

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Maio de 2023



NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

Seguindo os objetivos da Suno Asset, principalmente o de alinhamento e transparência com os nossos cotistas, disponibilizamos o nosso relatório de monitoramento do SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SNCI11.

O monitoramento das operações é um dos pilares fundamentais dos investimentos, além de que é uma das muitas vantagens do acompanhamento por uma equipe profissional como a da Suno Asset. Os CRIs são títulos de dívida que financiam empresas – ou projetos – com finalidade imobiliária.

Por isso, é muito importante acompanhar de perto as obras, vendas, e a adimplência da carteira de recebíveis. Nesse relatório, trazemos o detalhamento de cada uma das operações investidas pelo fundo que necessitam do acompanhamento mais próximo desses tópicos, devido às características dos lastros.

É de fundamental importância que agentes superavitários possam prover recursos para que os empreendedores do ramo imobiliário – e demais segmentos que usufruem dos serviços prestados por eles – executem projetos, criem empregos, e gerem renda para a nossa economia.

Boa leitura!

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 05.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,49	7,25%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,57	5,94%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,43	5,73%
4	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,41	4,87%
5	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,41	4,45%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,51	4,44%
7	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,33	3,87%
8	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,57	3,84%
9	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	3,02	3,65%
10	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,62	2,42%
11	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,49	2,38%
12	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,17	1,94%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,99	1,21%
14	CRI WIMO II	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	5,27	1,20%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,71	0,97%
16	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,44	0,92%
17	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,14	0,13%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	84,79%	N/A	N/A	N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	96,99%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	58,33%	85,21%	S/I	123,00%	80,00%
4	CRI VITACON 2	87,52%	27,78%	0,76%	139,80%	72,00%
5	CRI MZM	75,00%	9,89%	2,79%	769,00%	70,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	75,61%	42,77%	0,65%	218,10%	65,00%
7	CRI GAFISA SOROCABA	36,00%	7,76%	0,35%	129,60%	45,00%
8	CRI AXS	N/A	99,50%	N/A	N/A	N/A
9	CRI ASTIR	28,57%	89,28%	-0,88%	249,30%	42,00%
10	CRI BIT	33,85%	10,70%	0,98%	156,70%	60,00%
11	CRI AXS III	N/A	91,71%	N/A	N/A	N/A
12	CRI CAPARAÓ	18,99%	82,07%	0,08%	166,00%	58,70%
13	CRI VANGUARDA	61,90%	28,50%	2,20%	65,40%	52,00%
14	CRI WIMO II	N/A	N/A	65,44%	1,54%	29,00%
15	CRI GRAMADO GVI	88,12%	100,00%	2,52%	209,80%	25,73%
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	48,88%	1,11%	35,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	78,44%	100,00%	1,63%	52,10%	67,67%

NOTA DA GESTÃO:

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

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

Observações

¹ O empreendedor do CRI RDR nos reportou que está ocorrendo um ajuste na validação da carteira de recebíveis do empreendimento, o que deve indicar o índice de inadimplência acumulada para os próximos meses.

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

CRI WELT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



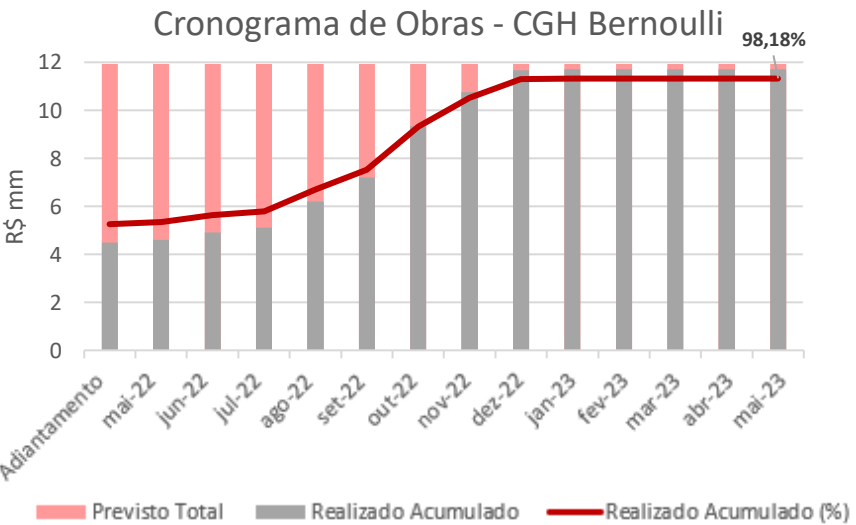
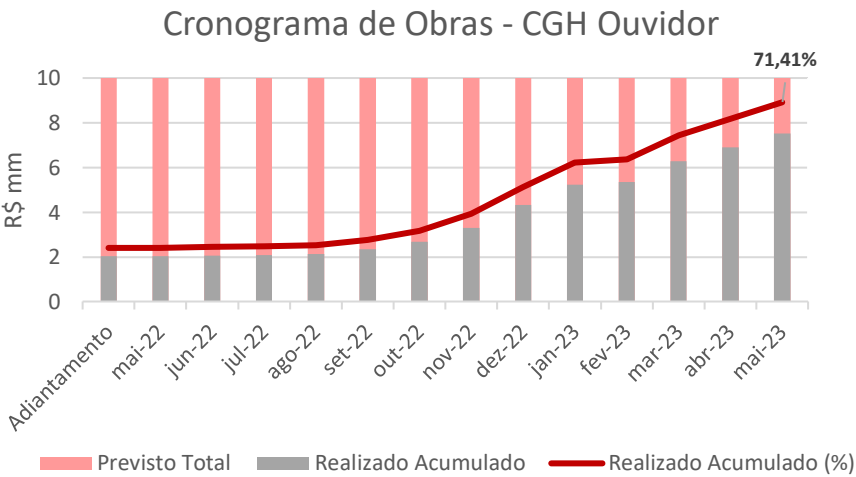
Fonte: Grupo Energia

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.

Considerando a CGH de Bernoulli, não houve avanço significativo nas obras no mês de maio, uma vez que a construção está praticamente concluída, faltando apenas alguns acabamentos finais e a conexão com a rede, que deve ocorrer nos próximos meses. Quanto à CGH de Ouvidor, as obras estão em andamento e cerca de 71,41% do projeto está concluído, com avanços importantes na Casa de Força, com a montagem das turbinas e conclusão da montagem da estrutura metálica.

PARECER: SAUDÁVEL



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: GS Souto Engenharia

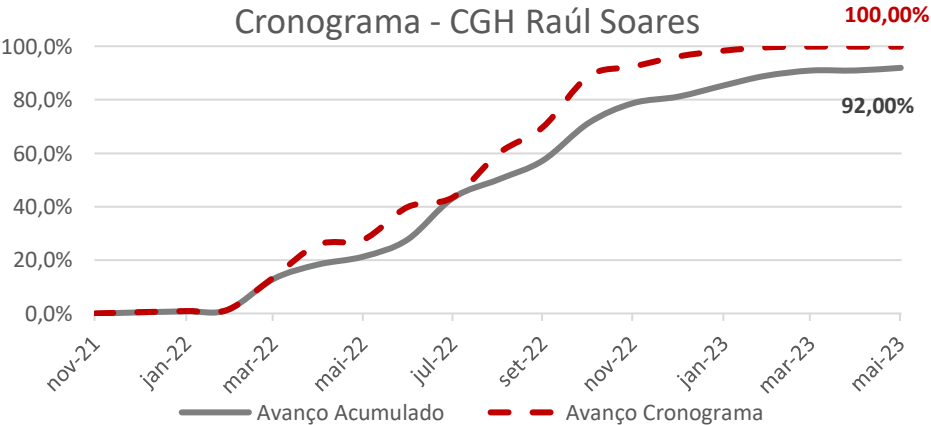
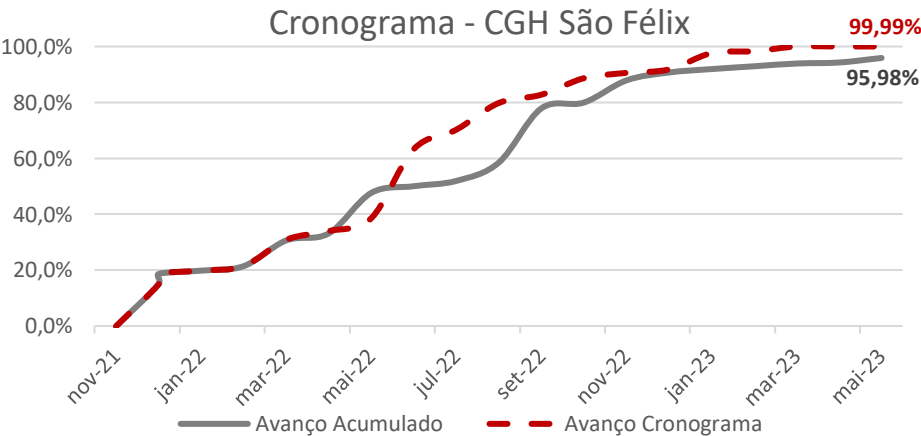
RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que, totalizados, irão produzir 4MW.

Atualmente, 2 desses projetos já se encontram finalizados e aguardando a conexão da rede com a CEMIG para início da geração de energia. Em maio, houve um progresso na finalização dos projetos, chegando a 96% e 92% de conclusão. Houve alguns atrasos que comentamos nos últimos meses e não devem comprometer os projetos como um todo. Por fim, a companhia relatou problemas de atraso de conexão com a CEMIG, sendo que a gestão já está próxima para avaliar a situação. Ainda nesse ano, espera-se a conclusão de 2 conexões, enquanto as restantes devem se dar no início do ano que vem.

PARECER: SAUDÁVEL

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



Fonte: GS Souto Eng. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

DESTAQUES

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados a construtora RDR, com o intuito de financiar as obras da segunda torre do empreendimento Absolutt. A incorporação fica localizada no centro da cidade de Itu em São Paulo, possui 72 unidades, das quais 22 já estão vendidas. O empreendimento foi lançado em janeiro de 2020 e suas obras começaram em agosto de 2021. A previsão é que as obras sejam finalizadas em setembro de 2023.

O mês de maio representou, um ótimo mês para a operação RDR. Seguindo o forte ritmo de vendas que vem sendo impresso nos últimos meses, o empreendimento realizou 3 novas vendas com o m² mais caro até então, chegamos a pouco mais de 58% das unidades vendidas, um avanço de mais de 25% apenas em 2023. A concentração da carteira, no entanto, aumentou com as vendas, já que duas delas foram a um mesmo devedor. Seguiremos monitorando de perto e na expectativa pela consolidação da recuperação que vem sendo mostrada.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

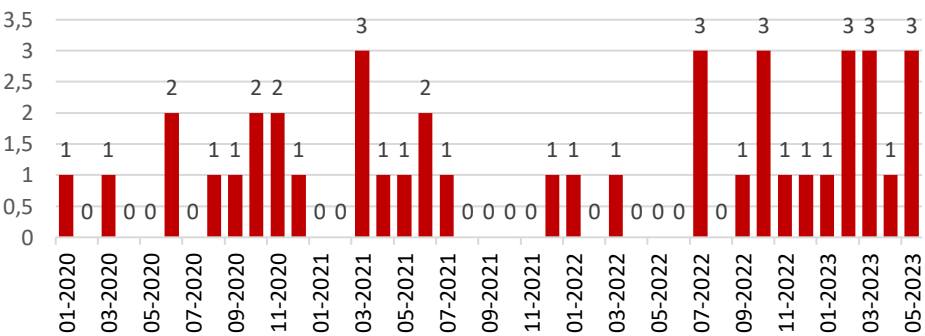
Vendas Totais	R\$ 18.745.800,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 15.059.864,03
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 13.863.038,67
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	42
Concentração máxima	9,30%
Prazo da carteira	20 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	41
Estoque	30
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	58,33%
% Vendido (Total)	58,33%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engembang

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.380,66
jun/23	2,71%	90,62%			434.500,00	16.746.462,01		
jul/23	2,41%	93,04%			359.900,00	17.106.362,01		
ago/23	2,00%	95,04%			308.500,00	17.414.862,01		
set/23	1,71%	96,75%			280.500,00	17.695.362,01		
out/23	1,56%	98,31%			187.638,00	17.883.000,01		
nov/23	1,04%	99,35%			117.000,00	18.000.000,01		
dez/23	0,65%	100,00%			-	18.000.000,01		

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutt continuam avançando com pouca diferença em relação ao previsto. No mês de maio, houve um atraso de 0,84% em relação ao pretendido. Sendo assim, o atraso global nas obras atinge o valor de 2,7%. Em conversa com o incorporador, foi mencionada a possibilidade de a entrega do empreendimento contar com um atraso de até 3 meses devido à dificuldade de se encontrar mão-de-obra disponível nessa etapa final. De todo modo, entendemos que, caso isso aconteça, ainda não representará problemas relevantes à operação. Seguiremos monitorando de perto.

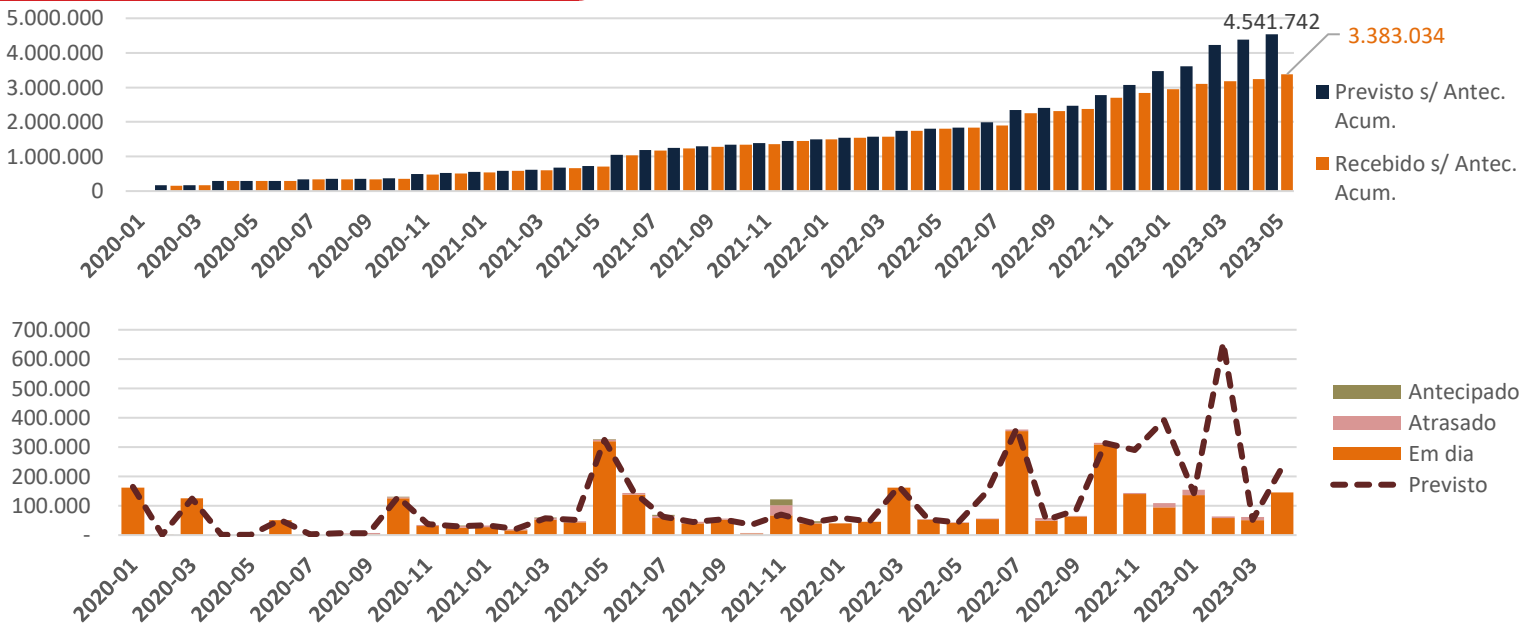
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

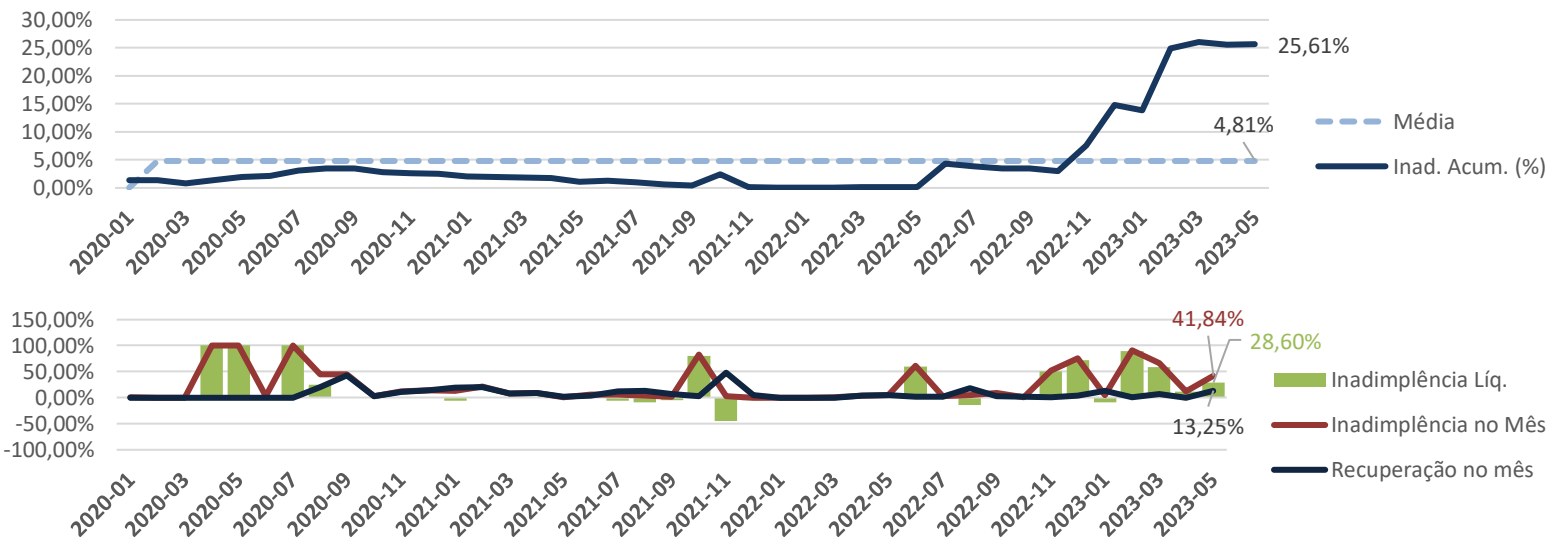
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 05.2023

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	115,4%	123,0%	119,0%	119,4%	103,2%	106,7%
VP Elegível	R\$ 13.118.945,48	R\$ 12.799.031,44	R\$ 10.769.402,22	R\$ 9.098.325,29	R\$ 7.628.261,86	R\$ 7.499.622,48
Valor do Estoque	R\$ 15.250.700,85	R\$ 17.311.824,99	R\$ 17.664.324,88	R\$ 19.225.406,00	R\$ 16.120.000,00	R\$ 16.523.000,00
Saldo Devedor do CRI	R\$ 24.577.807,57	R\$ 24.475.204,49	R\$ 23.897.589,41	R\$ 23.803.703,01	R\$ 23.678.324,47	R\$ 23.422.186,00
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 91.530,12	R\$ 670.683,97	R\$ 907.981,95

Fonte: Virgo

FORMULA

Onde:

SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
VP Elegíveis = valor presente da carteira de Direitos Creditórios Elegíveis, descontado pela taxa de remuneração dos CRI, conforme informado via relatório do Agente de Monitoramento;
Valor do Estoque = Precificado com base na média de venda dos últimos 6 meses
* Valor Mínimo de Venda
Data de Verificação = conforme previsto na Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação desta Cédula.
Direitos Creditórios Elegíveis = são os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme relatório mensal a ser enviado pelo Agente de Monitoramento, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis de cada Data de Verificação:
• Não ter parcela vencida a mais de 90 dias;
• Ser oriundo do(s) Imóvel(is) Destinatários; e
• Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.
RG = Razão de Garantia

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Como sabemos, o empreendimento da operação RDR segue retomando a tração necessária para um bom manejo da dívida do CRI. O avanço de vendas observado fez com que aumentássemos a confiança na operação, que sofria com um ritmo de vendas aquém do esperado. Apesar da possibilidade de atraso de obras, entendemos que não é necessário levantar bandeiras até que isso seja de fato compreendido. Em relação à saúde da carteira, o incorporador segue em tratativas para considerar parcelas mensais como montante de chaves, de forma a aumentar a adimplência da carteira. Como a operação não tem que arcar com juros mensais, que se acumulam no PU do papel, esse redesenho não deve trazer prejuízos ao fluxo de caixa da operação.

Por fim, a razão de garantia permanece enquadrada Contudo, devido às questões envolvendo a carteira e sendo conservadores em relação ao ritmo de vendas, vamos seguir indicando um parecer de atenção para a operação.

CRI VITACON II

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins



Fonte: BYM Management

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados à Vitacon, uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo e que atualmente possui mais de 2 bilhões de landbank na capital paulista. O CRI é lastreado em uma debênture emitida pela Vitacon S.A e conta com garantia real de dois projetos em São Paulo (ON Vila Olímpia e ON Marcatins) que corroboram para que a série sênior da operação possua um LTV de 72%.

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

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

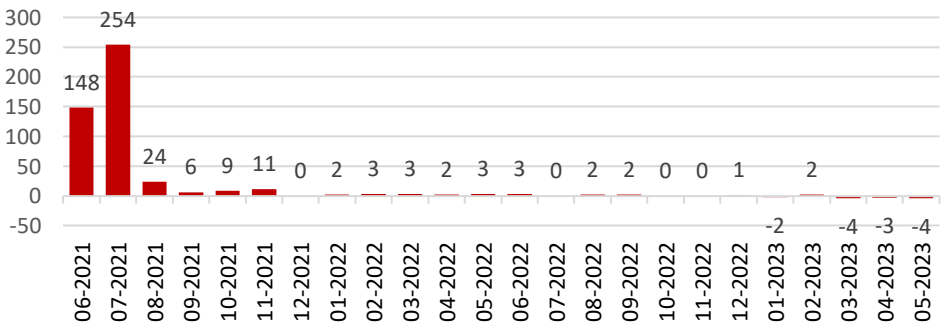
Vendas Totais	R\$ 127.340.469,32
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 105.022.321,79
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 101.353.998,43
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	463
Concentração máxima	1,44%
Prazo da carteira	34 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendas	395
Estoque	66
Quitado	68
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	87,52%
% Vendido (Total)	77,55%

Saldo de Vendas



Dados: Neo



CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - MA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,80%	0,80%	0,49%	0,49%
set/22	0,88%	1,68%	3,74%	4,23%
out/22	1,90%	3,58%	0,78%	5,01%
nov/22	2,04%	5,62%	2,65%	7,66%
dez/22	2,36%	7,98%	0,91%	8,57%
jan/23	2,15%	10,13%	1,48%	10,05%
fev/23	2,99%	13,12%	3,79%	13,84%
mar/23	4,43%	17,55%	5,75%	19,58%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,66%
jun/23	4,28%	30,89%		
jul/23	4,47%	35,36%		
ago/23	4,75%	40,11%		
set/23	5,44%	45,55%		
out/23	5,71%	51,26%		
nov/23	6,34%	57,60%		
dez/23	5,28%	62,88%		
jan/24	6,45%	69,33%		
fev/24	5,78%	75,11%		
mar/24	6,47%	81,58%		
abr/24	7,08%	88,66%		
mai/24	6,06%	94,72%		
jun/24	4,31%	99,03%		
jul/24	0,97%	100,00%		

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - VO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,99%	0,99%	1,02%	1,02%
set/22	1,03%	2,02%	3,07%	4,09%
out/22	2,33%	4,35%	3,16%	7,25%
nov/22	2,65%	7,00%	0,87%	8,12%
dez/22	2,80%	9,80%	1,32%	9,44%
jan/23	2,34%	12,14%	2,00%	11,44%
fev/23	3,34%	15,48%	1,75%	13,19%
mar/23	4,59%	20,07%	2,54%	15,74%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,82%	34,13%		
jul/23	5,01%	39,14%		
ago/23	5,28%	44,42%		
set/23	6,20%	50,62%		
out/23	6,12%	56,74%		
nov/23	6,79%	63,53%		
dez/23	6,79%	70,32%		
jan/24	7,85%	78,17%		
fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,13%	100,00%		

Fonte: BYM Management

COMENTÁRIOS

No mês de abril, a obra do empreendimento Maracatins seguiu com um avanço levemente acima do cronograma, executando 5,00% ante 4,46% previstos. Com isso, o empreendimento ainda mantém adiantamento de 2,05% frente ao cronograma. Já o empreendimento Vila Olímpia, que vinha passando por atrasos, pôde realizar mais que o previsto em maio (5,21% ante 4,64%), diminuindo o atraso acumulado para 2,41%. Ficamos satisfeitos com esse avanço.

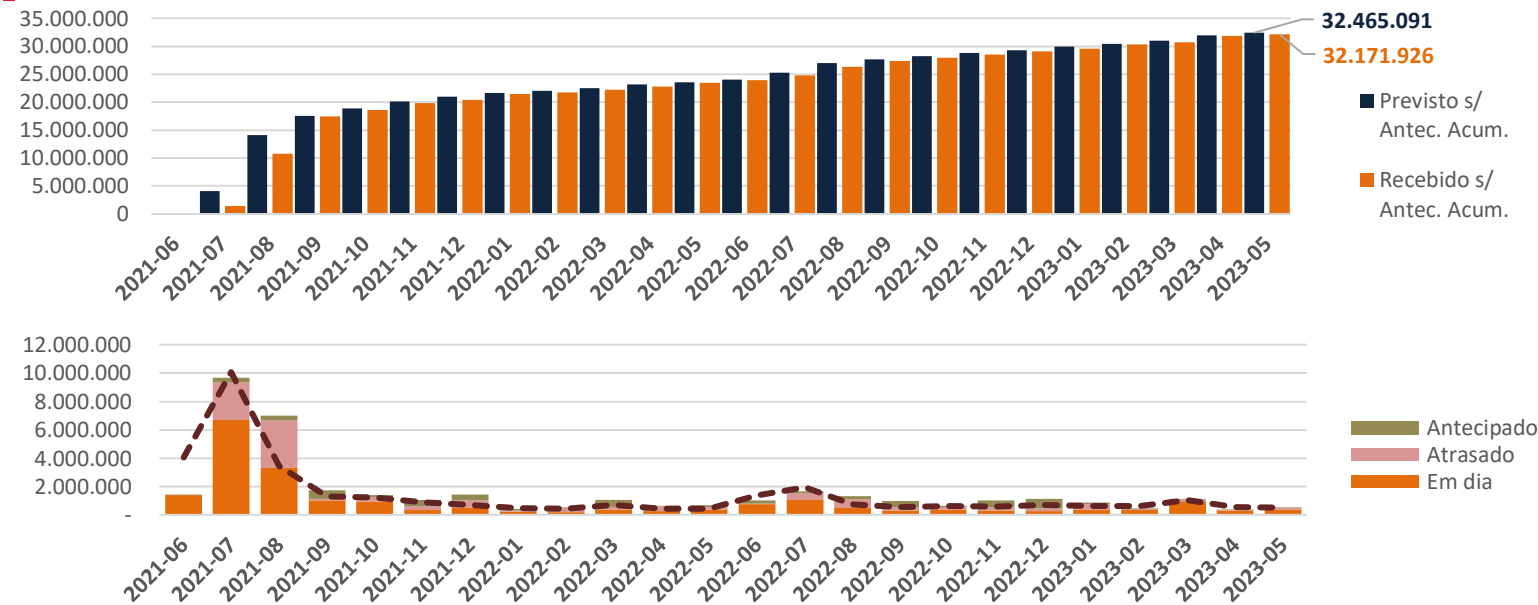
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

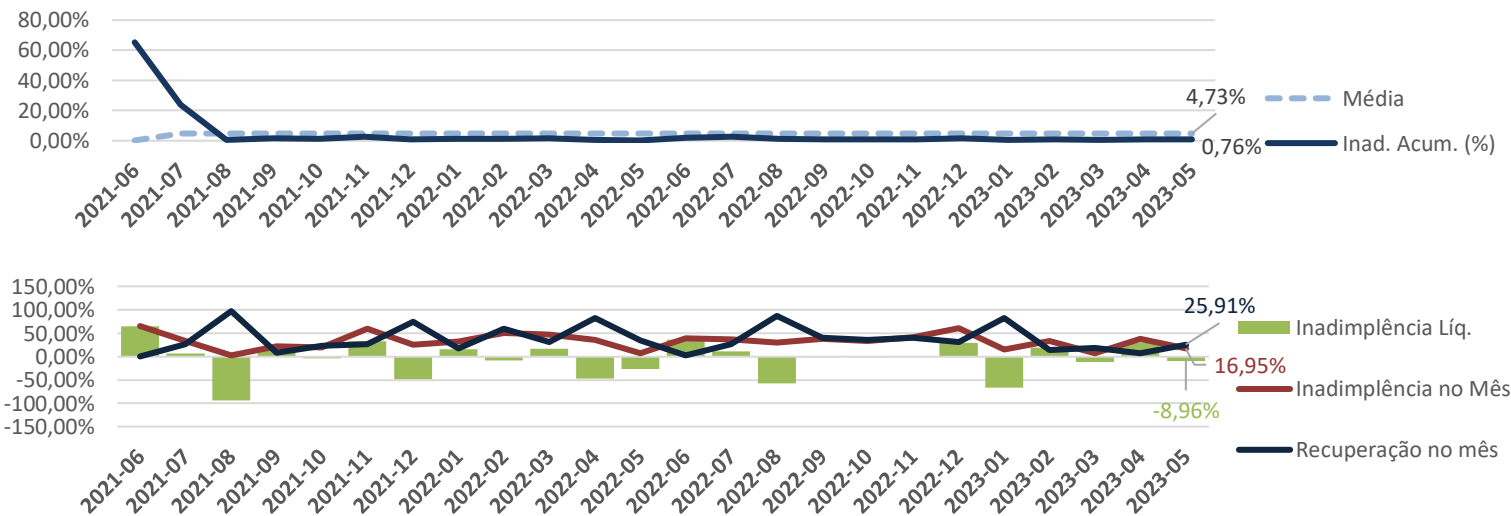
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	139,8%	138,9%	135,2%	134,1%	132,4%	129,6%
SVV	R\$ 130.385.863,58	R\$ 130.110.857,64	R\$ 127.394.208,57	R\$ 127.520.476,03	R\$ 127.109.217,85	R\$ 125.267.764,00
SVN	R\$ 93.789.000,00	R\$ 94.008.000,00	R\$ 95.329.000,00	R\$ 95.439.000,00	R\$ 96.837.000,00	R\$ 97.768.000,00
RP	R\$ 547.870,70	R\$ 346.135,93	R\$ 1.124.601,86	R\$ 370.255,92	R\$ 864.547,07	R\$ 1.126.900,00

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

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

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

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

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

No mês de maio, a sequência de distratos fez com que a carteira da operação Vitacon II seguisse com a diminuição da inadimplência acumulada (0,76%). Entendemos que isso segue como positivo para a operação, que vem, aos poucos, recuperando a inadimplência da carteira que conta com uma média histórica de inadimplência de 4,73%. O ritmo de vendas, apesar dos distratos, também ainda não preocupa, uma vez que o empreendimento ainda tem boa parte de suas obras a performar e a operação já conta com quase 90% das unidades vendidas. Além disso, como nos últimos meses, observamos que a razão de garantia segue enquadrada em ritmo crescente de patamar, o que é satisfatório.

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

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

DESCRIÇÃO

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

Com um total de 209 unidades vendidas e 16 já quitadas, o empreendimento apresenta uma boa quantidade de unidades vendidas, o que se reflete na robustez da carteira de recebíveis que lastreia o CRI. Após um período de inadequação, as obras voltaram ao normal e seguem dentro do novo cronograma físico-financeiro. Além disso, a inadimplência acumulada da carteira é de pouco mais de 3%, o que não representa grandes preocupações ao time de Gestão.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

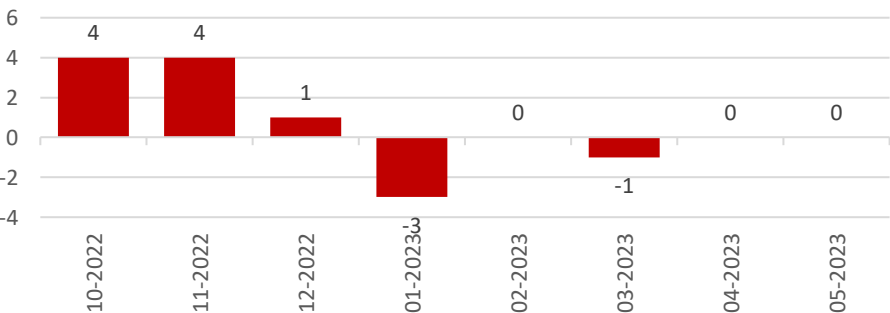
Vendas Totais	R\$ 56.888.894,52
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 53.205.444,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 44.769.802,68
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	4,74%
Prazo da carteira	23 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

% Vendido (disponíveis)	75,00%
% Vendido (Total)	74,50%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

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

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

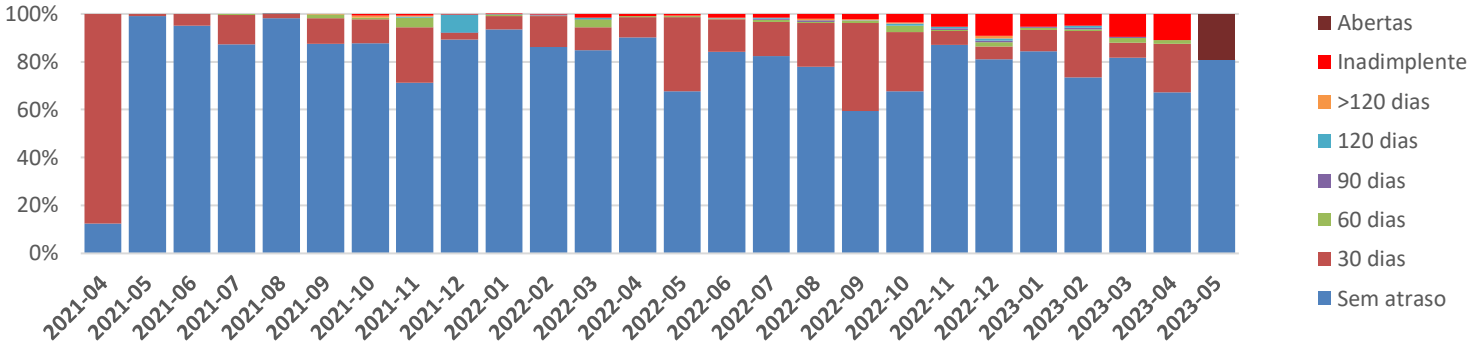
Como comentado no relatório de monitoramento de Março, na 6ª medição, o cronograma físico-financeiro foi ajustado, visto que o mesmo estava atrasado por causa de um problema pessoal do antigo projetista estrutural da obra.

No mês de Abril, observa-se que a evolução no mês foi superior ao previsto no novo cronograma, normalizando a obra antes do planejado (Mai-23).

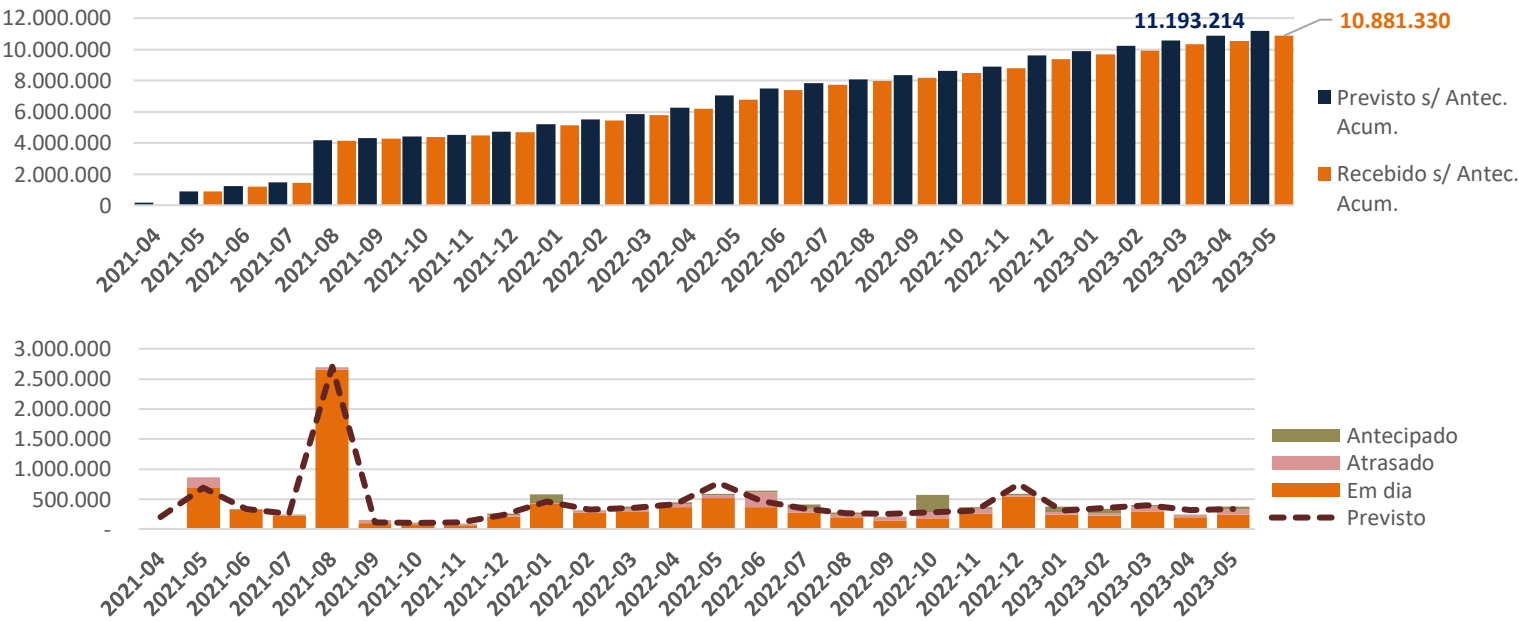
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

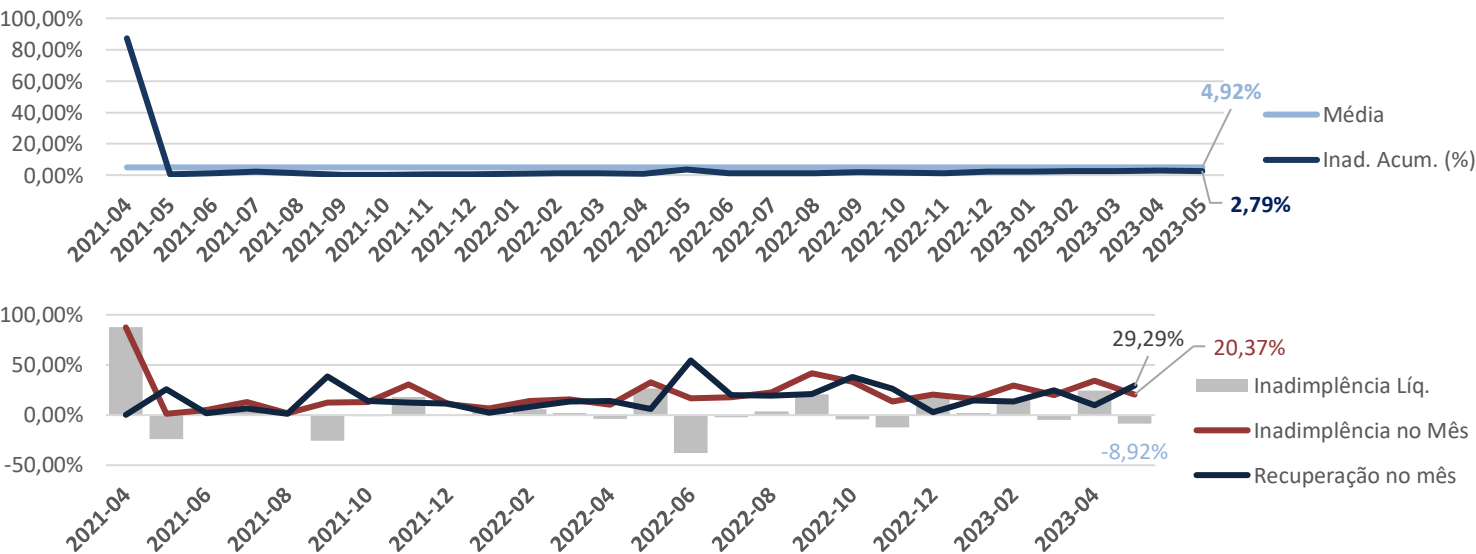
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	769%	724%	699%	690%	640%	605%
Estoque	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.274.465,94	R\$ 19.344.601,42	R\$ 19.079.606,88	R\$ 19.102.445,56	R\$ 18.564.207,12
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.370.842,05	R\$ 39.116.530,36	R\$ 39.901.437,71	R\$ 38.024.973,60	R\$ 37.725.733,51
Saldo Devedor	R\$ 8.431.199,53	R\$ 8.502.264,93	R\$ 8.764.461,66	R\$ 8.948.919,18	R\$ 9.324.575,01	R\$ 9.702.928,47
Fundo de Reserva	R\$ 713.316,25	R\$ 404.423,25	R\$ 401.758,09	R\$ 397.639,79	R\$ 395.386,27	R\$ 395.020,61

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

Com as obras ainda embrionárias, o empreendimento financiado pelo CRI já apresenta mais de 75% das unidades comercializáveis vendidas. Observa-se, portanto, que o ritmo de vendas diminuiu nos últimos meses, no entanto é normal no setor que a comercialização seja mais intensa no final da obra, visando um maior ganho econômico com as unidades mais próximas da conclusão.

Desse modo, no mês de Abril de 2023 o empreendimento obteve um saldo zero de vendas líquidas, sendo duas vendas e dois distratos.

Com as vendas em patamares elevados, a carteira de recebíveis do CRI fica mais robusta, influenciando positivamente na Razões de Garantia. Com isso, a razão vem aumentando nos últimos meses, chegando a 724%, contra o mínimo estipulado de 130%, dando mais conforto para o risco de crédito da operação.

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

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

Supreme Garden é uma incorporação vertical, com finalidade residencial. Conta também com 5 unidades comerciais no térreo do edifício. Os recursos captados pelo CRI tem por objetivo reembolsar parte das obras já executadas e financiar a conclusão do restante. O empreendimento é de médio/alto padrão, possui infraestrutura completa e fica localizado na cidade de Itajaí/SC.

O mês de maio foi positivo para a operação Supreme Garden. O saldo de vendas retornou ao positivo após 7 meses oscilando entre meses sem vendas e de distratos. A venda realizada no mês foi ainda realizada a um valor de m² sem precedentes, quase 40% acima do valor médio histórico. Isso fez com que a concentração da carteira acelerasse um pouco, mas ainda dentro de um patamar considerado bastante saudável. Dado o elevado número de vendas e a saúde dos indicadores dessa operação, acreditamos que a gestão segue confortável com a estratégia de “segurar” as vendas em vista de aumentar o retorno do projeto com o avanço de obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

Vendas Totais	R\$ 43.829.632,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.959.485,76
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.106.185,05
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	93
Concentração máxima	2,15%
Prazo da carteira	94 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

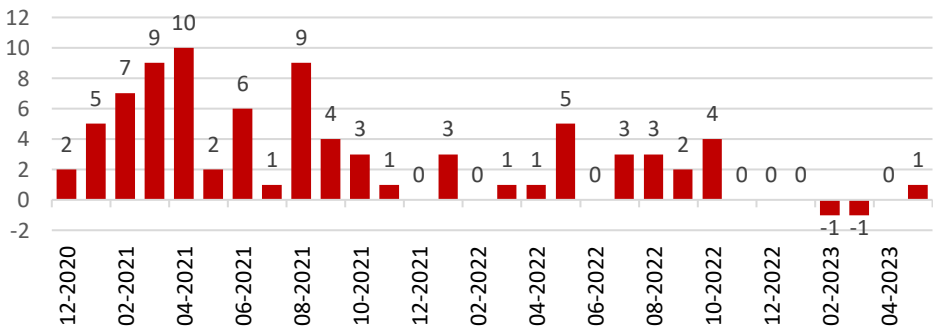
% Vendido (disponíveis)

75,61%

% Vendido (Total)

74,40%

Saldo de Vendas



Dados: Neo



CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos Harca	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%	692.315,88	692.315,88		
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%	977.143,71	1.669.459,59		
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%	768.875,12	2.438.334,71		
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%	768.875,12	3.207.209,83		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%	768.875,12	3.976.084,94	1.757.549,76	1.757.549,76
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%	768.875,12	4.744.960,06	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%	- 619.312,49	4.125.647,57	876.111,09	2.633.660,85
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%	1.133.396,95	5.259.044,52	1.992.518,89	4.626.179,74
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%	804.025,67	6.063.070,19	417.780,85	5.043.960,59
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%	804.025,67	6.867.095,85	940.412,21	5.984.372,80
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%	804.025,67	7.671.121,52	751.805,18	6.736.177,98
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%	804.025,67	8.475.147,18	646.452,29	7.382.630,27
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%	804.025,67	9.279.172,85	543.265,06	7.925.895,33
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%	804.025,67	10.083.198,51	820.589,35	8.746.484,68
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%	830.346,89	10.913.545,40	961.988,35	9.708.473,03
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%	830.346,89	11.743.892,29	700.781,49	10.409.254,52
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%	830.346,89	12.574.239,17	788.273,33	11.197.527,85
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%	907.269,97	13.481.509,14	868.559,55	12.066.087,40
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%	920.458,84	14.401.967,97	894.500,33	12.960.587,73
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,46%	1.179.969,22	15.581.937,19	850.954,50	13.811.542,23
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,77%	1.256.045,26	16.837.982,45	1.158.943,42	14.970.485,64
jun/23	3,59%	51,70%			1.256.045,26	18.094.027,70		
jul/23	3,59%	55,29%			1.256.045,26	19.350.072,96		
ago/23	3,90%	59,19%			1.365.549,61	20.715.622,56		
set/23	4,24%	63,43%			1.483.186,72	22.198.809,28		
out/23	4,24%	67,66%			1.483.186,72	23.681.996,00		
nov/23	4,24%	71,90%			1.483.186,72	25.165.182,71		
dez/23	4,24%	76,14%			1.483.186,72	26.648.369,43		
jan/24	3,64%	79,78%			1.275.113,58	27.923.483,00		
fev/24	3,64%	83,42%			1.275.113,58	29.198.596,58		
mar/24	3,50%	86,92%			1.223.654,84	30.422.251,41		
abr/24	2,62%	89,54%			915.335,29	31.337.586,70		
mai/24	2,62%	92,15%			915.335,29	32.252.921,99		
jun/24	1,89%	94,04%			660.898,05	32.913.820,03		
jul/24	1,85%	95,89%			647.059,98	33.560.880,01		
ago/24	2,28%	98,17%			797.059,98	34.357.939,98		
set/24	1,83%	100,00%			642.060,02	35.000.000,00		

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

Fonte: Harca Engenharia

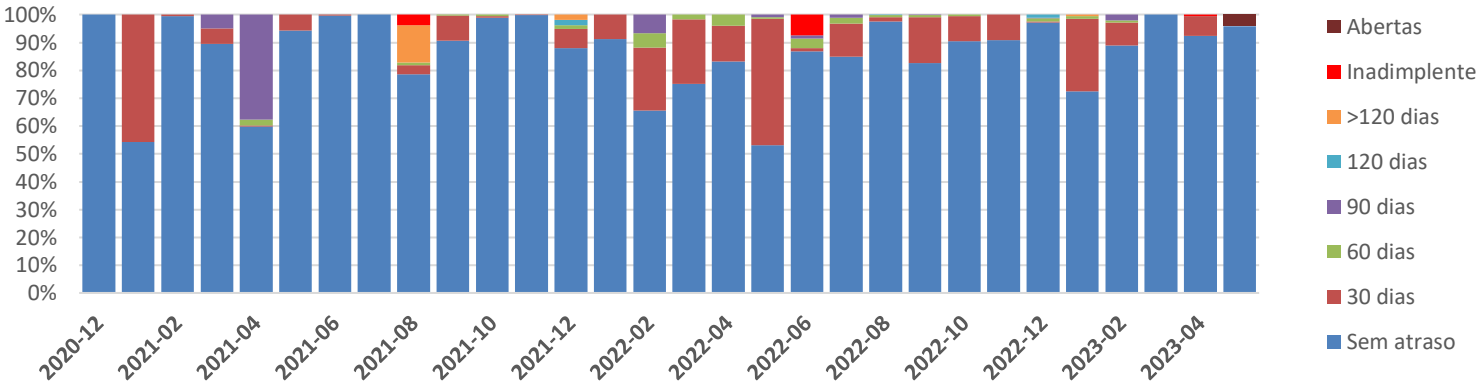
COMENTÁRIOS

No mês de maio de 2023 a obra avançou 3,31% ante 3,59% previstos, representando um atraso de 0,28%. Com isso, o atraso total da obra atingiu 5,34%, patamar que oscilou pouco no último ano. Entendemos que esse atraso, por mais que persistente, não prejudica a saúde da operação e não representa preocupações adicionais. Entendemos ser normal que as obras ocorram com atrasos controlados, que é o que continuamos a enxergar nesse momento para a operação Supreme Garden.

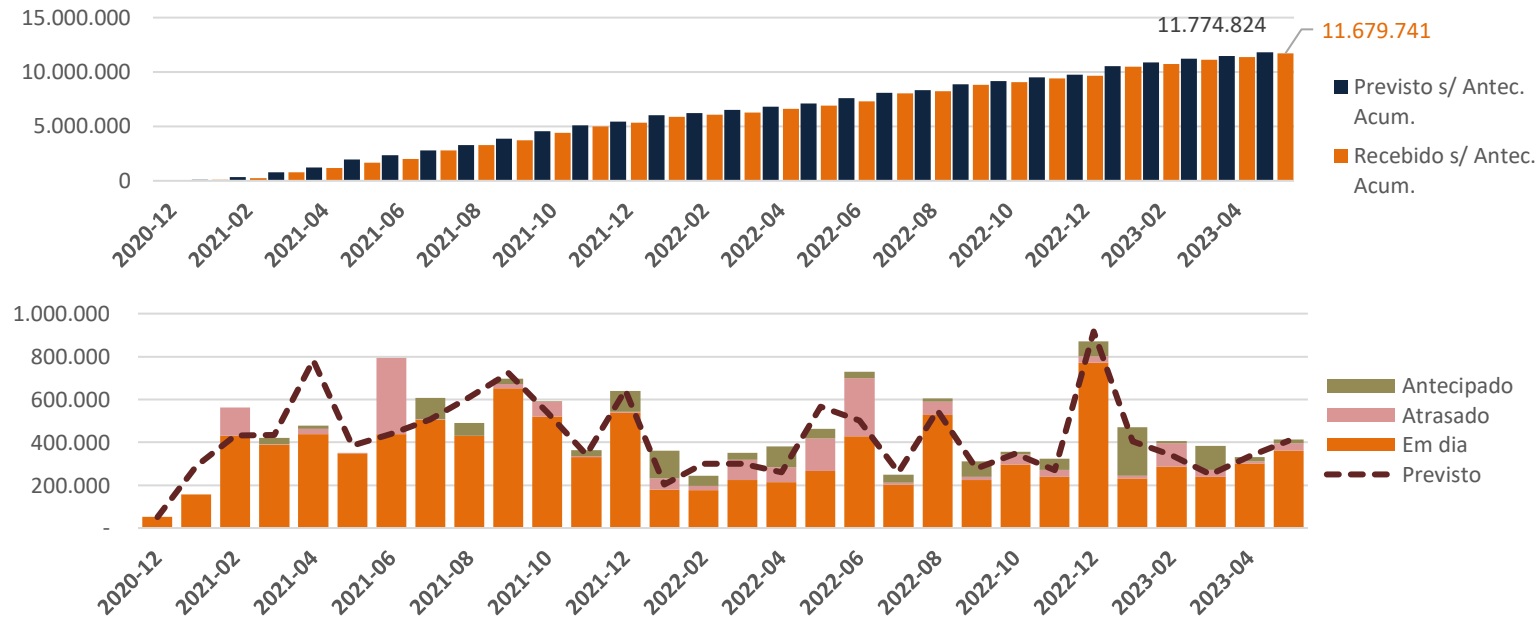
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

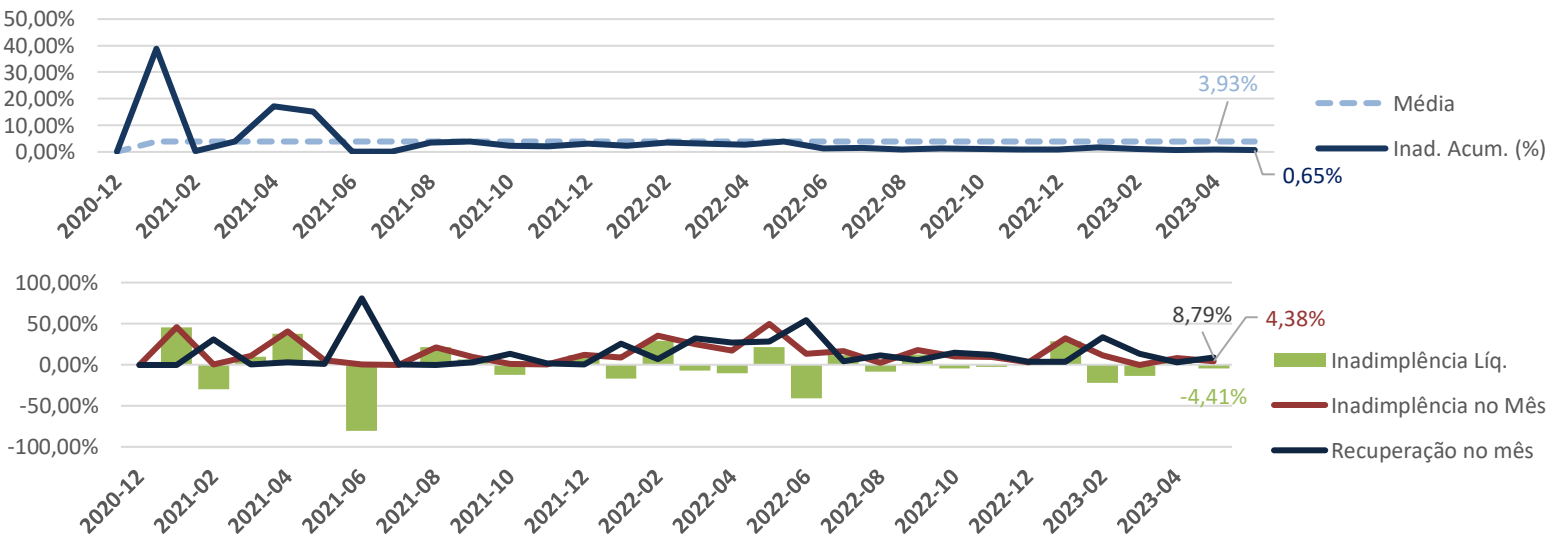
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	218,1%	214,3%	156,5%	211,2%	212,0%	213,3%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.058.070,77	R\$ 39.186.811,22	R\$ 28.537.458,41	R\$ 28.570.434,00	R\$ 28.563.660,82	R\$ 28.617.184,94
SD _{CRI}	R\$ 18.363.243,40	R\$ 18.289.917,50	R\$ 18.235.585,89	R\$ 13.527.044,04	R\$ 13.471.611,83	R\$ 13.413.376,92

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

Fonte: Neo

FORMULA

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI
CIT_{TI} = Direitos Creditórios Elegíveis
Est = Avaliação das unidades disponíveis em estoque multiplicado por 70%
SD_{CRI} = calculado da seguinte forma:

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

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

Onde:

S = Saldo devedor atualizado acrescido de Remuneração dos CRI integralizados até a data do cálculo
FD = Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora
FJ = Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora
RG = Razão de Garantia

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

A operação Supreme Garden teve um mês positivo, com uma venda bastante animadora para a operação, que retoma o saldo de vendas positivo pela primeira vez no ano. O atraso nas obras, já mapeado há alguns meses, não avançou a ponto de representar preocupações adicionais.

Além disso, a carteira apresentou importante recuperação de parcelas atrasadas, fazendo com que a inadimplência acumulada retraísse para 0,65%, um nível que vem se tornando cada vez mais saudável em nossa visão. Por fim, a razão de garantia segue apresentando folga relevante, sobretudo após a correção de cálculo realizada pela securitizadora em abril/23, que não estava computando o valor do estoque para efeito do cálculo até o presente mês.

Com isso em mente, mantemos o parecer saudável para a operação Supreme Garden.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

RESUMO

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

No mês de maio, foi verificada uma venda à vista no empreendimento Gafisa Sorocaba. Essa venda, no entanto, não tem um viés tão positivo para a operação, uma vez que foi realizada a um valor de m² 20% abaixo da média do empreendimento. Isso não é algo desejável uma vez que diminui tanto a TIR do projeto, quanto a % do VGV em estoque, impactando a razão de garantia e, assim, o risco da operação. Estamos em contato com o incorporador e esperamos que o mesmo atue de forma a elevar os valores de liquidação das próximas vendas.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

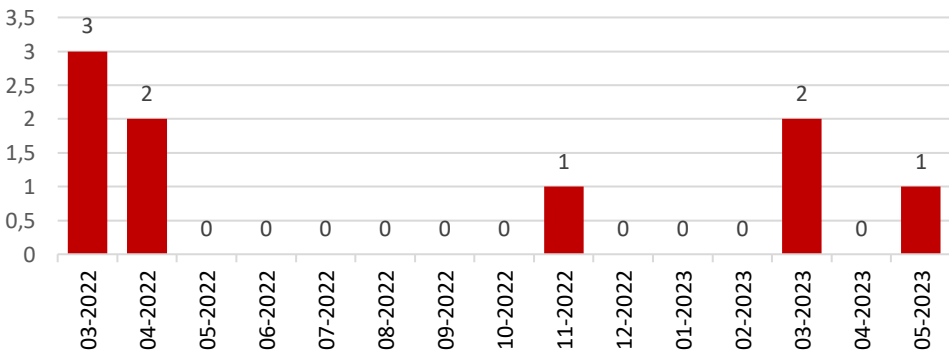
Vendas Totais	R\$ 19.736.065,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.093.980,07
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.093.980,07
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	8
Concentração máxima	35,18%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	8
Estoque	16
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	36,00%
% Vendido (Total)	36,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%			1.272.000,00	4.787.000,00		
jul/23	3,99%	12,16%			1.116.000,00	5.903.000,00		
ago/23	5,48%	17,64%			1.140.000,00	7.043.000,00		
set/23	5,49%	23,13%			1.519.000,00	8.562.000,00		
out/23	6,80%	29,93%			1.800.000,00	10.362.000,00		
nov/23	6,35%	36,28%			1.867.000,00	12.229.000,00		
dez/23	5,29%	41,57%			1.294.000,00	13.523.000,00		
jan/24	6,02%	47,59%			1.363.000,00	14.886.000,00		
fev/24	7,32%	54,91%			1.483.000,00	16.369.000,00		
mar/24	7,45%	62,36%			1.277.000,00	17.646.000,00		
abr/24	9,41%	71,77%			1.169.000,00	18.815.000,00		
mai/24	7,79%	79,56%			1.067.000,00	19.882.000,00		
jun/24	7,16%	86,72%			938.000,00	20.820.000,00		
jul/24	7,05%	93,77%			906.000,00	21.726.000,00		
ago/24	4,51%	98,28%			540.000,00	22.266.000,00		
set/24	1,72%	100,00%			291.000,00	22.557.000,00		
out/24	0,00%	100,00%			105.000,00	22.662.000,00		
nov/24	0,00%	100,00%			105.000,00	22.767.000,00		
dez/24	0,00%	100,00%			27.000,00	22.794.000,00		
jan/25	0,00%	100,00%			-	22.794.000,00		
fev/25	0,00%	100,00%			216.000,00	23.010.000,00		

Fonte: Capital Finance

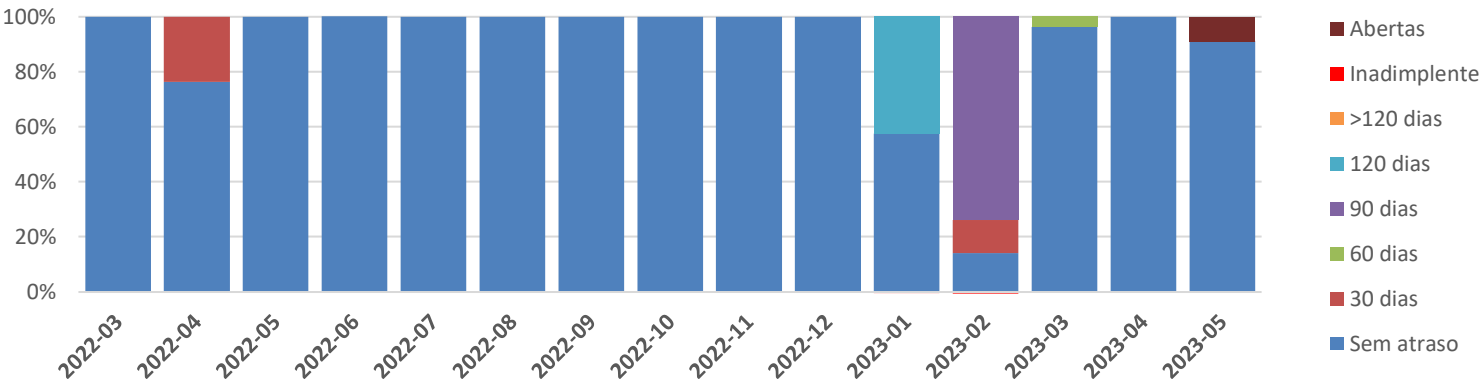
COMENTÁRIOS

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

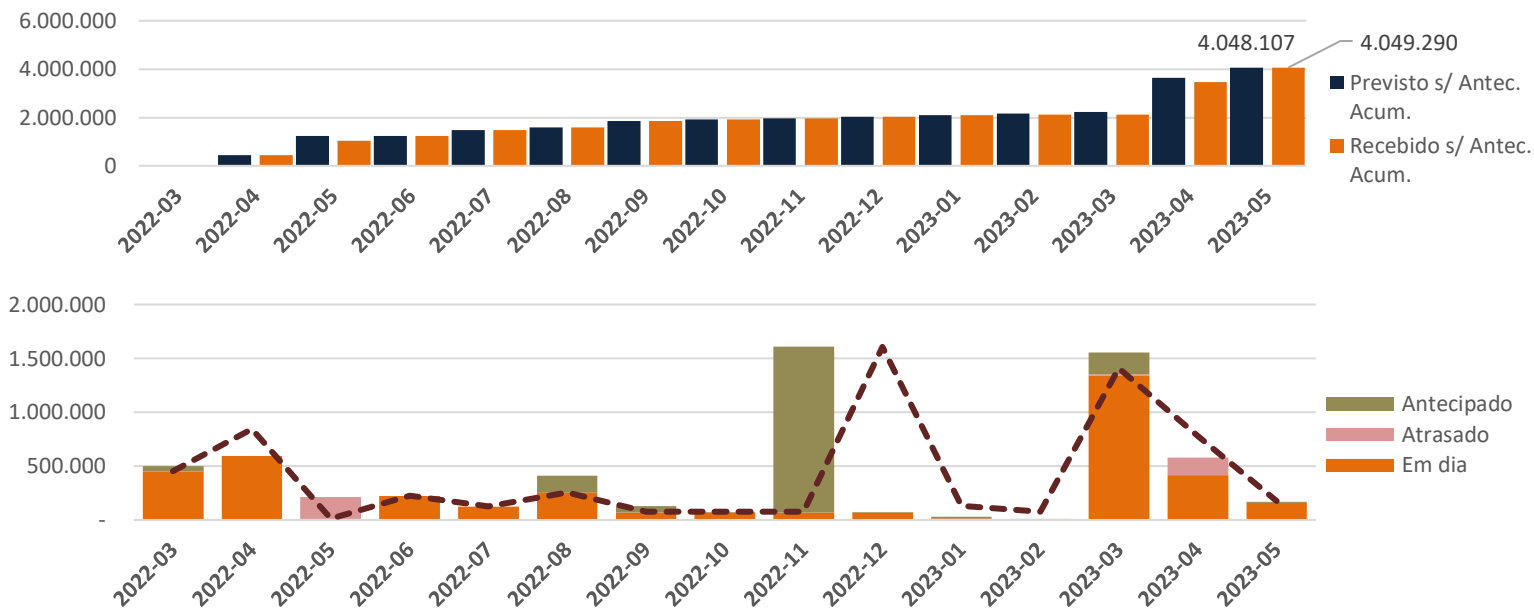
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

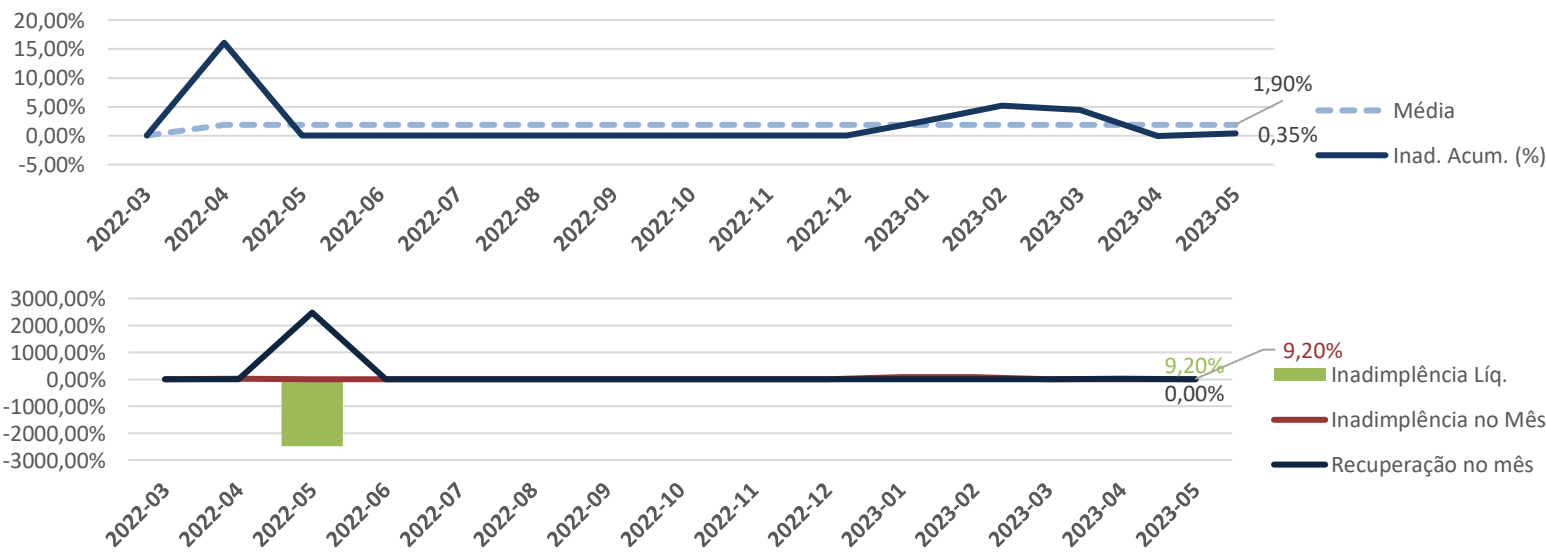
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/22	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	129,6%	132,3%	172,6%	159,8%	154,5%	145,3%
Terreno	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95
Custo de Obra Incorrido	R\$ 2.447.000,00	R\$ 1.717.000,00	R\$ 1.022.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
% do VGV em Estoque	59,08%	64,97%	57,20%	67,59%	71,38%	74,03%
Recebíveis	R\$ 11.093.980,07	R\$ 11.138.513,32	R\$ 10.515.582,41	R\$ 9.222.952,29	R\$ 7.074.673,90	R\$ 7.123.158,23
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 561.418,53	R\$ 475.219,09	R\$ 2.200.604,18	R\$ 700.739,78	R\$ 2.200.604,18	R\$ 706.490,22
Saldo Devedor CRI	R\$ 16.044.950,11	R\$ 16.022.459,23	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.008.419,31	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.025.275,60

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: ATENÇÃO

OBSERVAÇÕES

O mês de maio não saiu conforme aquilo que gostaríamos de ver para a operação Gafisa Sorocaba. A venda realizada abaixo do valor de m² ideal (por volta de R\$ 13.500,00) fez com que a razão de garantia fosse desenquadrada, o que naturalmente acende um alerta para a operação. Estamos em contato com a securitizadora, bem como com a devedora para entendermos a melhor forma de prosseguirmos, que deve ser notificando a devedora para que recomponha a razão de garantia realizando uma amortização extraordinária do saldo devedor do CRI.

Em relação à obra, ela segue sem grandes novidades, ainda adiantada em relação ao cronograma previsto. A carteira da operação também segue saudável, com uma inadimplência virtualmente nula. No momento, o maior ponto de atenção para a operação é, de fato, fazer com que o ritmo de vendas seja retomado com um bom valor de venda, o que trará segurança tanto para o fluxo mensal da operação, que deve arcar com os juros da dívida, quanto para o projeto da incorporadora. Vamos lembrar também que a presente operação conta com uma avalista relevante, a Gafisa S.A., empresa de capital aberto e com anos de atuação no mercado da construção civil. De todo modo, dado o panorama levantado, vamos indicar um parecer de atenção para a operação e seguir acompanhando de perto.

CRI AXS III

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

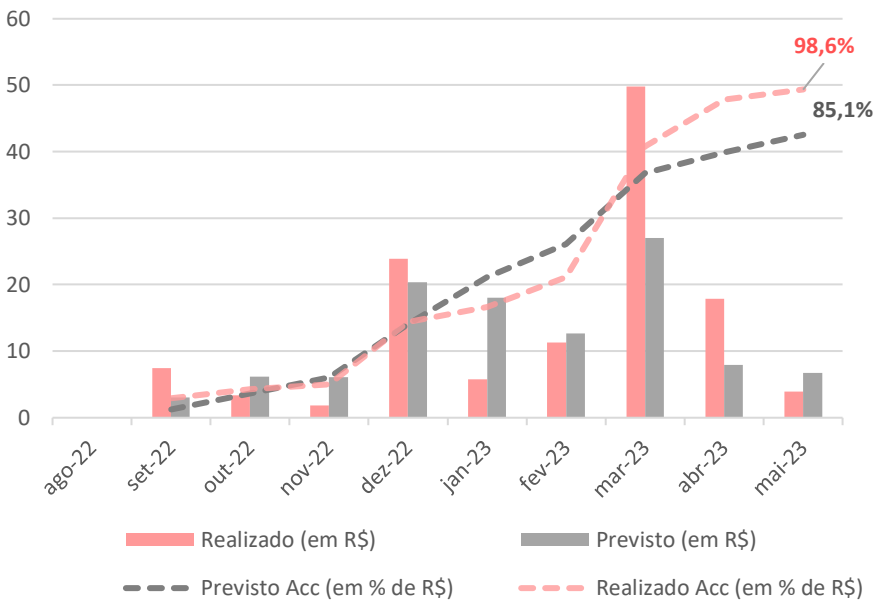
AXS Energia é uma *EnergyTech* que propõe descomplicar o acesso à energia renovável. A empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

Em maio, o projeto alcançou um avanço financeiro de quase 99% superando as expectativas de 85% para o período. Isso foi justificado pelo avanço de 7 das UFVs, que entraram na parte final das obras, com uma média de 91,7% de conclusão. A comercialização também avançou, com Três Corações II e Guaxupé concluídas, e a UFV três pontas 79% comercializada. Por fim, a empresa nos informou que espera ter todas as UFVs 100% comercializadas até o final do ano de 2023. Em relação às conexões, espera-se que 4 UFVs sejam concluídas até o final de setembro e as outras 3 até fevereiro de 2024.

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	95%	Previsto set/23	100%
Campina Verde I	90%	Previsto fev/24	0%
Guaxupé	93%	Previsto set/23	100%
Três Pontas I	94%	Previsto jun/23	79%
Campo Verde I	89%	Previsto ago/23	8%
Prata II	90%	Previsto fev/24	0%
Nuporanga	91%	Previsto jan/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: True

RESUMO

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

Em maio, o projeto registrou um avanço de obras de 2,07%, totalizando no acumulado 89,28%. Mesmo com avanço relevante, as obras ainda se encontram com atraso de 10,54% quando comparado ao cronograma, ainda assim, a companhia conseguiu reduzir o atraso em comparação ao mês anterior. Esse atraso é justificado pelas chuvas que ocorreram em meses anteriores e na dificuldade da companhia em contratar mão-de-obra especializada em acabamento.

Por fim, não houve registro de vendas no mês corrente.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

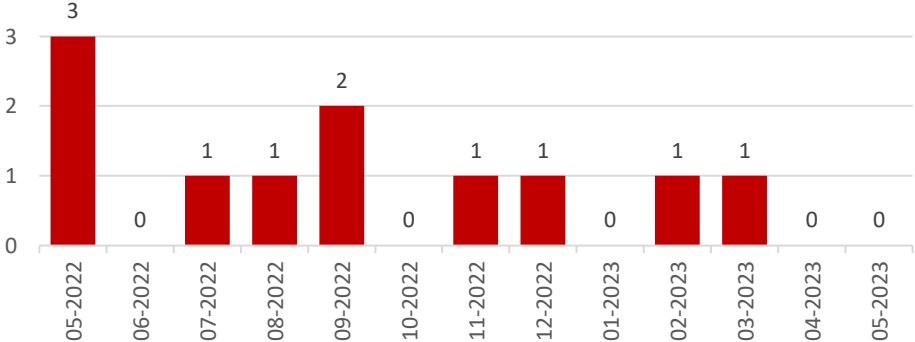
Vendas Totais	R\$ 22.791.260,97
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.395.630,48
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.395.630,48
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	11
Concentração máxima	21,80%
Prazo da carteira	4,38 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: Maximus

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jan/22	43,48%	43,48%	43,48%	43,48%	20.628.028,47	20.628.028,47	20.628.028,47	20.628.028,47
fev/22	3,73%	47,21%	4,41%	47,89%	1.769.607,78	22.397.636,25	2.092.217,24	22.720.245,71
mar/22	4,63%	51,84%	3,72%	51,61%	2.196.590,89	24.594.227,14	1.764.863,52	24.485.109,23
abr/22	4,92%	56,76%	3,84%	55,45%	2.334.174,33	26.928.401,47	1.821.794,60	26.306.903,83
mai/22	5,08%	61,84%	3,23%	58,68%	2.410.082,44	29.338.483,92	1.532.394,94	27.839.298,77
jun/22	5,12%	66,96%	3,49%	62,17%	2.429.059,47	31.767.543,39	1.655.745,62	29.495.044,39
jul/22	5,17%	72,13%	2,93%	65,10%	2.452.780,75	34.220.324,14	1.390.067,24	30.885.111,62
ago/22	5,00%	77,13%	2,90%	68,00%	2.372.128,39	36.592.452,53	1.375.834,47	32.260.946,09
set/22	4,81%	81,94%	2,93%	70,93%	2.281.987,51	38.874.440,04	1.390.067,24	33.651.013,33
out/22	4,14%	86,08%	2,97%	73,90%	1.964.122,31	40.838.562,35	1.409.044,26	35.060.057,59
nov/22	3,68%	89,76%	3,11%	77,01%	1.745.886,49	42.584.448,84	1.475.463,86	36.535.521,45
dez/22	3,04%	92,80%	1,82%	78,83%	1.442.254,06	44.026.702,90	863.454,73	37.398.976,18
jan/23	2,47%	95,27%	-	78,83%	1.171.831,42	45.198.534,32	-	37.398.976,18
fev/23	2,55%	97,82%	2,64%	81,47%	1.209.785,48	46.408.319,80	1.252.483,79	38.651.459,97
mar/23	1,44%	99,26%	3,23%	84,70%	683.172,98	47.091.492,78	1.532.394,94	40.183.854,91
abr/23	0,74%	100,00%	2,51%	87,21%	351.075,00	47.442.567,78	1.190.808,45	41.374.663,36
mai/23	0,00%	100,00%	2,07%	89,28%	-	47.442.567,78	982.061,15	42.356.724,51
jun/23		100,00%		89,28%		47.442.567,78		

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

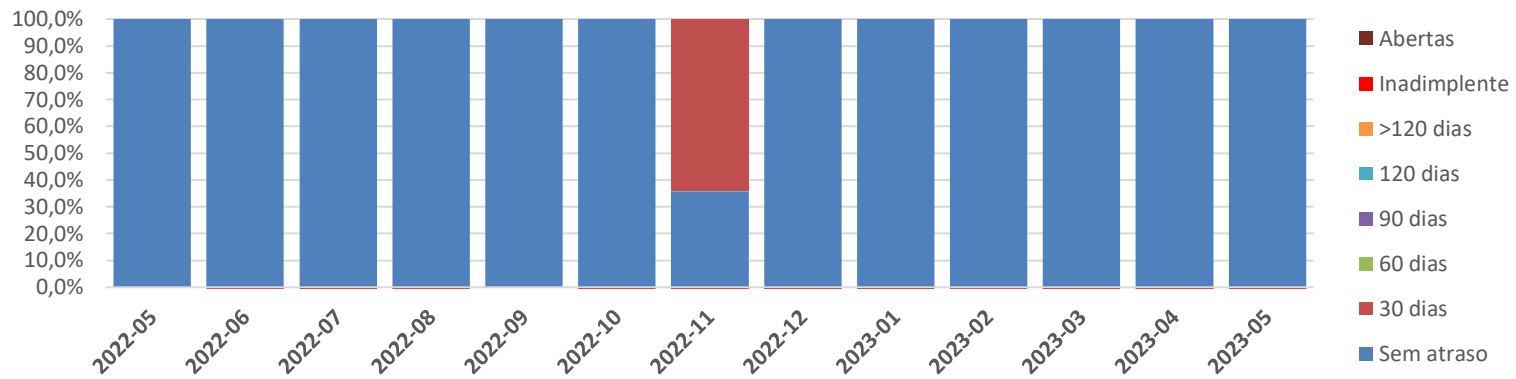
COMENTÁRIOS

A 16ª medição ocorreu dentro do mês de maio, sendo que o projeto está atrasado em 10,54% em relação ao cronograma previsto. O empreendimento conseguiu reduzir parte do atraso, que no mês anterior era de 12,61%. No ano passado, a obra sofreu com fortes chuvas, o que naturalmente gerou parte desse atraso. Ademais, atualmente, a companhia está enfrentando dificuldades na contratação da mão-de-obra qualificada para a execução do acabamento. No presente mês, como as obras chegaram ao previsto de 100%, a gestão do empreendimento precisará refazer o cronograma de obras dos próximos meses. Iremos monitorar de perto.

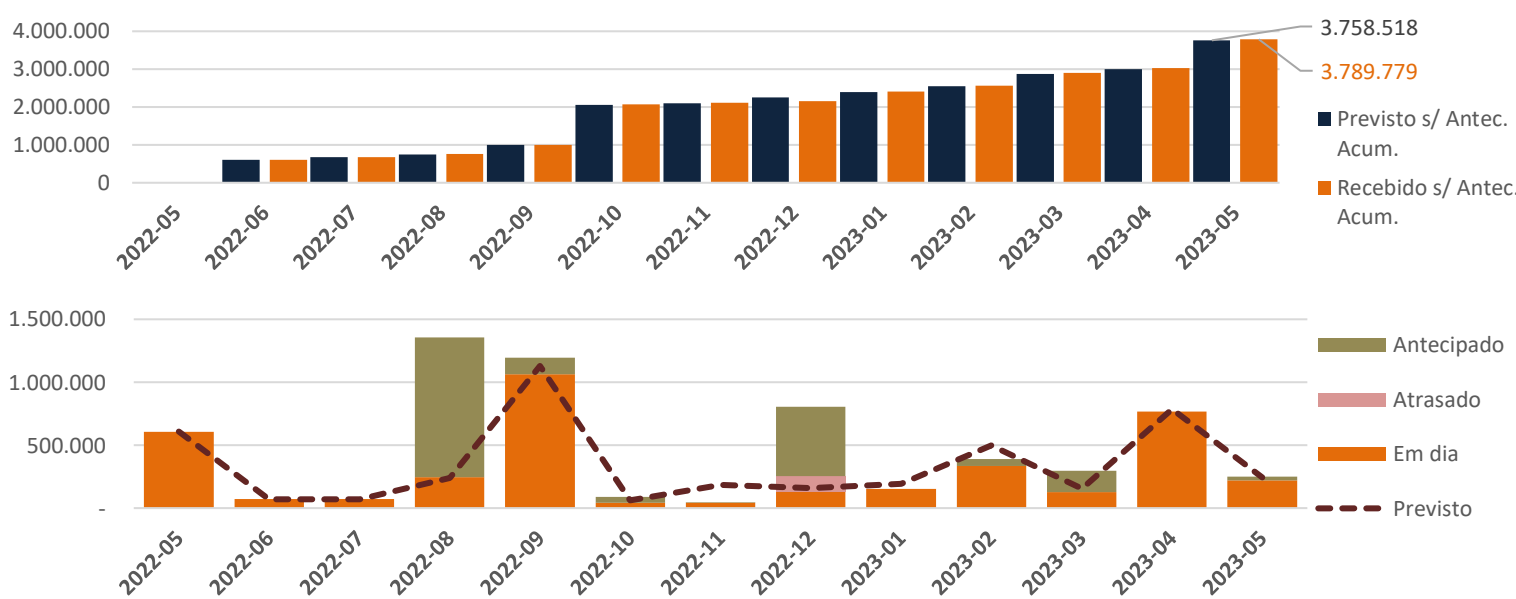
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

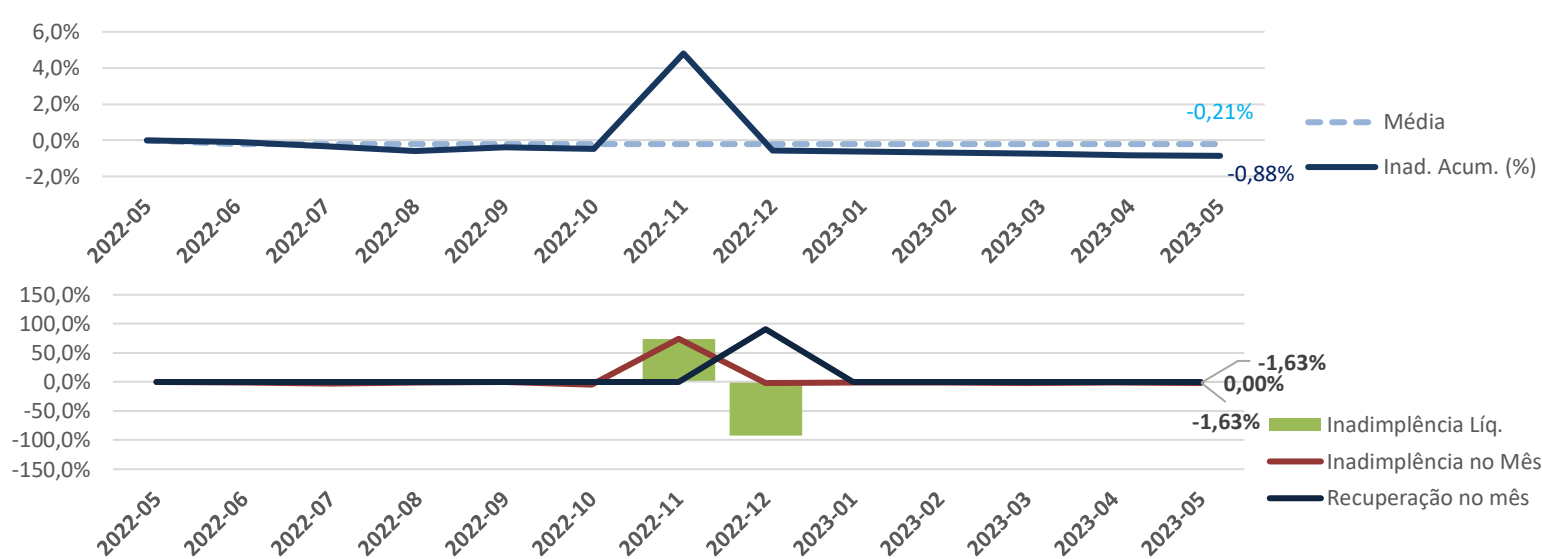
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23
RG = Razão de Garantia	249,3%	252,7%	257,2%
VT = Valor Terreno	19.120.500,00	19.361.392,67	19.890.198,21
VO = Valor Obras	24.891.418,07	25.132.310,74	25.661.116,28
CA = Carteira Adimplente	11.619.434,48	11.488.607,33	10.959.801,79
SD = Saldo Devedor	22.310.644,23	22.153.348,15	21.968.812,10

Fonte: True

FORMULA

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.

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A gestão avalia a operação como saudável, uma vez que o projeto se encontra na fase final das obras, com quase 90% de conclusão. Os atrasos ocorridos não afetaram a qualidade do projeto em si, que permanecem atrativos e promissores. Além disso, o progresso contínuo das obras fortalece o apelo do empreendimento, contribuindo para um aumento das vendas e do valor médio vendido.

Mantemos comunicação constante com a companhia responsável pelo projeto. Ela nos informou sobre o crescente interesse de potenciais compradores pelas unidades disponíveis. Sendo assim, a fim de impulsionar as vendas, que atualmente apresentam um ritmo lento, a empresa planeja intensificar suas atividades de marketing e divulgação.

Como as obras alcançaram os 100% planejados mas está 90% concluída, será preciso refazer o cronograma de obras considerando os contratemplos que ocorreram no período. Esse novo cronograma não irá impactar a operação, visto que a parte principal das obras já foram executadas, mantendo-se como pendências apenas os acabamentos finais.

Por fim, a razão de garantia segue bem enquadrada, o que fornece segurança à operação.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Compass

RESUMO

Bit Barueri é uma incorporação vertical de uma única torre de 260 apartamentos com finalidade residencial. A construção está sendo realizada pela Mint Incorporadora. Os recursos captados pelo CRI tem por objetivo o financiamento das obras, desde o seu início (em dezembro/22). O empreendimento é de baixo/médio padrão, possui infraestrutura completa e fica localizado na cidade de Barueri/SP.

O mês de maio representou a retomada de alguns distratos de contratos inadimplentes que fizeram a saúde da carteira atingir seu melhor valor histórico. Sabemos que isso tem seu lado bom e ruim, uma vez que representa menos recebíveis à operação. No entanto, o empreendimento realizou 3 vendas no mês e vem realizando boas vendas mensais desde o mês de fevereiro. Nesse ritmo, entendemos que os distratos não representam grandes revezes e que a tendência é o saldo de vendas retomar seu índice positivo com a maior saúde da carteira como um todo.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

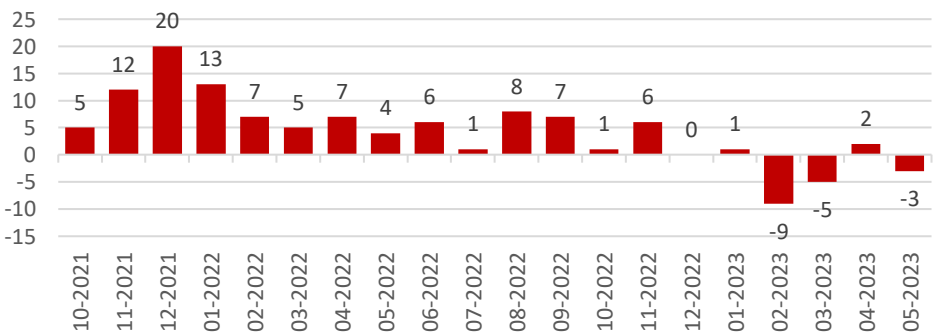
Vendas Totais	R\$ 32.919.445,40
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 27.001.758,34
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 24.073.900,03
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	88
Concentração máxima	4,61%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendas	77
Estoque	172
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	33,85%
% Vendido (Total)	33,59%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
dez/22	5,30%	5,30%	1,57%	1,57%	3.200.015,68	3.200.015,68	951.876,61	951.876,61
jan/23	8,90%	14,20%	3,13%	4,70%	5.426.373,08	8.626.388,76	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	2,70%	16,90%	3,14%	7,84%	1.630.185,52	10.256.574,28	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,60%	17,50%	0,54%	8,38%	372.273,83	10.628.848,11	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,30%	17,80%	0,55%	8,93%	166.835,53	10.795.683,64	331.758,83	5.426.469,67
mai/23	1,90%	19,70%	1,77%	10,70%	1.184.158,75	11.979.842,39	1.078.031,67	6.504.530,69
jun/23	2,30%	22,00%			1.382.900,05	13.362.742,44		
jul/23	4,00%	26,00%			2.456.406,06	15.819.148,50		
ago/23	4,80%	30,80%			2.912.187,70	18.731.336,20		
set/23	3,20%	34,00%			1.955.191,17	20.686.527,37		
out/23	5,00%	39,00%			3.040.294,65	23.726.822,02		
nov/23	3,40%	42,40%			2.050.193,02	25.777.015,04		
dez/23	5,20%	47,60%			3.131.696,50	28.908.711,54		
jan/24	3,40%	51,00%			2.045.781,02	30.954.492,56		
fev/24	5,20%	56,20%			3.152.320,21	34.106.812,77		
mar/24	3,40%	59,60%			2.075.257,48	36.182.070,25		
abr/24	3,40%	63,00%			2.047.880,52	38.229.950,77		
mai/24	3,70%	66,70%			2.238.268,94	40.468.219,71		
jun/24	4,70%	71,40%			2.882.416,94	43.350.636,65		
jul/24	4,80%	76,20%			2.911.017,90	46.261.654,55		
ago/24	3,70%	79,90%			2.224.336,70	48.485.991,25		
set/24	3,30%	83,20%			2.006.624,32	50.492.615,57		
out/24	3,50%	86,70%			2.124.352,56	52.616.968,13		
nov/24	3,50%	90,20%			2.139.176,81	54.756.144,94		
dez/24	2,70%	92,90%			1.615.710,54	56.371.855,48		
jan/25	1,00%	93,90%			619.678,57	56.991.534,05		
fev/25	1,00%	94,90%			618.391,07	57.609.925,12		
mar/25	0,80%	95,70%			464.758,37	58.074.683,49		
abr/25	0,70%	96,40%			399.695,24	58.474.378,73		
mai/25	0,60%	97,00%			449.910,03	58.924.288,76		
jun/25	0,50%	97,50%			324.764,15	59.249.052,91		

Previamente a dezembro/22, foi realizado 2,5% da obra a um custo de R\$ 1.518.013,42. Somando à previsão, totalizam-se os 100%.

Fonte: Compass

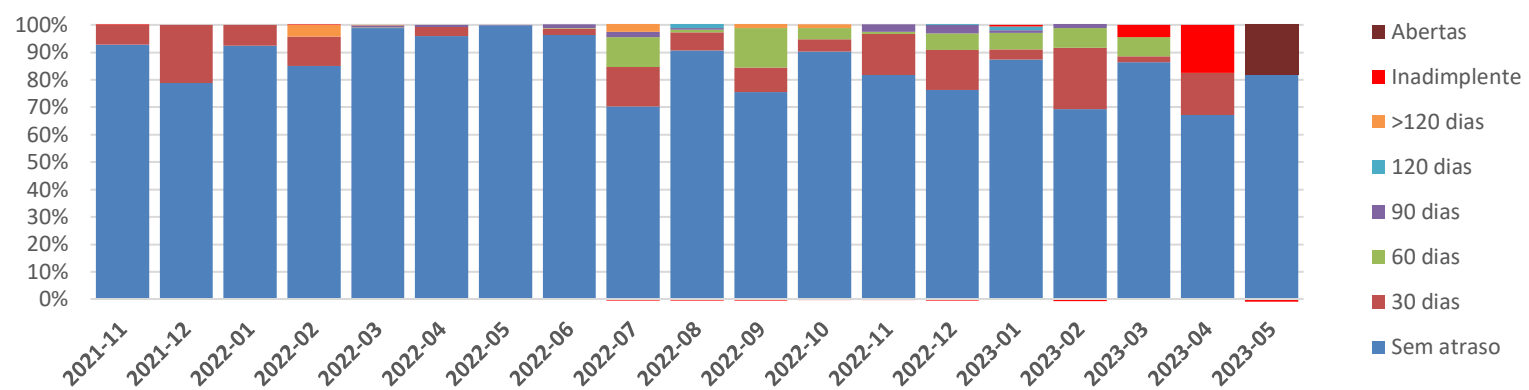
COMENTÁRIOS

No mês de abril, a obra avançou 1,77%, um pouco abaixo dos 1,90% previstos. Com isso, o atraso acumulado atinge 9%. Como sabemos, a obra contou com atrasos consideráveis nesse início e segue tendo seu cronograma redesenhado de modo a adequar as expectativas de avanços. Essa alteração não deve alterar a data de entrega final, em junho/25. Estamos próximos ao incorporador e temos como positiva a readequação do cronograma vindoura, ainda enxergando conforto no prognóstico de avanço das obras. Manteremos o contato próximo e ainda não levantaremos alertas quanto a isso.

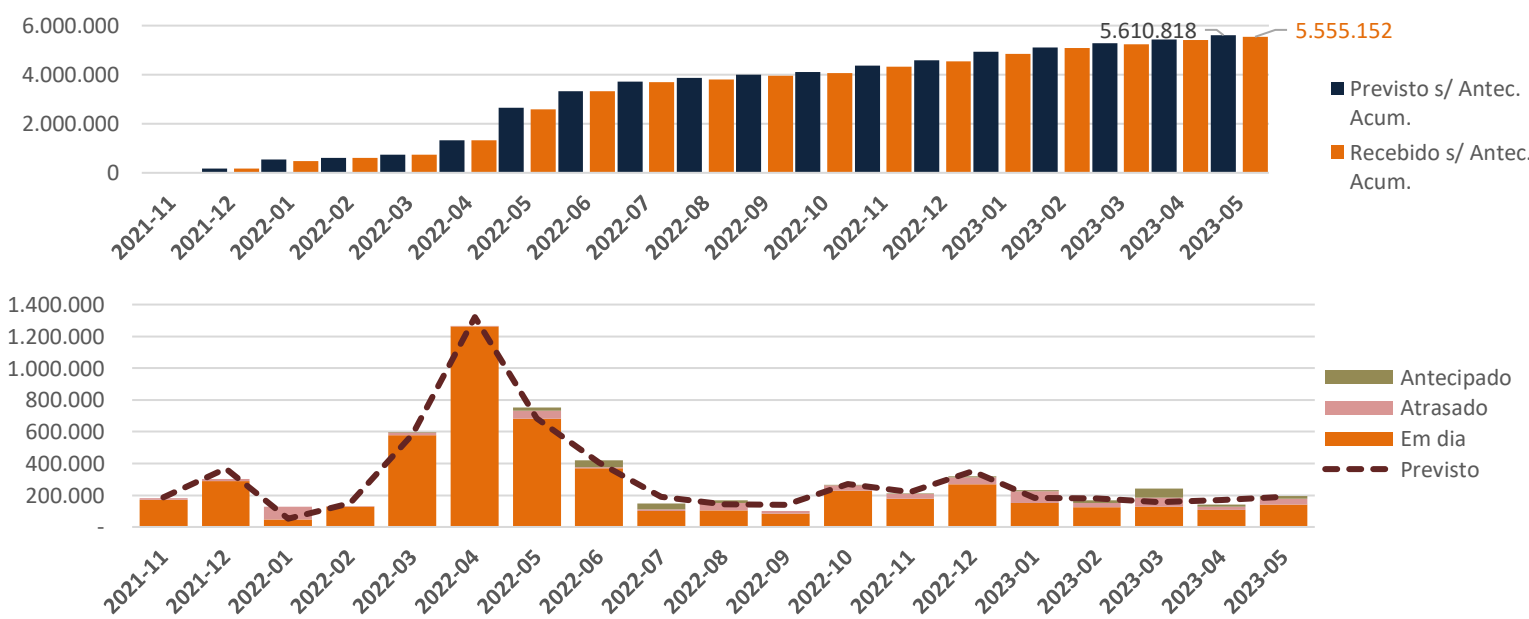
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

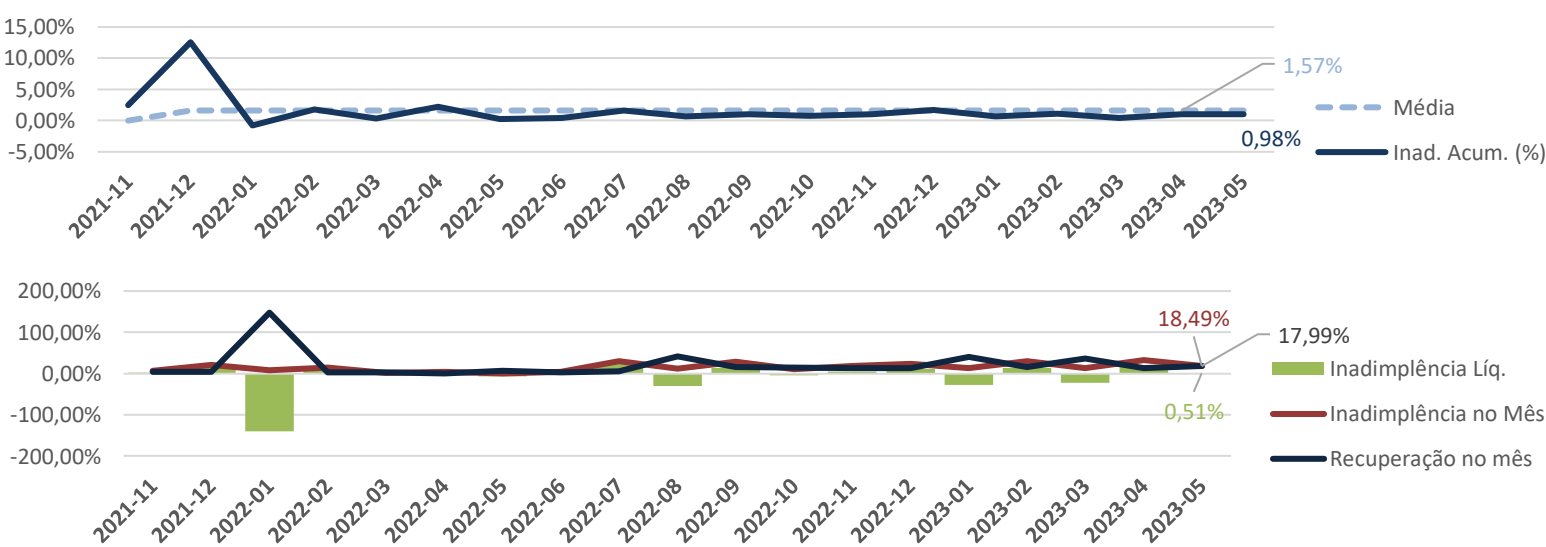
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	156,7%	158,7%	150,8%	146,7%	138,3%	134,7%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 23.760.002,11	R\$ 23.741.268	R\$ 22.118.989	R\$ 23.916.578	R\$ 30.104.869	R\$ 28.450.680
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 68.539.396,26	R\$ 72.171.291	R\$ 68.176.014	R\$ 63.965.798	R\$ 57.089.184	R\$ 56.038.340
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500,00	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500
Saldo devedor do CRI	R\$ 16.689.000,00	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 52.752.163,20	R\$ 54.161.954	R\$ 54.161.954	R\$ 54.489.596	R\$ 58.297.176	R\$ 58.297.176

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

- Onde:
- VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;
 - VE = Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas;
 - VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;
 - SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;
 - RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;
 - RG = Razão de Garantia.

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

De forma geral, o mês de maio foi levemente diferente daquilo que estávamos esperando. Apesar de termos indicado que o término do ciclo de distratos estaria dado em abril, o incorporador sentiu a necessidade de realizar mais alguns distratos para atingir a melhor performance histórica da carteira, que pela primeira vez está abaixo de 1% (lembrando que esse patamar estava acima de 8% em janeiro). É claro que sabemos que, mais distratos significam menos unidades vendidas e, portanto, uma carteira de recebíveis menor. No entanto, apesar dos 25 distratos realizados nos últimos 4 meses, foram realizadas 10 vendas no período, algo verificado pela última vez apenas entre o período de setembro e dezembro de 2022. Sendo assim, entendemos que a situação está controlada e o time comercial tem tido sucesso em realizar mais e melhores vendas (uma vez que houve aumento no preço do m² comercializado, dando mais folga à razão de garantia nos últimos dois meses).

Apesar desse panorama, com lados positivos e outros que requerem mais cautela, devemos lembrar que as obras do empreendimento passaram por algumas dificuldades e que é ventilada a possibilidade de readequação do cronograma. Com isso, ainda de maneira conservadora, vamos manter o parecer de atenção para a presente operação, que seguirá sendo monitorada de perto.

CRI AXS

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

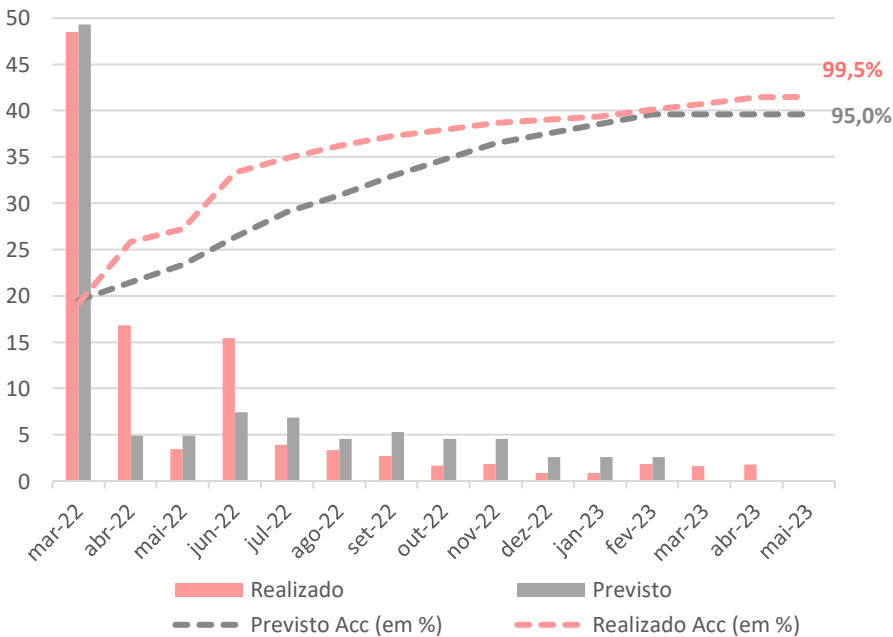
AXS Energia é uma *EnergyTech* que propõe descomplicar o acesso à energia renovável. A empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

No mês de maio, a operação detém 99,5% das obras concluídas, acima do previsto para o período. Nesse sentido, resta somente a UFV de Prata I para ser concluída, que já encontra suas obras avançadas a um patamar de 97%. A UFV de Prata I é a única que ainda não teve sua comercialização concluída, mas a empresa informou que espera finalizar esse processo até novembro. Outro ponto importante é que as outras 6 UFVs já encontram-se conectadas, sendo que Itatiaçu teve sua conexão efetiva neste mês e Prata I deve ter sua conexão antecipada de fevereiro de 2024 para dezembro de 2023.

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%
Itatiaçu	100%	Conectada	100%
Prata I	97%	Previsto dez/23	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a incorporadora Caparaó, com o intuito de financiar as obras do Residencial Aimorés Moradias. A incorporação fica localizada em Belo Horizonte, no bairro nobre de Santo Agostinho e conta com 79 unidades de uma ou duas suítes. A Caparaó é uma empresa que consta com mais de 60 anos de experiência no mercado de construção civil.

A operação Caparaó segue saudável. Para esse parecer, destacam-se a robusta carteira de recebíveis, com baixa inadimplência, e as obras avançadas, além das razões de garantia enquadradas. Apesar disso, a baixa frequência de vendas pode chamar a atenção. No entanto, em conversa com a companhia, entende-se que o empreendimento busca intensificar a comercialização através de campanhas comerciais direcionadas no pós-chaves. Vamos acompanhar essa materialização de perto.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

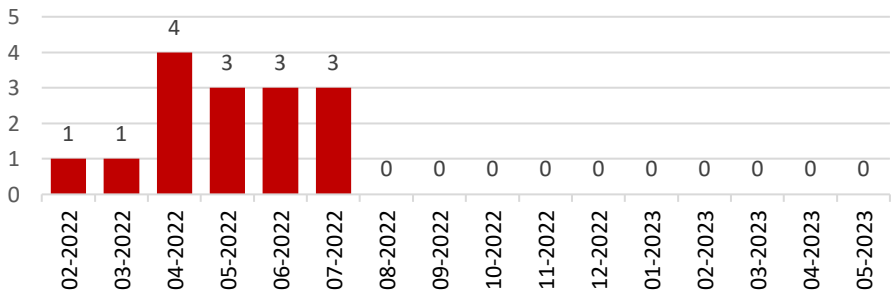
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 13.689.707,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.289.094,71
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 7.891.166,19
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	11,03%
Prazo da carteira	10 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

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

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

Em Maio de 2023 não houve relatório de vistoria de obras. No Termo de securitização estão previstos relatórios trimestrais de obra. Portanto, espera-se que no mês de Junho haja a publicação.

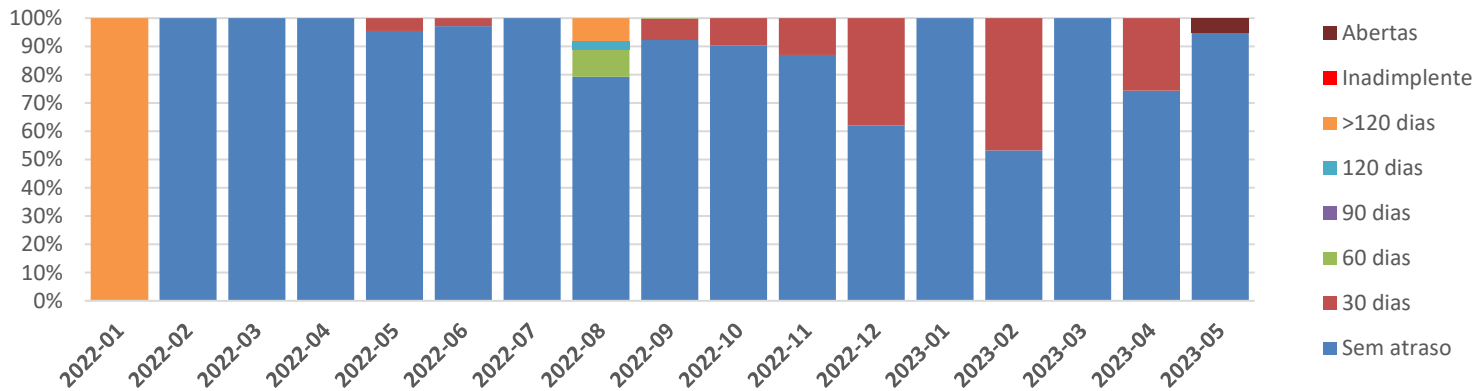
No último laudo (mar-23), as obras evoluíram mais rapidamente do que foi previsto, chegando a um acumulado de 82,07%.

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

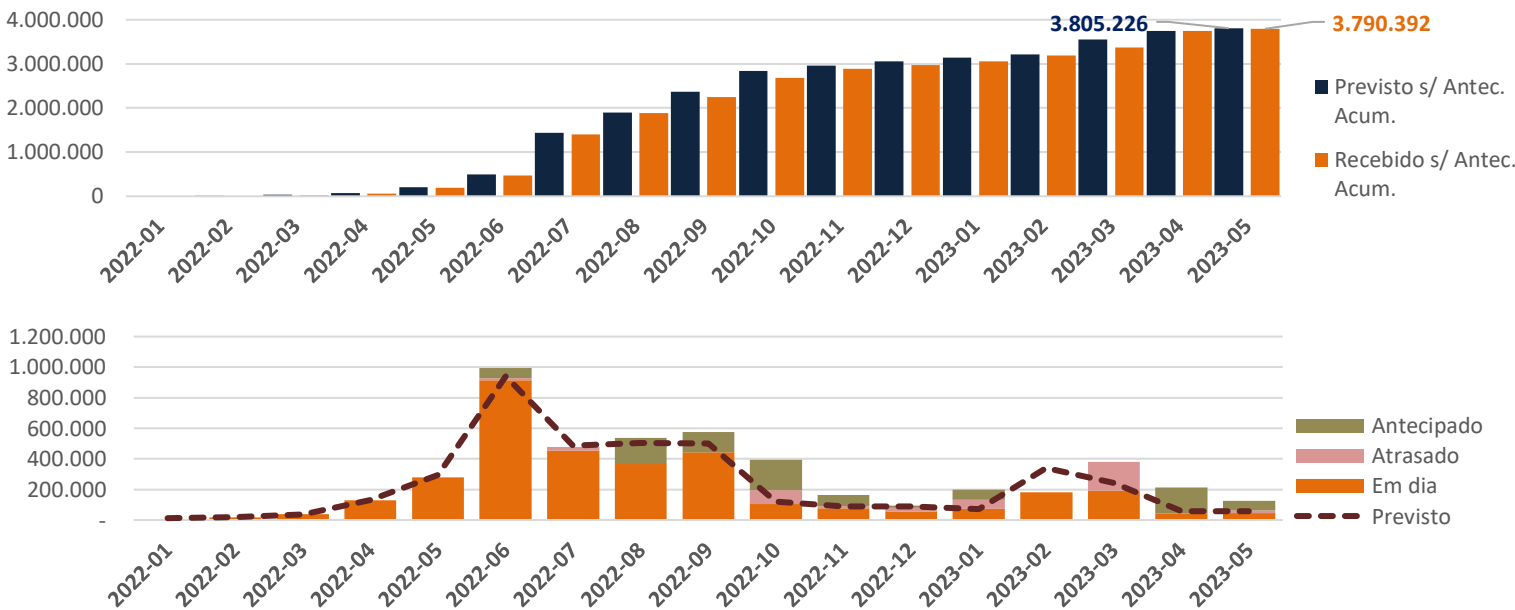
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

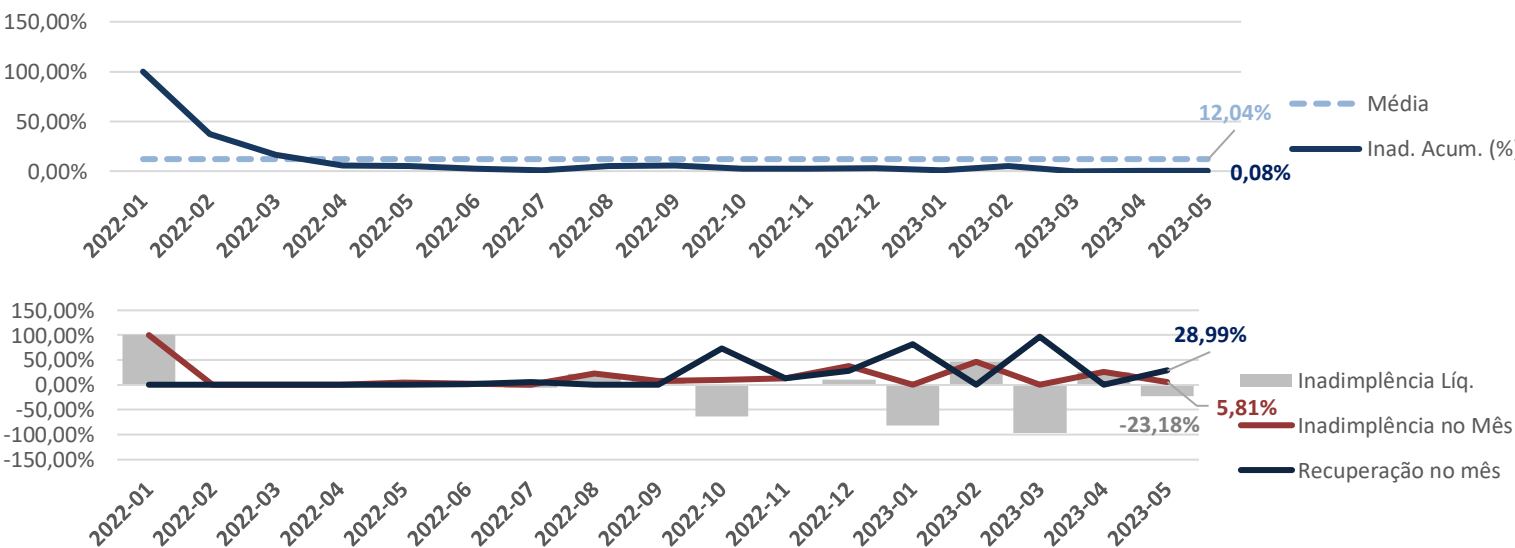
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	166%	168%	168%	170%	172%	172%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 8.154.034,34	R\$ 8.222.028,60	R\$ 8.350.079,31	R\$ 8.532.321,16	R\$ 8.839.005,83	R\$ 8.865.542,21
Estoque (R\$)	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 20.058.547,54	R\$ 19.925.584,94	R\$ 19.955.055,84	R\$ 19.764.271,43	R\$ 19.764.271,43	R\$ 19.764.271,43

Fonte: Virgo

FORMULA

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.

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

Em maio de 2023 o CRI Caparaó detém indicadores em patamares saudáveis. A inadimplência no mês ficou um pouco acima de 5%, contra 25% em abril, enquanto o acumulado está em 0,08%, reforçando uma boa carteira de recebíveis da operação. Observa-se que a inadimplência média da operação é de 12,04%, entretanto, esse número é alto por causa de uma parcela do primeiro mês do CRI, que ficou inadimplente. Considerando a média dos últimos 12 meses, encontra-se uma inadimplência de 2,57%.

Assim como ocorreu nos últimos meses, o empreendimento apresentou um saldo zero de vendas no período. Desse modo, estamos em constante contato com a companhia que vem nos informando que no pós-chaves (programado para o mês de junho) haverá uma campanha comercial para intensificar o ritmo de vendas. É importante salientar que, no setor, é comum que as vendas sejam desaceleradas durante a construção, visando um maior ganho econômico com o empreendimento finalizado. Sendo assim, entendemos que, no momento, com a razão de garantia enquadrada (acima dos 120% estipulados, principalmente por causa do alto valor dos estoques), a operação não apresenta pontos de atenção relevantes. De todo modo, seguiremos próximos ao empreendimento para antecipar qualquer movimentação em prol dos nossos cotistas.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

RESUMO

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

O mês de maio trouxe um avanço das obras dentro do esperado, porém sem nenhuma nova venda nesse mês, além de um distrato. Com isso, são 208 contratos firmados e 61,9% das vendas totais realizadas. Dividindo os empreendimentos, tem-se 71,7% do DS e 52,6% do JN vendidos. A concentração da carteira segue em nível adequado e as vendas mensais mantêm um ritmo que, apesar de ter minguado no último trimestre, está apropriado para o cenário imobiliário e andamento das obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mai/23

Vendas Totais	R\$ 83.792.484,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 63.979.751,12
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 55.568.631,48
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	208
Concentração máxima	2,18%
Prazo da carteira	51 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

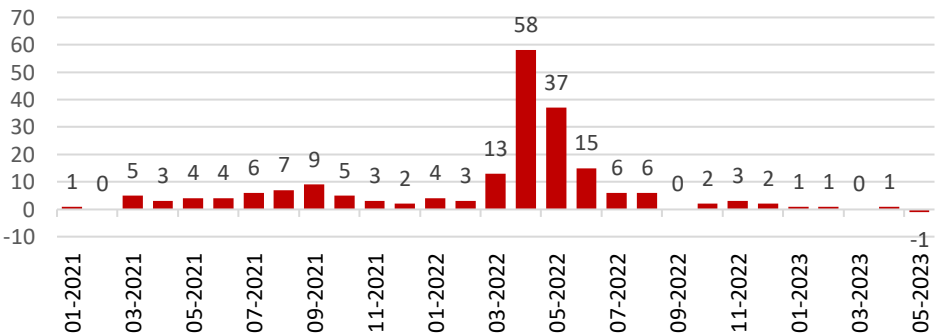
% Vendido (disponíveis)

61,90%

% Vendido (Total)

59,94%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO – DS

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	3,52%	8,76%	1,14%	6,38%
dez/22	2,71%	11,47%	2,21%	8,59%
jan/23	2,59%	14,06%	0,77%	9,36%
fev/23	2,51%	16,57%	0,16%	9,52%
mar/23	2,60%	19,17%	2,96%	12,48%
abr/23	3,27%	22,44%	2,58%	15,06%
mai/23	3,49%	25,93%	3,75%	18,81%
jun/23	3,85%	29,78%		
jul/23	3,84%	33,62%		
ago/23	3,86%	37,48%		
set/23	3,83%	41,31%		
out/23	3,77%	45,08%		
nov/23	3,85%	48,93%		
dez/23	3,86%	52,79%		
jan/24	3,84%	56,63%		
fev/24	3,88%	60,51%		
mar/24	3,88%	64,39%		
abr/24	3,94%	68,33%		
mai/24	3,96%	72,29%		
jun/24	3,89%	76,18%		
jul/24	3,82%	80,00%		
ago/24	3,90%	83,90%		
set/24	3,80%	87,70%		
out/24	3,50%	91,20%		
nov/24	3,07%	94,27%		
dez/24	2,61%	96,88%		
jan/25	1,65%	98,53%		
fev/25	0,93%	99,46%		
mar/25	0,54%	100,00%		

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO – JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%	3,23%	38,19%
jun/23	4,72%	44,49%		
jul/23	4,10%	48,59%		
ago/23	3,98%	52,57%		
set/23	4,81%	57,38%		
out/23	4,22%	61,60%		
nov/23	3,25%	64,85%		
dez/23	3,43%	68,28%		
jan/24	4,64%	72,92%		
fev/24	4,84%	77,76%		
mar/24	4,64%	82,40%		
abr/24	6,70%	89,10%		
mai/24	5,71%	94,81%		
jun/24	3,95%	98,76%		
jul/24	0,51%	99,27%		
ago/24	0,52%	99,79%		
set/24	0,21%	100,00%		

Fonte: MV Engenharia

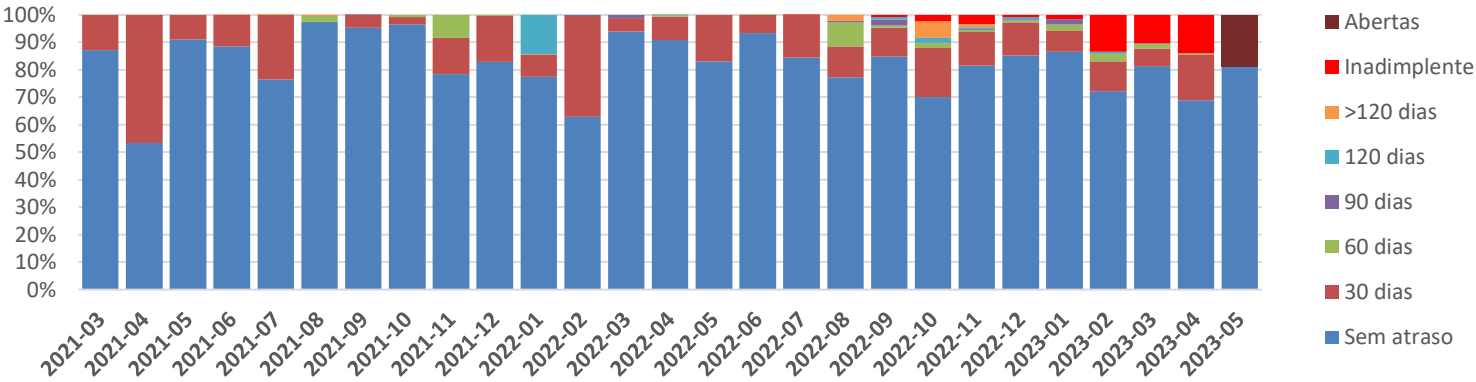
COMENTÁRIOS

O empreendimento Dom Severino contou com um mês positivo em termos de obras, que superou o cronograma previsto em 0,26%. Isso diminui o atraso acumulado para 7,12%. Já o empreendimento Jonathas Nunes segue muito próximo com o cronograma inicial previsto com apenas um leve atraso (38,19% realizado ante 39,77% previstos), tendo esse atraso acelerado no último mês, mas sem representar preocupações adicionais ao time de Gestão. Seguiremos acompanhando ambas as obras de perto.

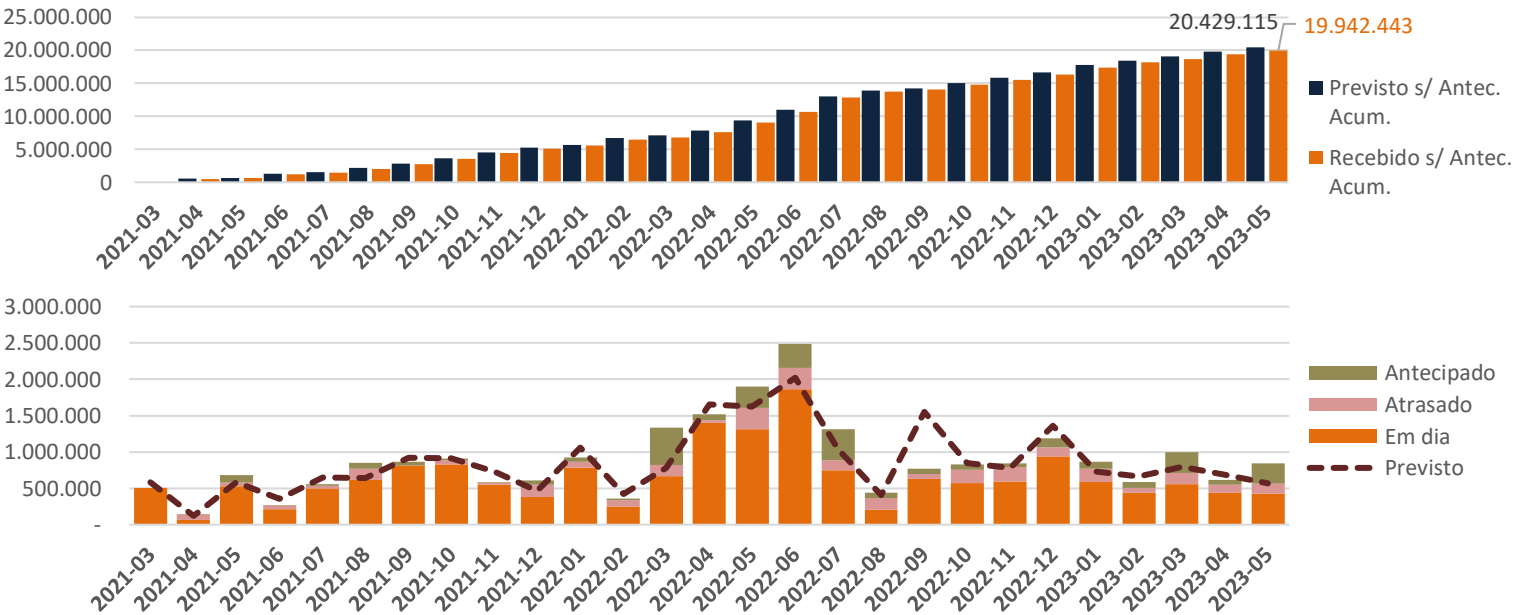
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

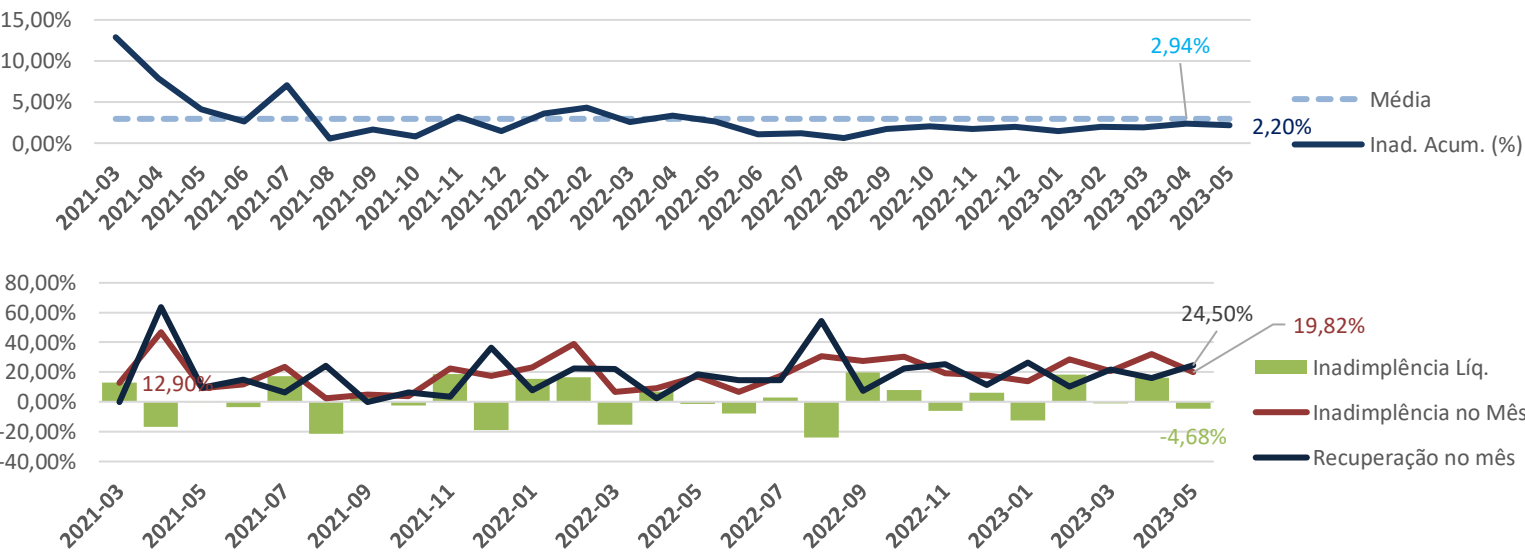
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mai/23	abr/23	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22
LTV = Loan to Value	65,4%	65,0%	65,2%	66,2%	66,2%	65,9%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 20.584.230,38	R\$ 20.527.700,91	R\$ 14.428.969,24	R\$ 14.370.052,88	R\$ 14.353.090,98	R\$ 14.315.035,64
Obras a incorrer	R\$ 47.061.758,71	R\$ 48.752.623,57	R\$ 51.142.924,94	R\$ 53.032.804,31	R\$ 54.641.620,60	R\$ 55.810.252,77
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 6.343.869,31	R\$ 7.835.745,93	R\$ 3.684.352,41	R\$ 4.137.762,79	R\$ 5.600.339,16	R\$ 7.258.176,73
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 63.518.365,64	R\$ 64.454.168,17	R\$ 64.730.875,22	R\$ 65.571.577,82	R\$ 65.647.749,30	R\$ 65.085.519,51
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.794.010,32	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.779.855,89	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.977.099,17
RET 4%	R\$ 4.528.963,79	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.576.655,35	R\$ 4.603.766,59	R\$ 4.606.813,44	R\$ 4.602.112,16

Fonte: Casa de Pedra

FORMULA

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

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

O mês de maio seguiu adequado para a operação Vanguarda, mesmo com saldo de vendas negativo. Em relação às obras, estamos em contato com o empreendimento Dom Severino para entender mais sobre o atraso nas obras e consideramos a situação do Jonathas Nunes apropriada, sem grandes preocupações.

Em relação à carteira de recebíveis, o mês de maio representou uma leve melhora nos índices de recebimentos/inadimplência (2,20% ante 2,24% em abril) em virtude do distrato realizado. Vale ressaltar que esse patamar ainda é distante da média histórica do empreendimento e, portanto, seguimos confortáveis em relação a ele. Somado a isso, a razão de garantia segue bem enquadrada, com menor folga no índice em relação ao mês anterior, mas sem representar uma deterioração do CRI. Dessa forma, seguimos com o nosso parecer saudável e nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Devemos lembrar ainda que, no mês anterior, R\$ 2,4MM dos recursos do fundo foram destinados à operação Vanguarda para dar vazão ao avanço das obras. Uma vez que enxergamos conforto na operação, ficamos contentes com o investimento e a consequente captura de rendimentos acima do *yield* médio do fundo (INCC + 12%).

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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

FOTO DA OPERAÇÃO

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

FÓRMULA DA RAZÃO

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

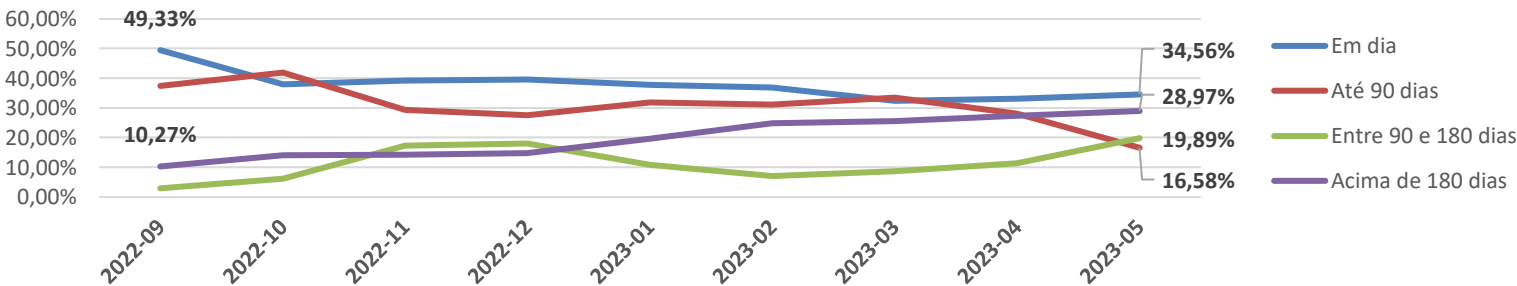
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
dez/22	R\$ 24.461.961,31	R\$ 19.535.807,37	1,2522	0,95	Desenquadrado
jan/23	R\$ 24.256.401,89	R\$ 20.087.208,43	1,2076	0,95	Desenquadrado
fev/23	R\$ 23.835.954,45	R\$ 19.817.700,46	1,2028	0,95	Desenquadrado
mar/23	R\$ 23.834.436,68	R\$ 19.124.012,37	1,2463	0,95	Desenquadrado
abr/23	R\$ 23.513.472,75	R\$ 16.410.586,99	1,4328	0,95	Desenquadrado
mai/23	R\$ 23.175.268,83	R\$ 15.037.550,37	1,5412	0,95	Desenquadrado

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

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
mai/23	Despesas	R\$ 20.630,82	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
mai/23	Reservas	R\$ 640.100,01	R\$ 60.000,00	OK
mai/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Em maio, começamos a monitorar de forma constante a operação de WIMO II, assim como sua irmã, WIMO IV (próxima página). O aumento sensível da inadimplência, sobretudo de créditos de considerável dificuldade de recuperação (acima de 180 dias) vislumbrado no último semestre faz com que o time de gestão demonstre um parecer de atenção a essa operação. Contudo, queremos chamar a atenção ao quadro de razão de garantia, que indica que ainda podemos ter algum conforto com as amortizações extraordinárias que vem ocorrendo mês a mês em 2023, indicando que, além dos juros da série sênior, a receita da operação ainda tem conseguido amortizar o principal da nossa dívida.

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao empreendimento Gramado Buona Vitta Resort, que fica localizado na cidade de Gramado no Rio Grande do Sul. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2016 e será concluído em fevereiro de 2022, já foram vendidas mais de 88% das unidades de um total de 10.596 frações. A empresa responsável pelo resort é a Gramado Parks, companhia que foi fundada em 1972, mas só começou a investir no segmento de multipropriedades em 2014. A Gramado Parks possui 8 empreendimentos que totalizam aproximadamente R\$ 4,91 Bilhões de VGV.

Com a aprovação do vencimento antecipado da dívida na assembleia do dia 03 de maio, os números da operação vêm se deteriorando. Nesse contexto, observa-se um crescimento da inadimplência e um aumento expressivo no número de cancelamentos, principalmente no mês vigente. Estamos monitorando a situação do CRI de perto para seguir posicionando nossos cotistas.

Informações dos Recebíveis

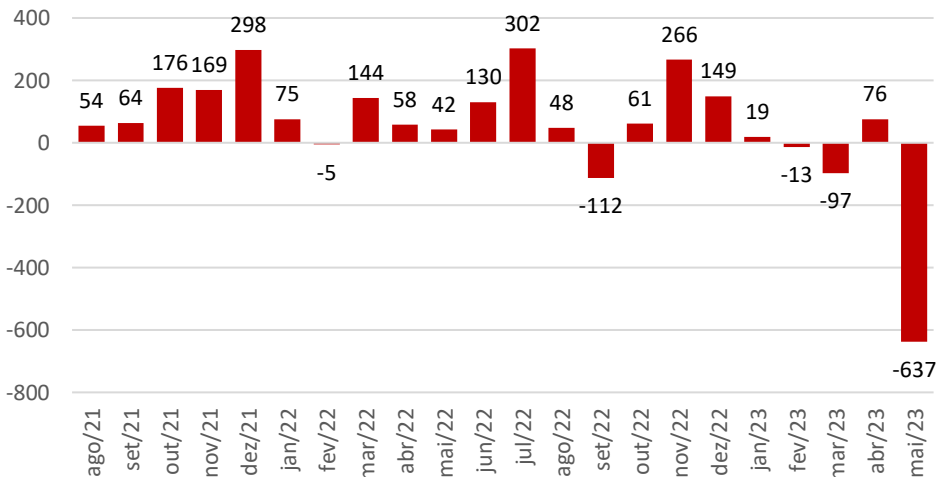
mai/23

Saldo Devedor do CRI	R\$ 164.422.616,08
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 15.679.892,08
Saldo Devedor Líquido	R\$ 148.742.724,00
VP dos Créditos	R\$ 312.105.084,94
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.494.023,81
PMT a ser Paga em Mar/2023	N/A
Créditos Recebidos em Fev/2023	R\$ 8.424.854,86

Status do Empreendimento

% Vendido	88,12%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	83,97%
Valor estimado do estoque	R\$ 105.469.060,87

Saldo de Vendas



Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

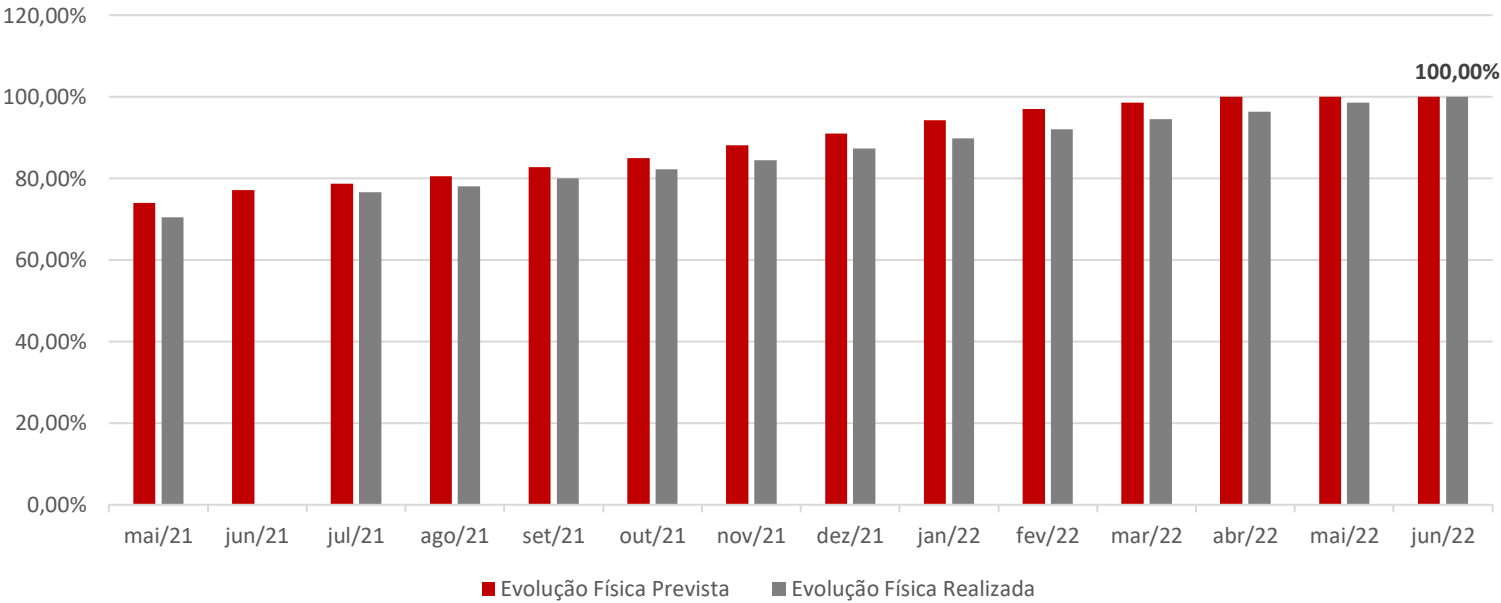


CRI GRAMADO GVI

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

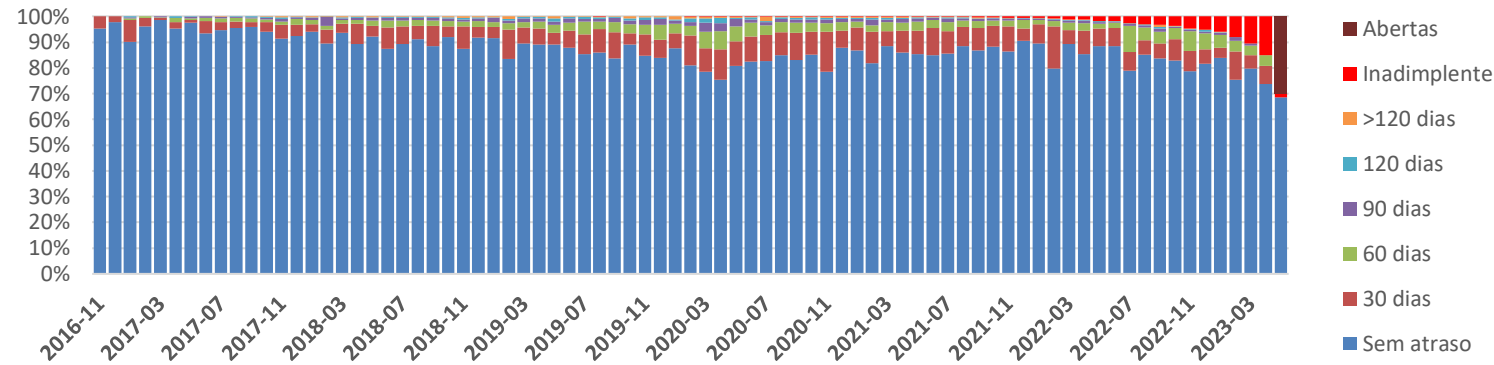
COMENTÁRIOS

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.

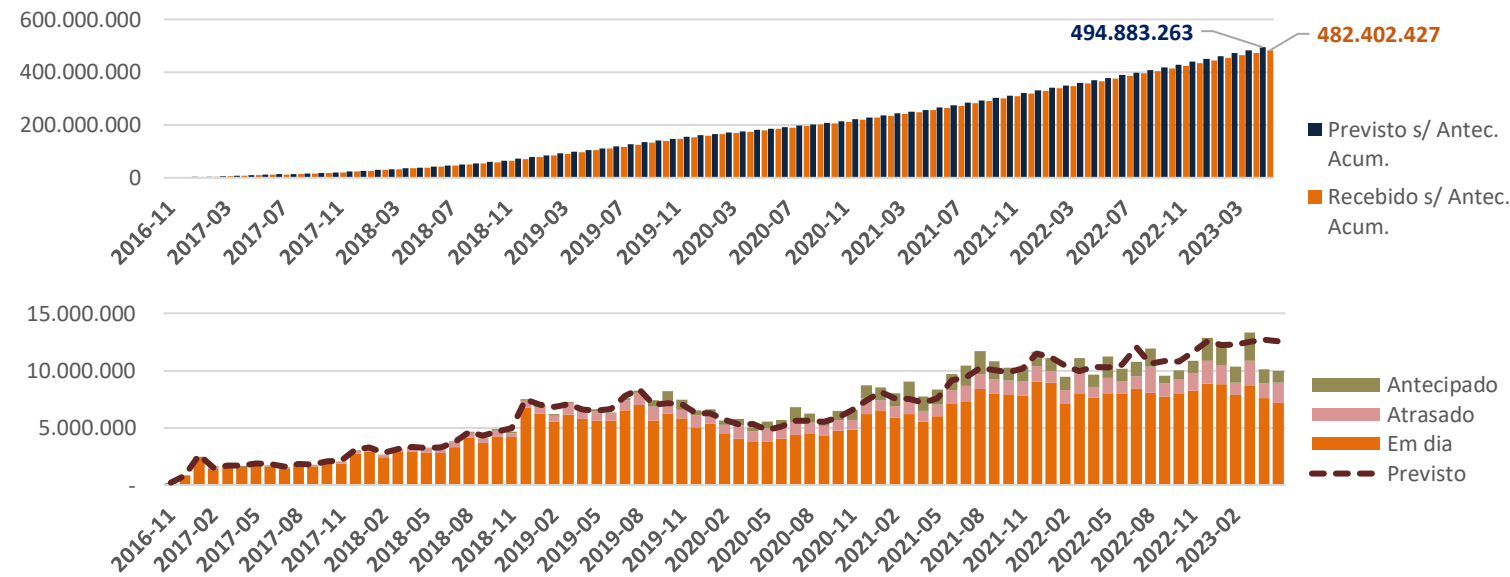
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

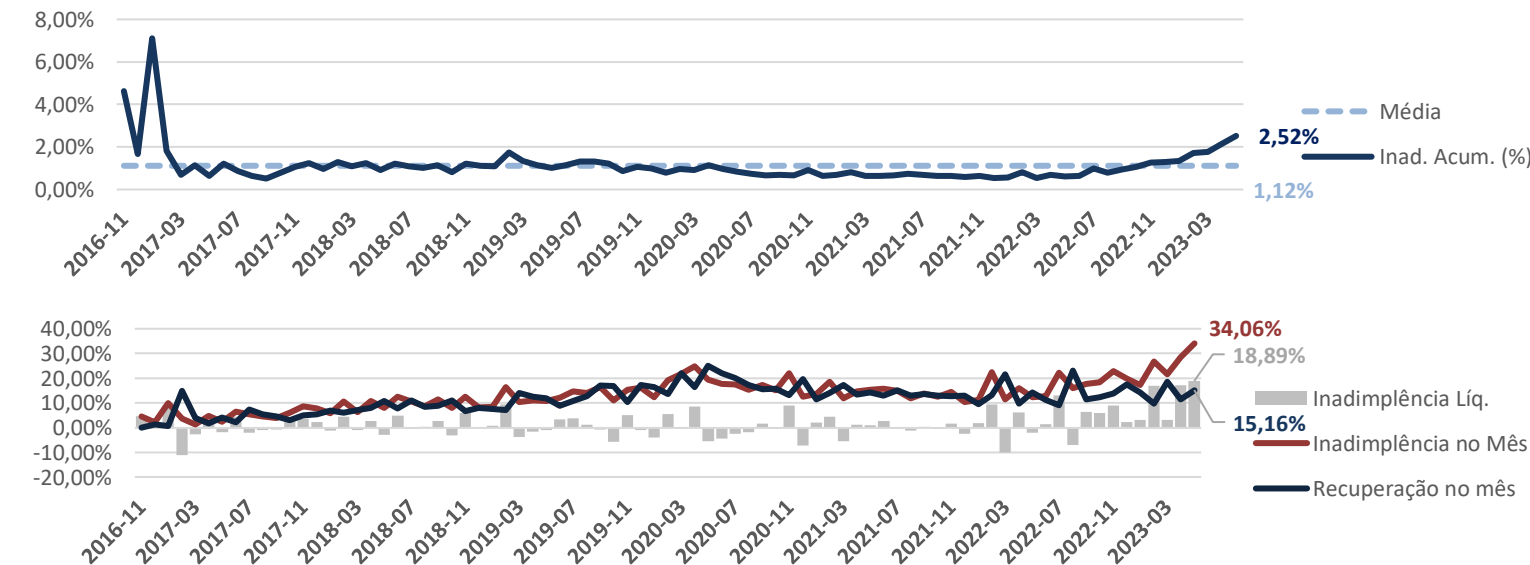
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



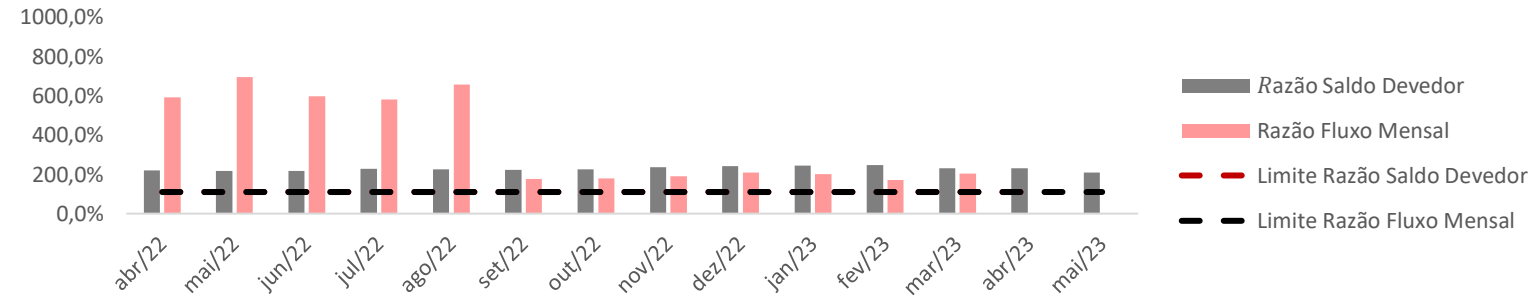
INADIMPLÊNCIA



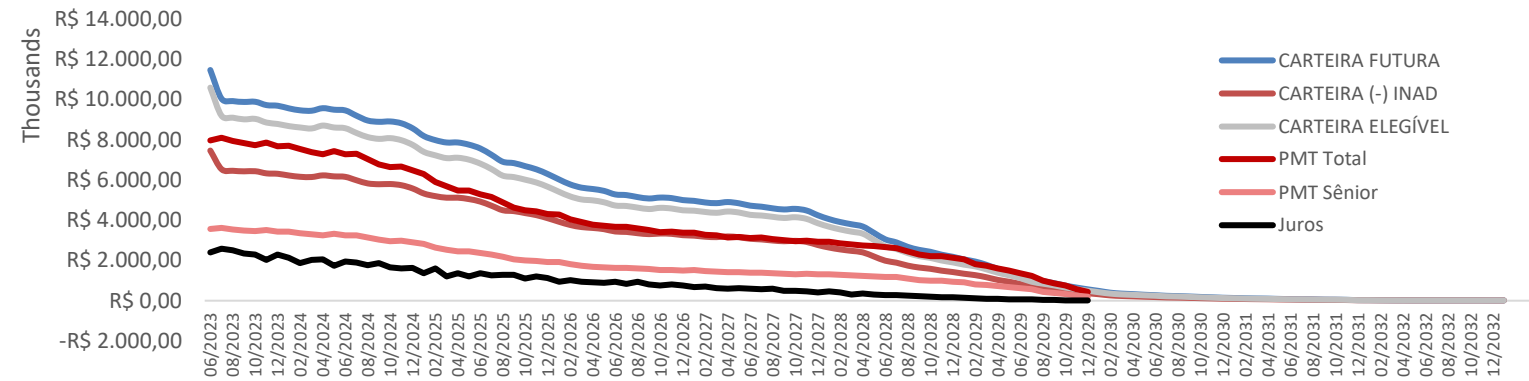
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **CRÍTICO**

O mês de Maio foi crítico para a operação em termos comerciais. Provavelmente, devido à situação financeira do Grupo Gramado Parks, observa-se um saldo líquido de 637 vendas negativas, sendo 376 novas vendas e 1013 cancelamentos (a obra foi concluída em Abril de 2022).

A inadimplência é outro fator que apresenta piora, passando de um pouco mais de 30% em Abril para 35,42% em Maio de 2023. O acumulado ficou em 2,52%, consideravelmente acima da média de 1,12%. No mais, dada a exigência de recompra total dos créditos imobiliários, a métrica de Razão de Garantia de Fluxo Mensal não é aplicável. Por fim, apontamos que a Razão Saldo Devedor ficou acima do mínimo previsto, mesmo com a redução maior que prevista do VP elegível da carteira. Para atualizá-los, na última assembleia no dia 03 de maio foi aprovado pela maioria dos investidores o vencimento antecipado da dívida. Segue o link com a ata da assembleia:

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

CRI 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

Saldo Devedor dos CRI Sênior +
Saldo Devedor dos CRI
Mezanino

< 0,95

Disponibilidades + Créditos
Imobiliários Adimplentes

Índice de cobertura 2

Saldo Devedor dos CRI Sênior +
Saldo Devedor dos CRI
Mezanino

< 1,00

Disponibilidades + Créditos
Imobiliários Adimplentes

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
mar/23	R\$ 24.423.073,96	R\$ 26.003.336,86	0,94	0,95	Enquadrado
abr/23	R\$ 24.315.008,43	R\$ 23.373.432,69	1,04	0,95	Desenquadrado
mai/23	R\$ 24.192.223,76	R\$ 21.699.847,19	1,11	0,95	Desenquadrado

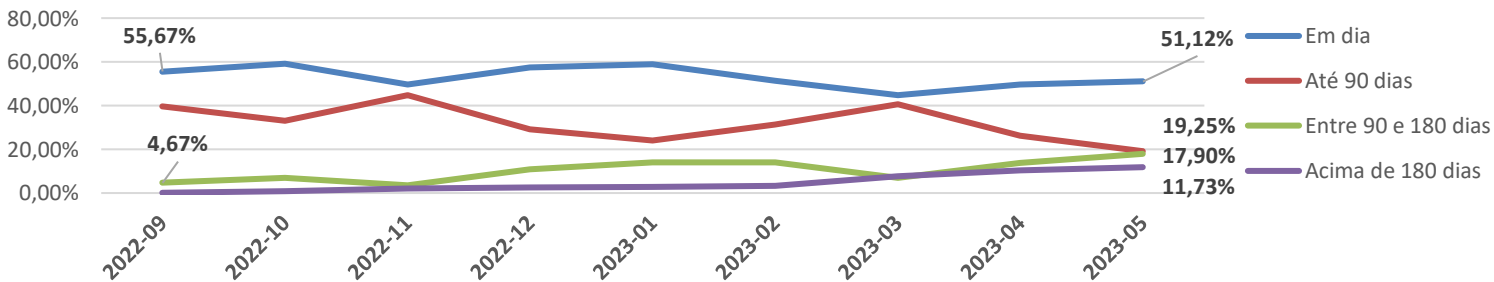
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
mar/23	R\$ 24.423.073,96	R\$ 26.003.336,86	0,94	1	Enquadrado
abr/23	R\$ 24.315.008,43	R\$ 23.373.432,69	1,04	1	Desenquadrado
mai/23	R\$ 24.192.223,76	R\$ 21.699.847,19	1,11	1	Desenquadrado

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

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
mai/23	Despesas	R\$ 44.870,64	R\$ 55.000,00	RECOMPOR
mai/23	Reservas	R\$ 50.792,04	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Assim como em WIMO II, o aumento da inadimplência, sobretudo de créditos de maior dificuldade de recuperação (acima de 90 dias), vislumbrado no último semestre faz com que o time de gestão demonstre um parecer de atenção a essa operação. No entanto, como ocorre em WIMO II, queremos chamar a atenção ao quadro de razão de garantia, que indica algum conforto com as amortizações extraordinárias que ocorrem mês a mês em 2023 (com exceção de janeiro, compensada em fevereiro), indicando que, além dos juros da série sênior, a receita da operação ainda tem conseguido amortizar o principal da nossa dívida, reduzindo o dano às séries subordinadas, às quais não temos exposição.

Fonte: Virgo

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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

No mês de maio, após o mês de abril com saldo positivo, o empreendimento apresentou saldo de vendas negativo em 61 unidades. A inadimplência no mês foi mais relevante, entretanto, a inadimplência acumulada é baixa e não apresenta grandes preocupações. Por fim, as razões de garantia seguem desenquadradas, contudo, mesmo com a longa cauda de recebíveis da operação, as parcelas futuras têm valor superior aos recebíveis do CRI, o que mitiga, em partes, os riscos da operação.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

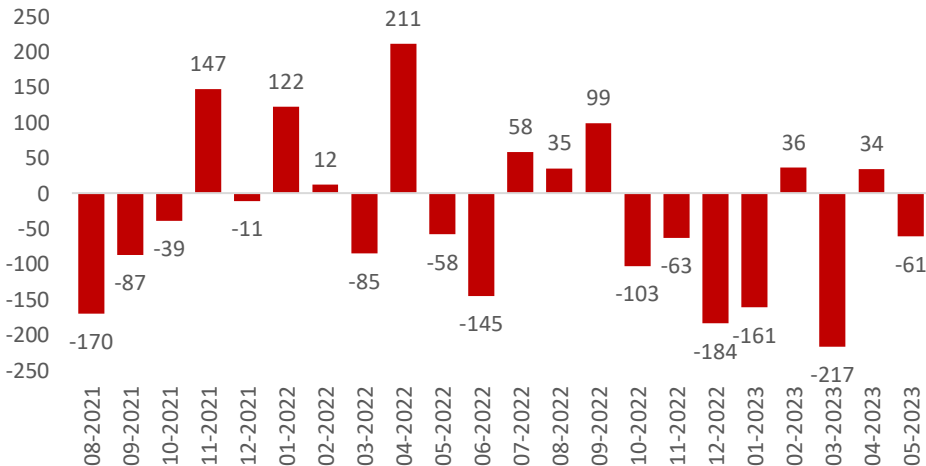
mai/23

Saldo Devedor do CRI	R\$ 159.105.553,70
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.403.725,52
Saldo Devedor Líquido	R\$ 156.701.828,18
VP dos Créditos	R\$ 81.669.129,99
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 79.627.428,30
PMT a ser Paga em Jun/2023	R\$ 5.926.071,28
Créditos Recebidos em Mai/2023	R\$ 2.844.389,06

Status do Empreendimento

% Vendido	78,44%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	72,88%
Valor estimado do estoque	R\$ 207.690.918,02

Saldo de Vendas



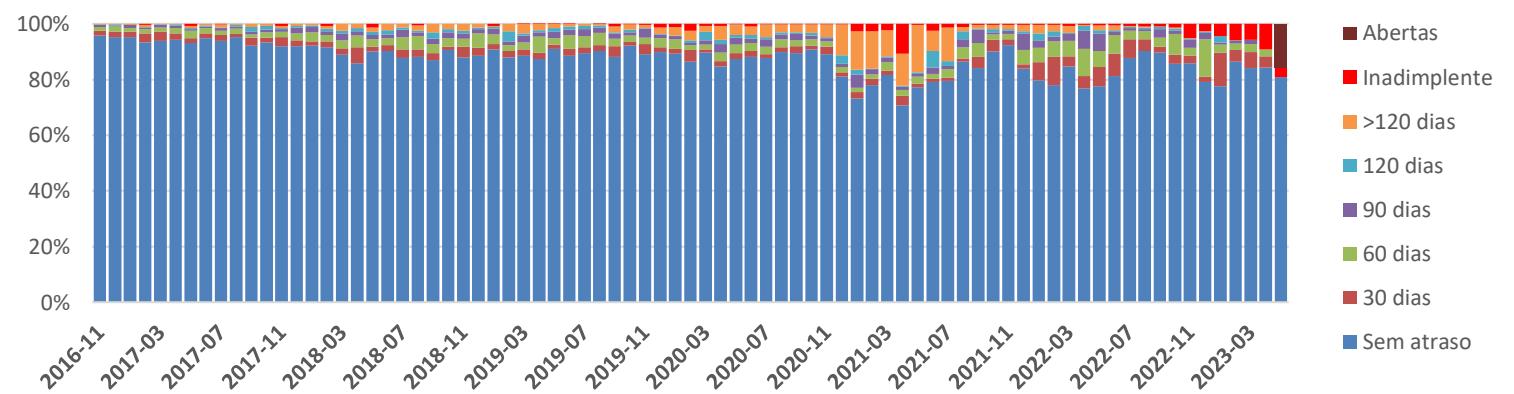
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.



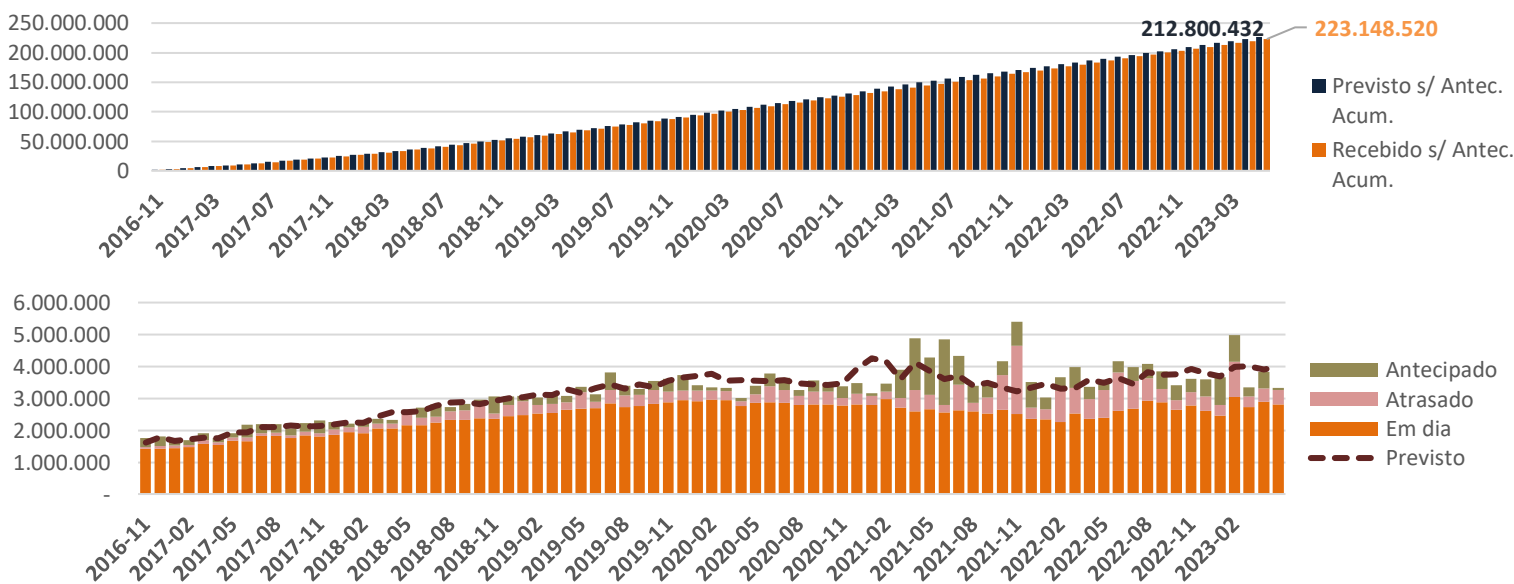
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

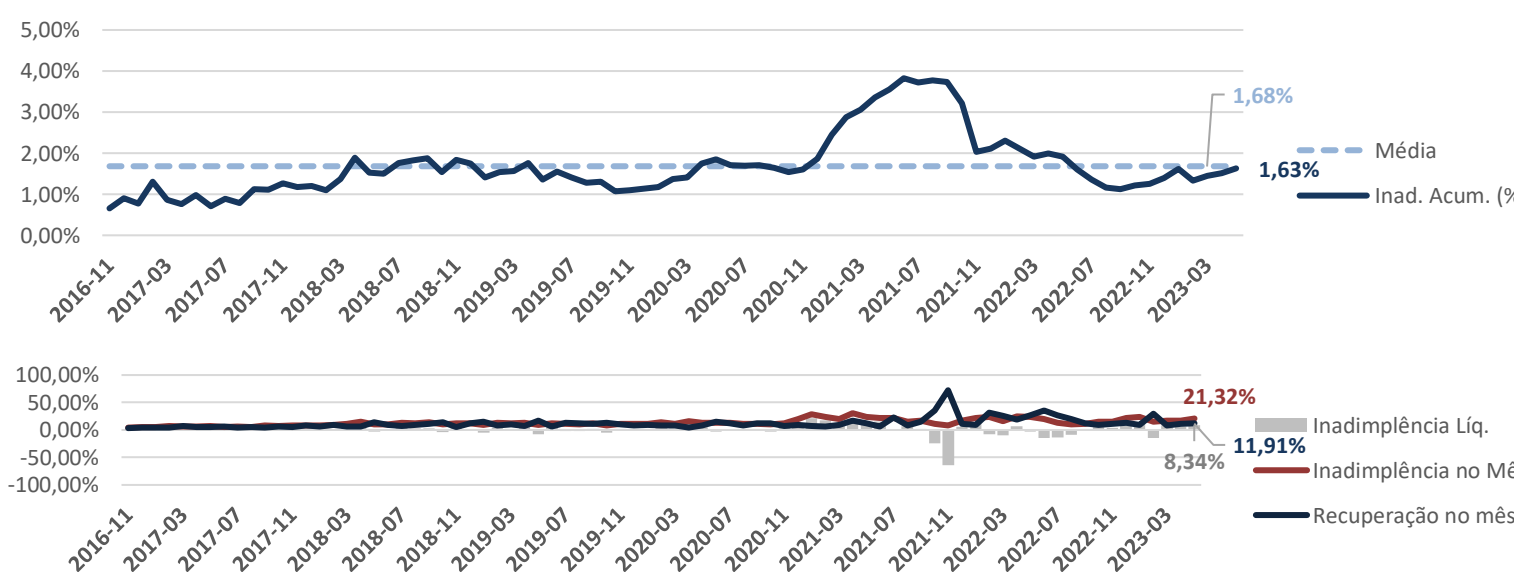
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

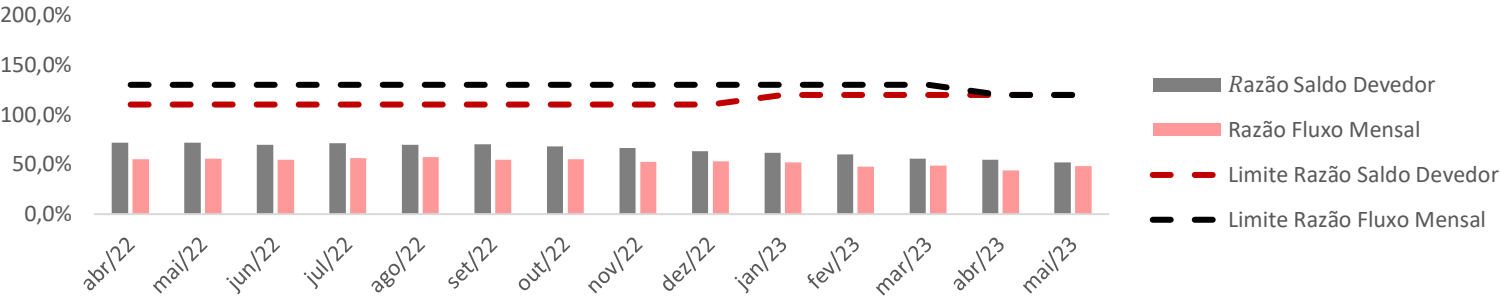


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

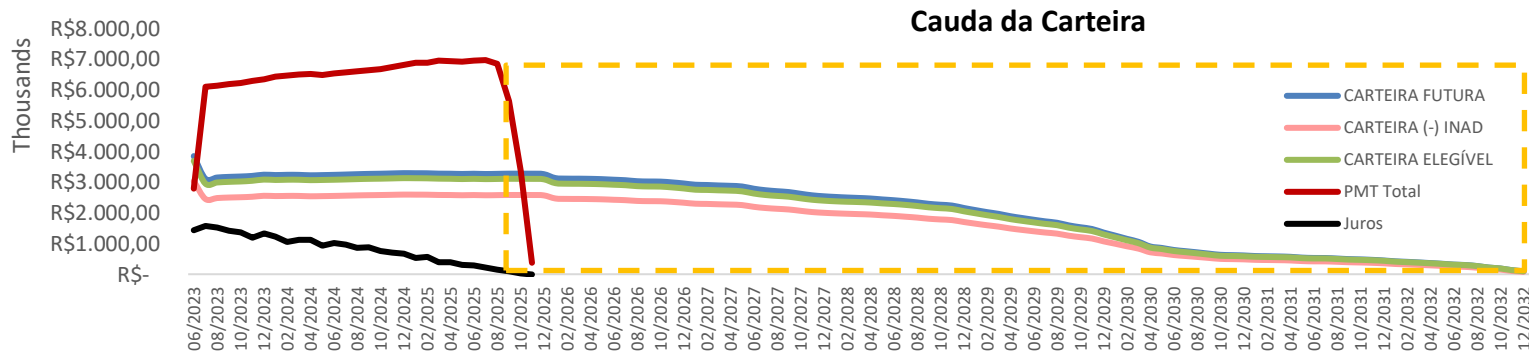
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: ATENÇÃO

Em maio de 2023, o saldo líquido de vendas foi negativo em 61 unidades, com 168 novas vendas e 229 distratos. É importante lembrar que o habite-se do empreendimento foi emitido em setembro de 2021. No mês, por conta da redução dos contratos elegíveis por meio dos distratos que ocorreram nos últimos meses, foi observada uma inadimplência de 21,32%. No entanto, considerando o histórico da operação, a inadimplência acumulada de 1,63% não traz preocupações adicionais ao time de Gestão enquanto credores do CRI. Com a aproximação do fim da operação em novembro de 2025, o VP elegível da carteira diminui, o que, consequentemente, afeta as razões de garantia, que permanecem desenquadradas. Por fim, o Fundo de Reserva segue abaixo do mínimo contratual, uma vez que as parcelas do CRI estão descasadas com os créditos recebidos pelo empreendimento. Sendo assim, seguimos com um parecer de atenção para a operação, que segue sendo monitorada de perto.

SUNO ASSET

Este material, disponibilizado sob demanda, consiste em breve resumo de cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. O BTG Pactual, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente material informativo. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a mudança sem aviso. Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability). LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. O Grupo BTG Pactual, seus diretores, funcionários e demais colaboradores, podem deter investimentos e/ou assessorar e/ou intermediar operações envolvendo os ativos financeiros e/ou companhias emissoras mencionados no documento. No Brasil, o BTG Pactual é autorizado e regulado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização do BTG Pactual.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos