíveis	56
Total de Unidades	181

<i>% Vendido (disponíveis)</i>	88,37%
<i>% Vendido (Total)</i>	93,92%

Saldo de Vendas



Dados: OGF1

CRI ARPOADOR

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/24	39,42%	39,42%	2,07%	39,42%	15.307.114,93	15.307.114,93	804.902,90	15.307.114,93
fev/24	3,01%	42,43%	0,61%	40,03%	1.168.808,12	16.475.923,04	238.309,21	15.545.424,14
mar/24	3,87%	46,30%	2,10%	42,13%	1.502.753,29	17.978.676,34	813.902,36	16.359.326,50
abr/24	4,69%	50,99%	2,45%	44,58%	1.821.166,13	19.799.842,47	950.600,62	17.309.927,12
mai/24	4,22%	55,21%			1.638.661,21	21.438.503,68		
jun/24	4,29%	59,50%			1.665.842,80	23.104.346,48		
jul/24	4,65%	64,15%			1.805.633,80	24.909.980,28		
ago/24	4,25%	68,40%			1.650.310,46	26.560.290,74		
set/24	3,85%	72,25%			1.494.987,13	28.055.277,87		
out/24	3,24%	75,49%			1.258.119,04	29.313.396,90		
nov/24	3,63%	79,12%			1.409.559,29	30.722.956,19		
dez/24	3,42%	82,54%			1.328.014,54	32.050.970,73		
jan/25	3,50%	86,04%			1.359.079,20	33.410.049,93		
fev/25	3,20%	89,24%			1.242.586,70	34.652.636,64		
mar/25	2,80%	92,04%			1.087.263,36	35.739.900,00		
abr/25	2,60%	94,64%			1.009.601,69	36.749.501,70		
mai/25	2,86%	97,50%			1.110.561,86	37.860.063,56		
jun/25	2,50%	100,00%			970.770,86	38.830.834,42		

Fonte: Monitori

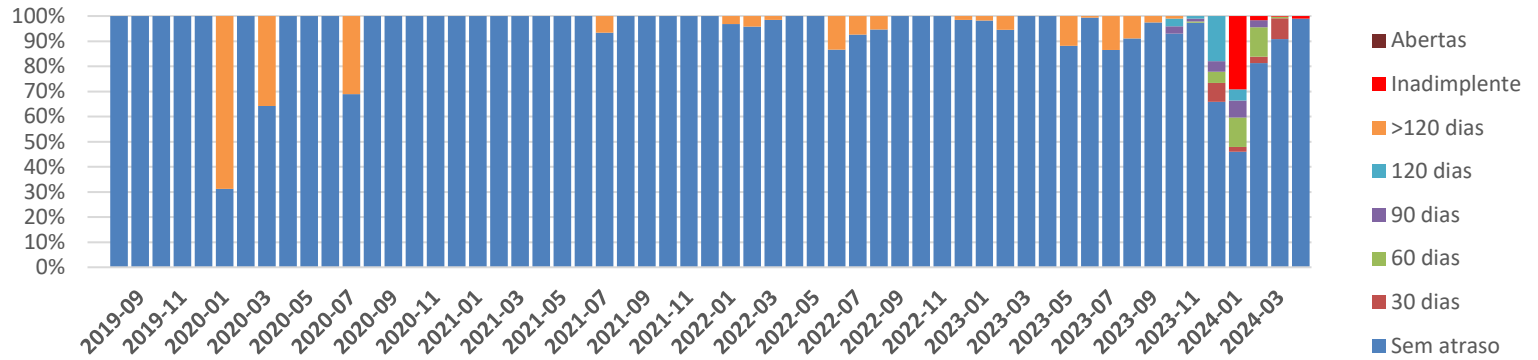
COMENTÁRIOS

Em abril, as obras avançaram abaixo do previsto, assim como em março. Com isso, há um atraso físico global na casa dos 6%, que não preocupa no momento. O incorporador tem um cronograma adequado para a progressão da obra e um prazo contratual com folga para entrega, o que nos conforta nesse momento da construção.

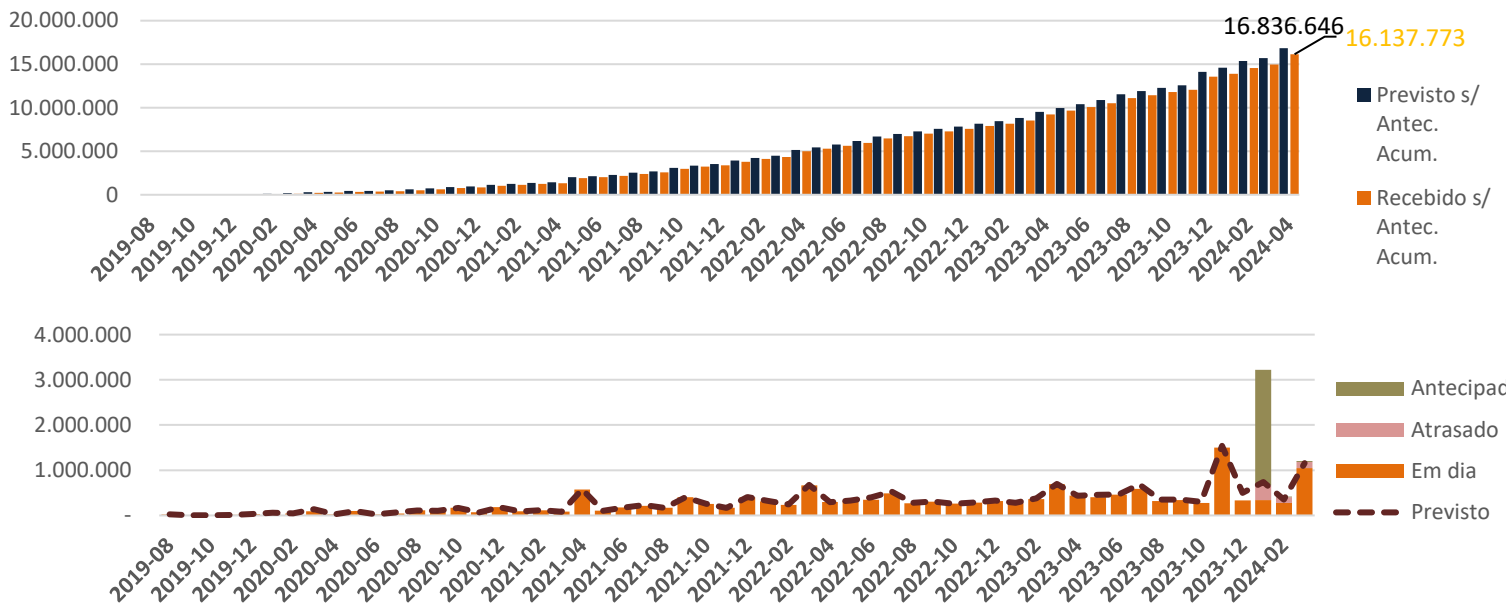
CRI ARPOADOR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

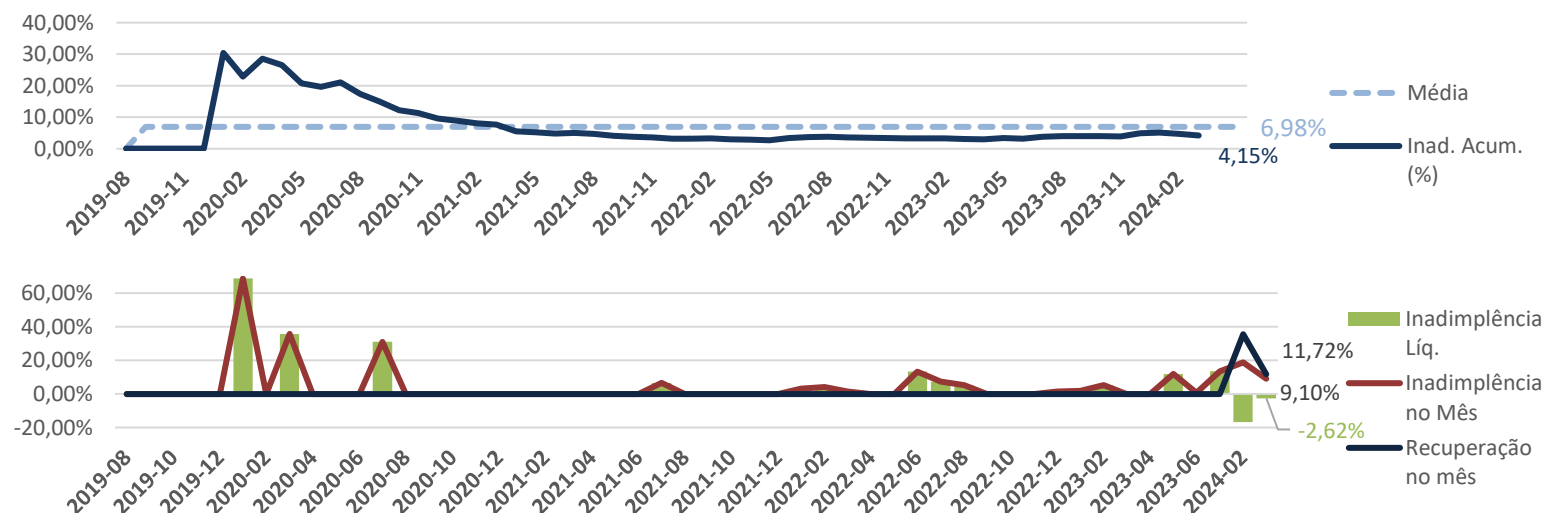
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	abr/24	mar/24	fev/24
RG = Razão de Garantia	386,4%	374,8%	383,8%
70% Estoque	R\$ 5.191.137,10	R\$ 5.191.137,10	R\$ 5.083.077,70
VPL Recebíveis Adimplentes	R\$ 31.014.318,41	R\$ 31.798.071,15	R\$ 33.475.500,78
Saldo Conta Patrimônio Separado	R\$ 645.050,41	R\$ 636.602,29	R\$ 239,68
Saldo Devedor	R\$ 9.537.781,77	R\$ 10.038.848,27	R\$ 10.045.547,70

Fonte: Opea

FORMULA

$$\frac{70\% \text{ Estoque} + \text{VPL Recebíveis Adimplentes} + \text{Saldo Conta Patrimônio Separado}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} = RG \geq 120\%$$

Onde

- **70% Estoque:** Valor de 70% do preço de tabela das unidades em estoque;
- **VPL Recebíveis Adimplentes:** Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários que (i) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento; (ii) cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza; e (iii) estejam devidamente adimplentes na data de fechamento do mês de referência
- **Saldo Conta 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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

No mês de abril, continuamos com o monitoramento constante do CRI Arpoador, iniciado em março, uma operação que conta com uma estrutura e relação de risco x retorno que consideramos bastante atrativas aos investidores. Esse CRI conta com uma estrutura de subordinação de 20%, também investida pela Suno Asset, de forma que comprometemos os R\$ 30MM da emissão da Nota Comercial, tendo integralizado a primeira tranche de R\$ 10MM em fevereiro.

Ao mesmo tempo, pensamos que tanto o atraso em obras, quanto a inadimplência, seguem bem controlados, sobretudo pelo LTV da dívida, em que os devedores inadimplentes, na média, já arcaram com 20% dos custos da unidade adquirida, o que nos dá conforto de que há grandes chances de esses devedores recuperarem sua inadimplência nos próximos meses. No mês vigente tivemos uma forte amortização, que culminou no o aumento da razão de garantia, transmitindo confiança adicional para o time de gestão.

Sendo assim, o time de Gestão segue confortável com a operação, indicando um parecer saudável

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.

