

(SUNO
ASSET)

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Setembro 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 | 09.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,35	7,30%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,49	5,95%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,15	5,83%
4	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	2,77	5,03%
5	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,21	2,79%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,26	5,61%
7	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,16	4,47%
8	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,08	2,07%
9	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,45	2,04%
10	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,46	3,77%
11	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	1,97	0,66%
12	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,35	2,40%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,72	1,22%
14	CRI WIMO II	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	4,92	1,18%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,64	0,97%
16	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,17	0,93%
17	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,01	0,13%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	93,31%	N/A	N/A	N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	98,00%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	61,11%	90,78%	8,45%	116,10%	80,00%
4	CRI ASTIR	26,53%	93,11%	-0,55%	183,40%	42,00%
5	CRI VITACON 2	89,22%	50,81%	2,00%	134,70%	72,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	74,80%	55,44%	0,11%	175,40%	65,00%
7	CRI MZM	78,67%	21,52%	3,54%	389,00%	70,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	44,00%	20,98%	-0,02%	154,70%	45,00%
9	CRI BIT	37,31%	15,85%	3,08%	151,30%	60,00%
10	CRI AXS	N/A	99,80%	N/A	N/A	N/A
11	CRI CAPARAÓ	20,25%	92,54%	1,07%	133,00%	58,70%
12	CRI AXS III	N/A	99,90%	N/A	N/A	N/A
13	CRI VANGUARDA	63,69%	43,72%	2,37%	64,30%	52,00%
14	CRI WIMO II	N/A	N/A	71,55%	153,77%	29,00%
15	CRI GRAMADO GVI	94,95%	100,00%	3,41%	208,90%	25,73%
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	52,55%	94,00%	35,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	79,16%	100,00%	1,38%	47,70%	67,67%

NOTA DA GESTÃO:

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

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

ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

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

DATA DE REFERÊNCIA: agosto/23

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

NOTA DA GESTÃO:

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

CRI WELT

DESTAQUES



RESUMO

Constituída em 2012, a Welt Energia é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, atuando no desenvolvimento e implantação de projetos de geração de energia elétrica por fonte hidráulica (CGH e PCH). A empresa é focada na comercialização no modelo Geração Distribuída.

A Usina de Ouvidor está bastante avançada, faltando apenas a conclusão da Linha de Transmissão, com isso as obras já ultrapassam 88% do financeiro realizado, sendo que a empresa já está em processo de comercialização da energia que será gerada por tal usina. Além disso, a Usina de Bernoulli está completamente operacional, com 100% da energia já comercializada.

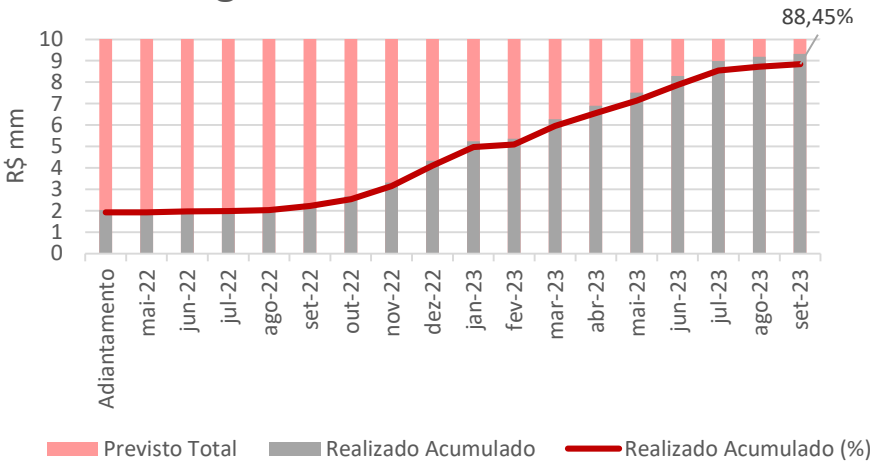
FOTOS DA OBRA



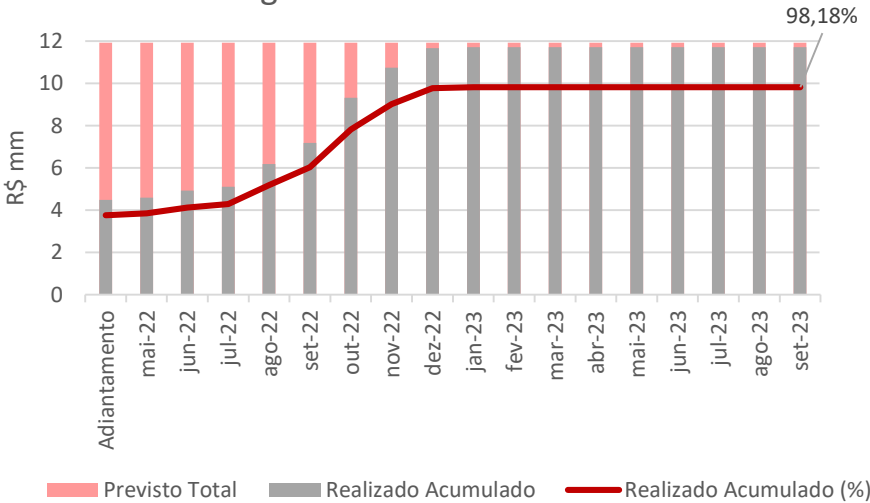
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



CGH Raul Soares

Fonte: GS Souto Engenharia

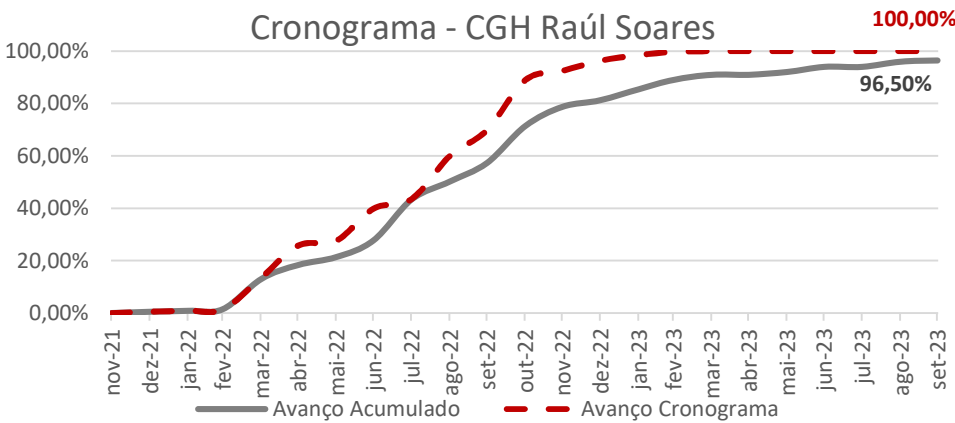
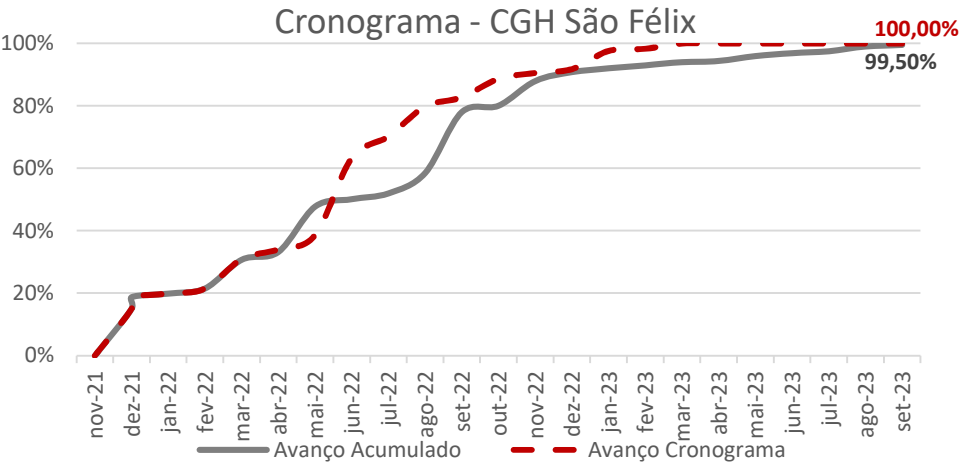
RESUMO

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

No mês de setembro, na CGH de São Félix, houve avanço no alambrado e na montagem eletromecânica da Casa de Força, fazendo com que a obra chegasse em 99,5% de conclusão. Já em Raul Soares, as obras também avançaram, chegando a 96,5% de avanço físico, com avanços no alambrado da casa de medição, alvenaria da sala hidráulica da Tomada D'Água, instalação de desarenadora no Canal de Aproximação e, por fim, instalação da cobertura metálica, sala elétrica e abrigo do trafo na Casa de Força.

PARECER: SAUDÁVEL

Data	CGHs	Avanço Físico		Conexão
ago/23	Nova União II	100%	100%	jan/24
ago/23	Alto Furnas II	100%	100%	ago/23
ago/23	Raul Soares	96,5%	97%	-
ago/23	São Félix	99,5%	100%	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 setembro marcou mais um mês com uma baixa performance de RDR, que não vendeu novas unidades, permanecendo em 61% do edifício vendido. O incorporador, a partir de meados do mês de agosto, implementou uma política de recompensas ao time comercial, que pode se refletir em melhores esforços de vendas nos meses seguintes. Seguiremos acompanhando de perto a eficiência desses planos de ação. No mais, a concentração da carteira segue saudável, com o maior nível devido a um comprador de 3 unidades, que segue 100% adimplente.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

set/23

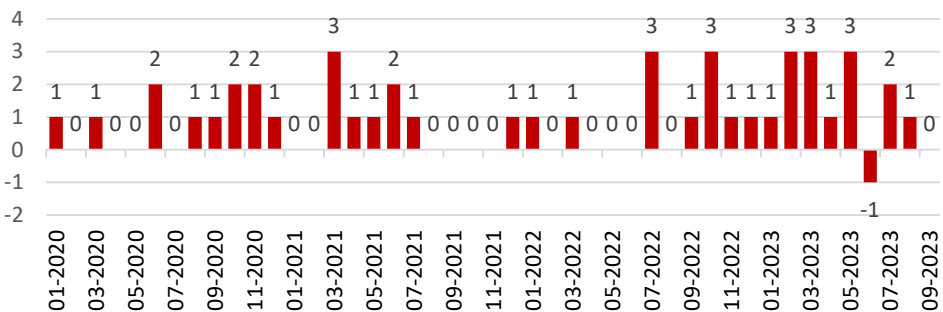
Vendas Totais	R\$ 19.921.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.926.288,61
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.106.194,34
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	44
Concentração máxima	8,22%
Prazo da carteira	16 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	43
Estoque	28
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	61,11%
% Vendido (Total)	61,11%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.380,66
jun/23	2,71%	90,62%	1,12%	86,33%	434.500,00	16.746.462,01	202.073,16	15.539.903,80
jul/23	2,41%	93,04%	1,13%	87,46%	359.900,00	17.106.362,01	204.205,14	15.744.108,94
ago/23	2,00%	95,04%	1,11%	88,57%	308.500,00	17.414.862,01	198.308,06	15.942.417,00
set/23	1,71%	96,75%	2,21%	90,78%	280.500,00	17.695.362,01	397.957,18	16.340.374,18
out/23	1,56%	98,31%			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

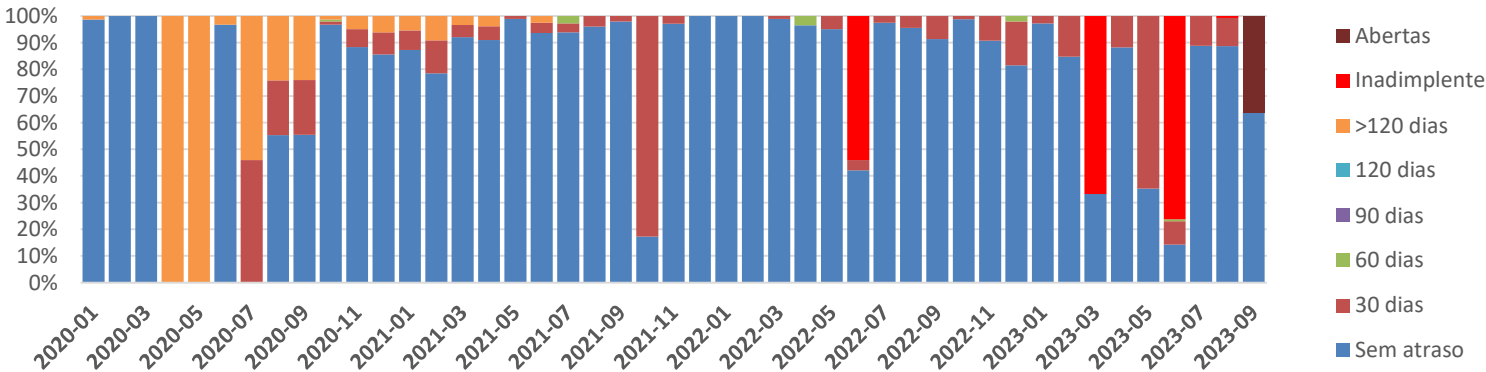
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutt continuam avançando com diferença em relação ao previsto, apesar do avanço acima do previsto em setembro. No presente mês, houve um avanço 0,50% superior em relação ao pretendido. Sendo assim, o atraso global nas obras se reduz para 5,97%. Entendemos que as chances de haver o atraso de 3 meses adiantado pelo incorporador devido à dificuldade de se encontrar mão-de-obra disponível nessa etapa final se materialize. Sendo assim, já estamos solicitando uma readequação para esse final de obras De todo modo, entendemos que, mesmo com esse pequeno atraso, não há preocupações maiores com a obra e entrega do edifício.

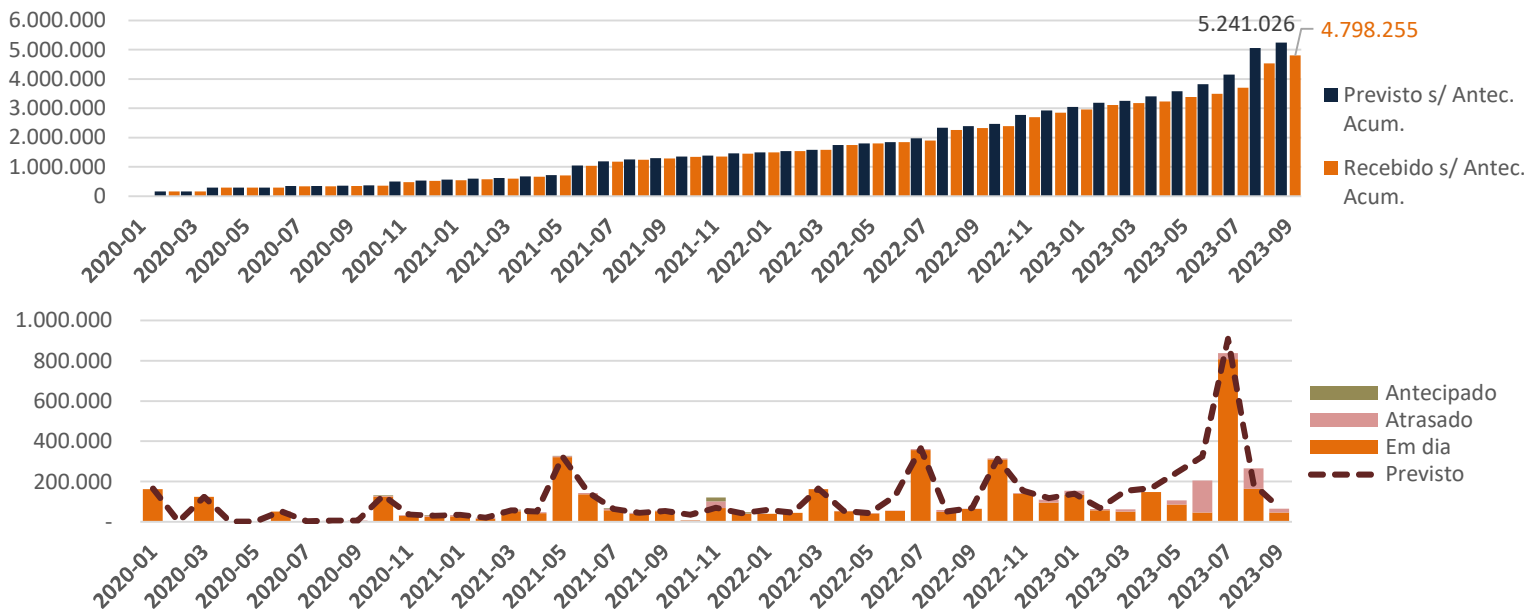
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

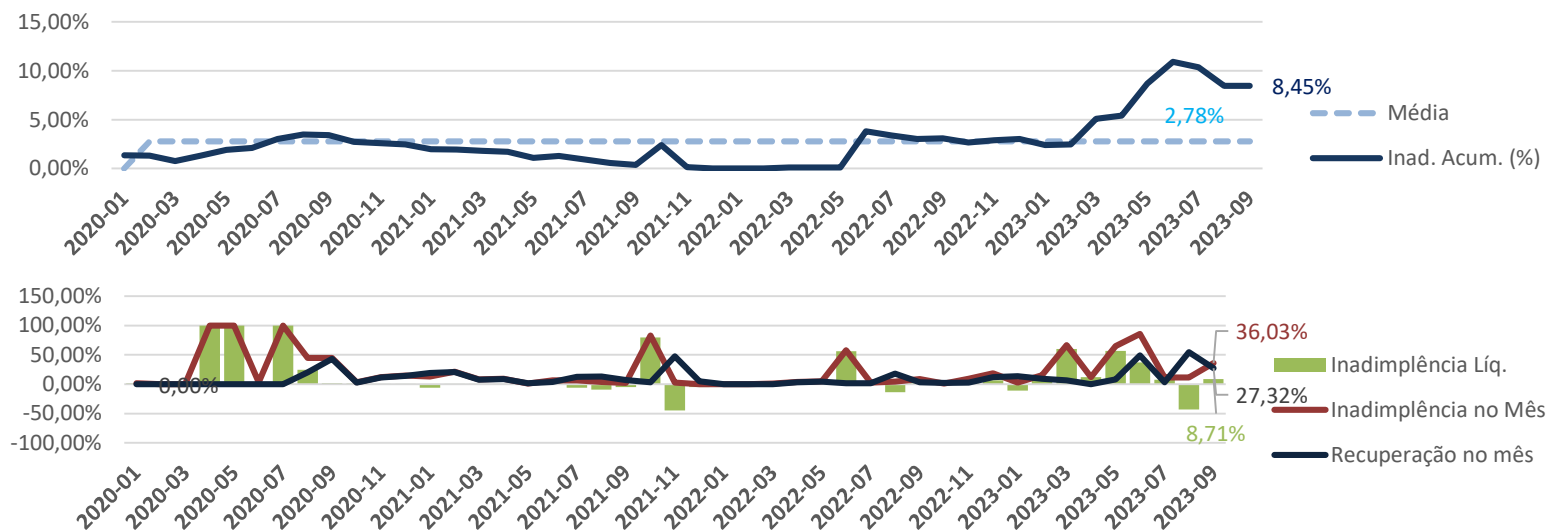
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	116,1%	116,3%	112,9%	112,4%	115,4%	123,0%
VP Elegível	R\$ 14.106.194,34	R\$ 14.030.431,63	R\$ 13.292.940,73	R\$ 12.402.979,00	R\$ 13.118.945,48	R\$ 12.799.031,44
Valor do Estoque	R\$ 14.840.084,09	R\$ 14.840.084,09	R\$ 15.118.035,66	R\$ 15.821.356,00	R\$ 15.250.700,85	R\$ 17.311.824,99
Saldo Devedor do CRI	R\$ 24.927.729,25	R\$ 24.822.350,03	R\$ 25.169.344,03	R\$ 25.110.068,69	R\$ 24.577.807,57	R\$ 24.475.204,49
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Fonte: Virgo

FORMULA

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

No mês de setembro, tínhamos a expectativa de observar um avanço nas vendas do empreendimento devido às ações tomadas pelo incorporador. No entanto, isso não aconteceu. O empreendimento permanece com 44 das 72 unidades vendidas. O investidor pode perceber que, até o momento, isso dá ao incorporador uma carteira realizada de R\$ 4,8MM, de 5,2MM previstos, havendo uma inadimplência acumulada na casa dos 8,5% (valor em linha com os níveis mais baixos dos últimos meses, como pode se perceber observando relatórios anteriores). Segundo o cálculo da RG, restam aproximadamente R\$ 14,1MM para o incorporador receber no repasse do empreendimento, previsto para os próximos 6 meses. Esse montante, decerto, servirá para amortizar pouco mais de 55% do saldo devedor do CRI, permanecendo os outros 45% dependentes da venda do estoque existente para que seja amortizado. Com isso, nessa reta final de construção, torna-se essencial ao incorporador que realize boas vendas de forma que o volume da dívida que seja carregado para o pós-chaves seja o mais baixo possível. A operação tem prazo de vencimento em dezembro de 2024 e ainda conta com uma margem razoável. Contudo, a necessidade de vendas aceleradas mantém nosso parecer de atenção.

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 setembro, não foram verificadas novas vendas na operação, que segue com pouco mais de 26% das unidades vendidas. À medida que a obra está em finalização iminente, é primordial que o incorporador imprima um ritmo de vendas mais satisfatório. Uma das pautas da AGT ainda em curso, mas com pretensão de ser finalizada dentro dos próximos 2 meses indica exatamente a necessidade desse ritmo mais acentuado de vendas nessa fase final. No mais, a AGT ainda conta com um rebalanceamento do risco da operação mediante aumento de remuneração aos credores, bem como prazo para o término de obras. Sendo assim, estamos com o posicionamento de aguardar os votos da AGT para indicar aos investidores a sequência do investimento no CRI Astir.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

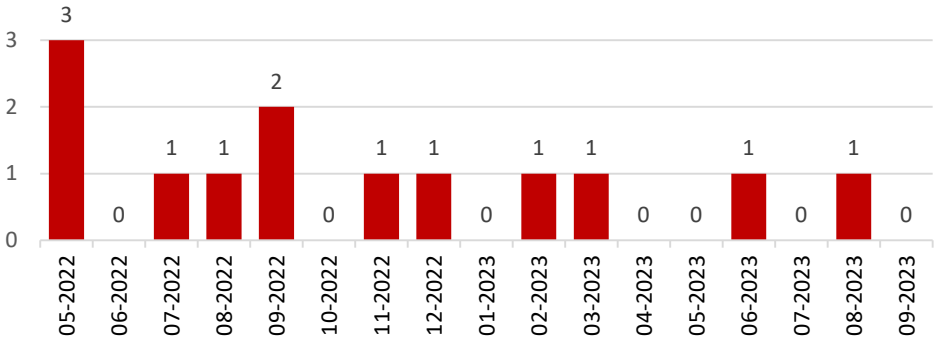
	set/23
Vendas Totais	R\$ 21.755.500,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.510.625,32
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.510.625,32
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	13
Concentração máxima	11,64%
Prazo da carteira	7 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	13
Estoque	36
Quitado	0
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis)	26,53%
% Vendido (Total)	21,67%

Saldo de Vendas



Dados: Maximus



CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jan/22	43,48%	43,48%	43,66%	43,66%	20.628.028,47	20.628.028,47	20.713.425,09	20.713.425,09
fev/22	3,73%	47,21%	4,41%	48,07%	1.769.607,78	22.397.636,25	2.092.217,24	22.805.642,33
mar/22	4,63%	51,84%	3,72%	51,79%	2.196.590,89	24.594.227,14	1.764.863,52	24.570.505,85
abr/22	4,92%	56,76%	3,84%	55,63%	2.334.174,33	26.928.401,47	1.821.794,60	26.392.300,46
mai/22	5,08%	61,84%	3,23%	58,86%	2.410.082,44	29.338.483,92	1.532.394,94	27.924.695,40
jun/22	5,12%	66,96%	3,49%	62,35%	2.429.059,47	31.767.543,39	1.655.745,62	29.580.441,01
jul/22	5,17%	72,13%	2,93%	65,28%	2.452.780,75	34.220.324,14	1.390.067,24	30.970.508,25
ago/22	5,00%	77,13%	2,90%	68,18%	2.372.128,39	36.592.452,53	1.375.834,47	32.346.342,71
set/22	4,81%	81,94%	2,93%	71,11%	2.281.987,51	38.874.440,04	1.390.067,24	33.736.409,95
out/22	4,14%	86,08%	2,97%	74,08%	1.964.122,31	40.838.562,35	1.409.044,26	35.145.454,21
nov/22	3,68%	89,76%	3,11%	77,19%	1.745.886,49	42.584.448,84	1.475.463,86	36.620.918,07
dez/22	3,04%	92,80%	1,82%	79,01%	1.442.254,06	44.026.702,90	863.454,73	37.484.372,80
jan/23	2,47%	95,27%	-	79,01%	1.171.831,42	45.198.534,32	-	37.484.372,80
fev/23	2,55%	97,82%	2,64%	81,65%	1.209.785,48	46.408.319,80	1.252.483,79	38.736.856,59
mar/23	1,44%	99,26%	3,23%	84,88%	683.172,98	47.091.492,78	1.532.394,94	40.269.251,53
abr/23	0,74%	100,00%	-	84,88%	351.075,00	47.442.567,78	-	40.269.251,53
mai/23	-	100,00%	2,51%	87,39%	-	47.442.567,78	1.190.808,45	41.460.059,98
jun/23	-	100,00%	2,07%	89,46%	-	47.442.567,78	982.061,15	42.442.121,14
jul/23	-	100,00%	1,15%	90,61%	-	47.442.567,78	545.589,53	42.987.710,67
ago/23	-	100,00%	2,50%	93,11%	-	47.442.567,78	1.186.064,19	44.173.774,86
set/23	FAZER							
out/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		
nov/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		
dez/23	-	100,00%			-	47.442.567,78		

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

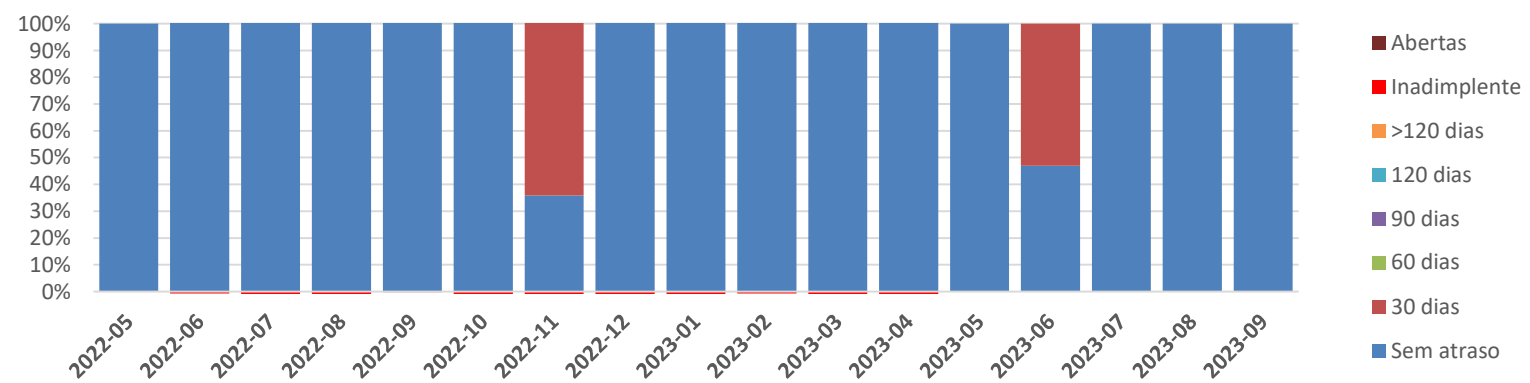
COMENTÁRIOS

FAZER

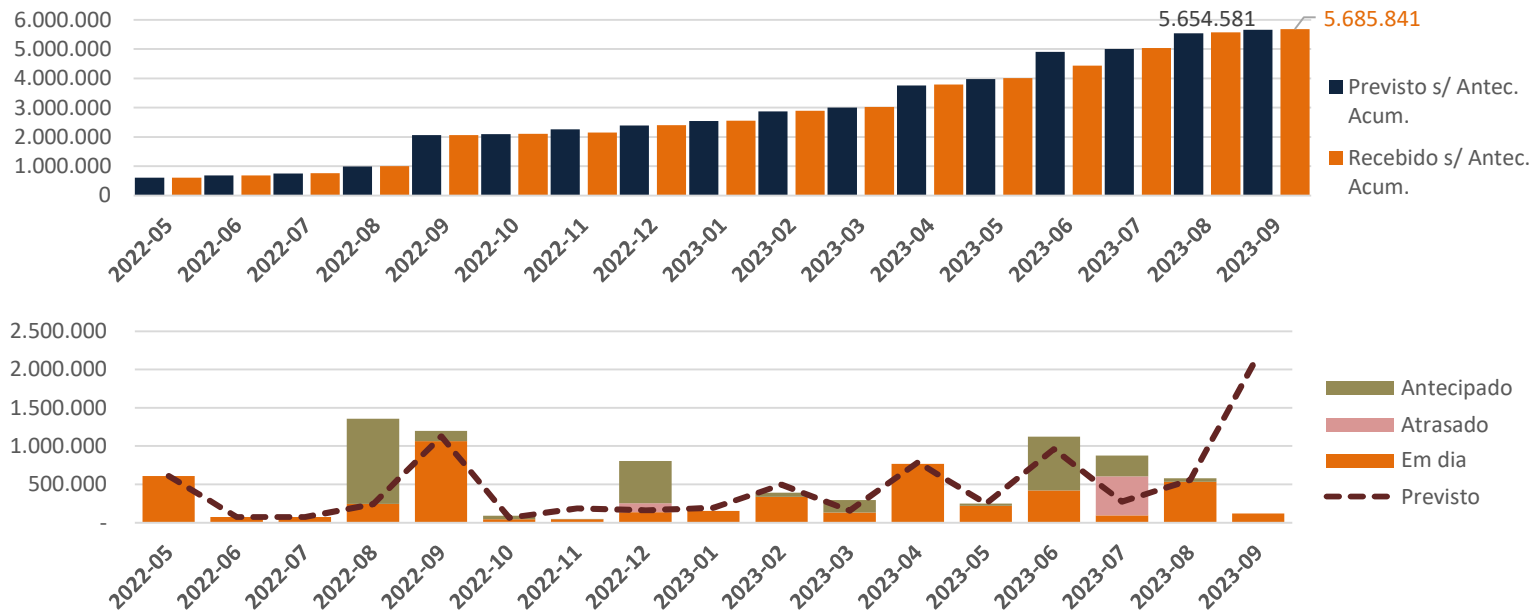
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

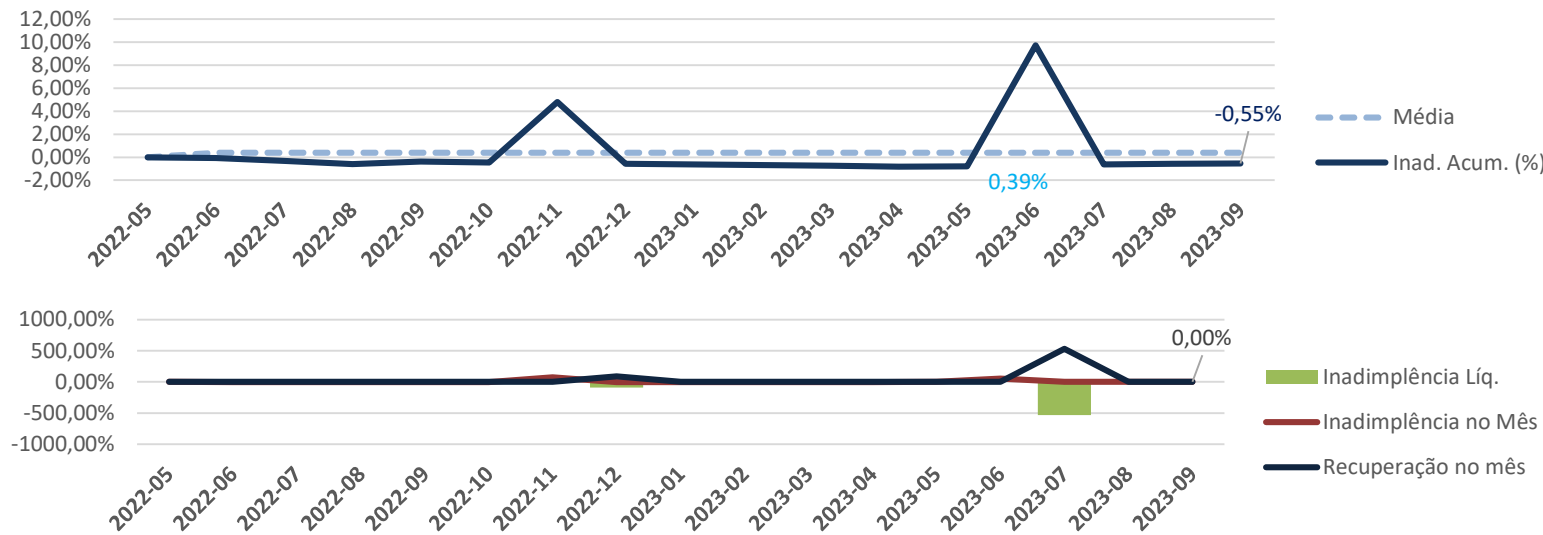
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	183,4%	185,9%	253,7%	249,8%	249,3%	252,70%
VT = Valor Terreno	R\$ 19.243.865,07	R\$ 19.912.915,42	R\$ 20.448.422,13	R\$ 19.454.369,52	R\$ 19.120.500,00	R\$ 19.361.392,67
VO = Valor Obras	R\$ 25.014.783,14	R\$ 25.683.833,49	R\$ 26.219.340,20	R\$ 25.225.287,58	R\$ 24.891.418,07	R\$ 25.132.310,74
CA = Carteira Adimplente	R\$ 11.606.134,93	R\$ 10.937.084,58	R\$ 10.401.577,87	R\$ 11.395.630,48	R\$ 11.619.434,48	R\$ 11.488.607,33
SD = Saldo Devedor	R\$ 30.455.257,57	R\$ 30.418.764,18	R\$ 22.498.353,18	R\$ 22.446.742,51	R\$ 22.310.644,23	R\$ 22.153.348,15

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:
RG (Razão de Garantia).

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

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

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

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

No presente mês, a operação de Astir não representou grandes mudanças em suas características. Não foram realizadas novas vendas e a obra avançou em um nível satisfatório, com o projeto já em ritmo de encerramento. A carteira segue sem inadimplência (boa parte dos recursos previstos para setembro de 2023 já haviam sido adiantados) e a razão de garantia segue bem enquadrada, mesmo com a nova integralização de recursos por parte dos investidores, o que indica a existência de uma boa margem na operação.

No entanto, a Gestão optou por seguir indicando um parecer de atenção para o CRI pelo fato de ainda estar aberta a AGT convocada há dois meses. Entendemos que esse pedido não afeta a saúde do presente CRI e, mais do que isso, a AGT será aproveitada para aprovar novas condições para a operação poder de trazer maior segurança aos investidores. Uma das pautas será aprovar uma condicional de número mínimo de vendas periódicas, uma vez que o ritmo de vendas do empreendimento é o que mais demanda atenção no momento. Além disso, teremos um prazo final para obras e um aumento de remuneração para compensar o momento mais “apertado” para vendas.

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

CRI VITACON II

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

RESUMO

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

No mês de setembro, registrou-se uma nova venda no empreendimento e nenhum distrato. Quase 90% das unidades disponíveis já foram vendidas e as obras seguem em um bom ritmo, demonstrando eficiência na comercialização e na construção, de maneira que mantemos uma perspectiva positiva para a operação de Vitacon II.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

set/23

Vendas Totais	R\$ 134.639.759,44
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 105.251.781,36
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 101.704.002,94
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	471
Concentração máxima	1,42%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	403
Estoque	57
Quitado	69
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

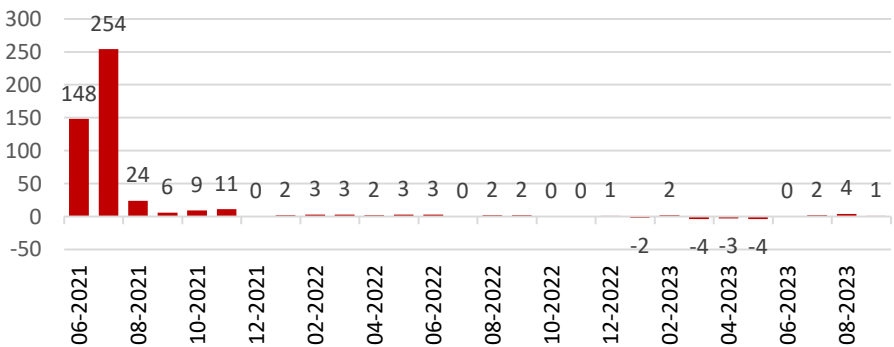
% Vendido (disponíveis)

89,22%

% Vendido (Total)

79,06%

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%	19,59%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,67%
jun/23	4,28%	30,89%	5,03%	33,70%
jul/23	4,47%	35,36%	7,99%	41,69%
ago/23	4,75%	40,11%	4,10%	45,79%
set/23	5,44%	45,55%	3,76%	49,55%
out/23	5,71%	51,26%		
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%	15,73%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,82%	34,13%	5,43%	32,33%
jul/23	5,01%	39,14%	8,53%	40,86%
ago/23	5,28%	44,42%	6,74%	47,60%
set/23	6,20%	50,62%	4,47%	52,07%
out/23	6,12%	56,74%		
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

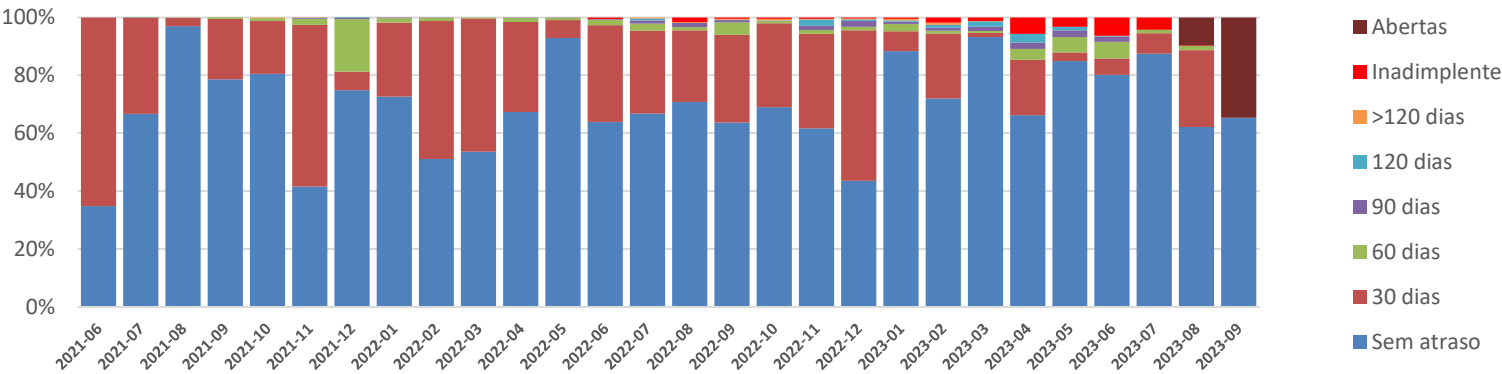
COMENTÁRIOS

Em setembro, a obra de Maracatins teve um realizado um pouco menor do que o previsto, mas, no acumulado, segue adiantada, atualmente em um total de 4%. A obra de Vila Olímpia também segue adiantada no acumulado, embora tenha tido um mês com realização abaixo do previsto, somando agora um total de 1,45% de adiantamento. Continuamos acompanhando a situação de perto e seguimos satisfeitos com o andamento das obras.

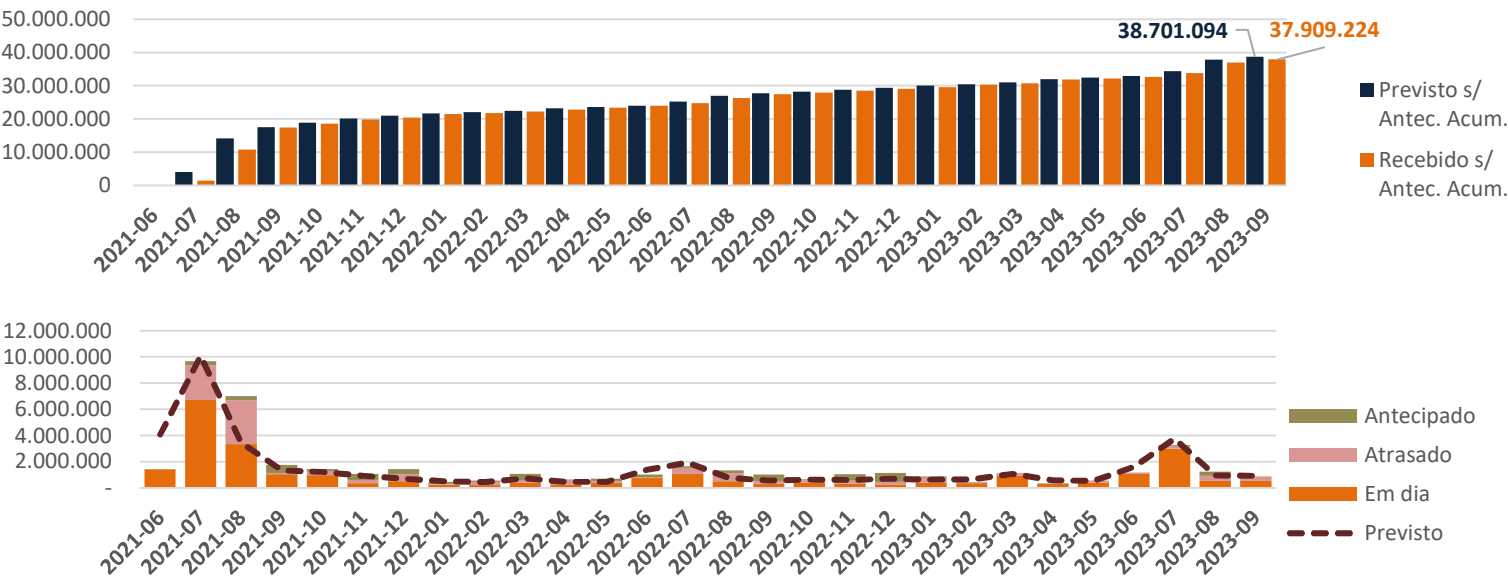
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

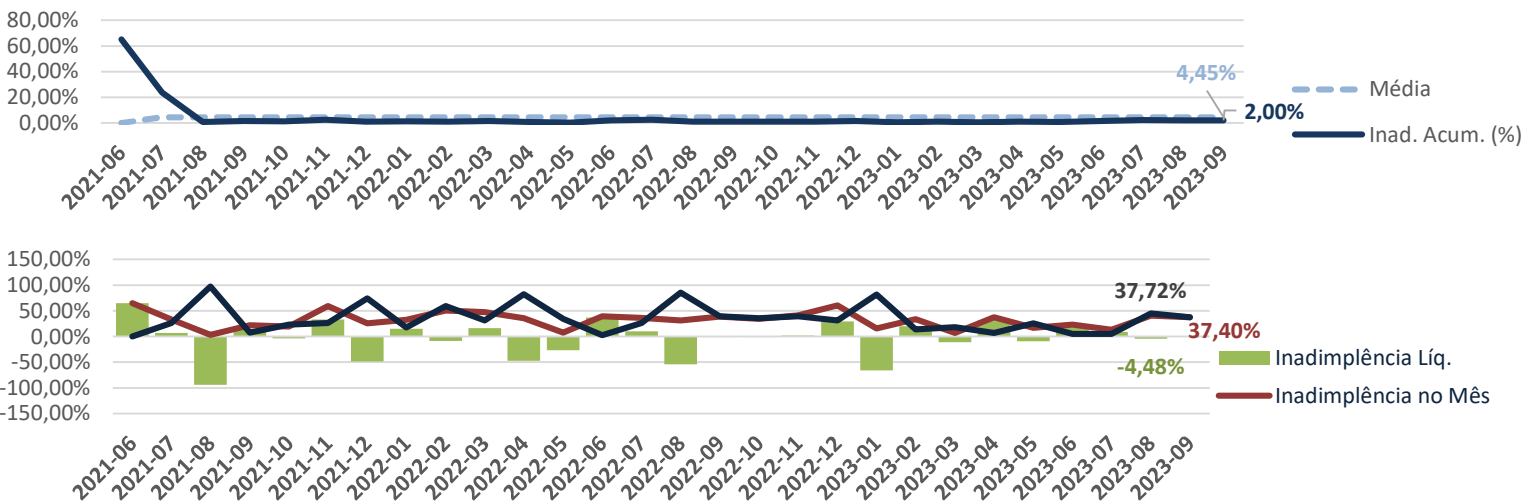
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	134,7%	138,0%	138,0%	138,0%	139,8%	138,9%
SVV	R\$ 122.795.704,26	R\$ 125.582.321,87	R\$ 124.573.068,86	R\$ 129.475.241,73	R\$ 130.385.863,58	R\$ 130.110.857,64
SVN	R\$ 92.002.000,00	R\$ 92.009.000,00	R\$ 92.143.000,00	R\$ 93.239.000,00	R\$ 93.789.000,00	R\$ 94.008.000,00
RP	R\$ 854.081,88	R\$ 1.199.555,14	R\$ 1.897.934,85	R\$ 1.154.284,50	R\$ 547.870,70	R\$ 346.135,93

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 setembro, a inadimplência acumulada caiu levemente, saindo de 2,01% a 2% e segue bem abaixo da média histórica, sem grandes preocupações. As vendas continuam em um bom ritmo, sem maiores problemas e com uma alta taxa de unidades vendidas, sendo quase 90% das disponíveis. A razão de garantia, apesar de ter caído de 138% para 134,7%, segue estável e enquadrada com certa folga, acima do valor de 125% estabelecido.

Válido ressaltar ainda, mais uma vez, que tanto a obra de Maratins quanto a de Vila Olímpia, conforme comentado na parte de obras, seguem adiantadas, apesar de uma realização menor do que a prevista para o mês. Diante de tal cenário, seguimos com um parecer saudável para a operação e permaneceremos monitorando os desdobramentos dela com proximidade.

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 desempenho da operação Supreme Garden no mês de setembro apresentou um resultado positivo, registrando um saldo de vendas de uma unidade. É relevante enfatizar que os indicadores essenciais desta operação permanecem sólidos, com uma notável taxa de vendas, abrangendo mais de 74% das unidades disponíveis. Além disso, ainda nesse mês e devido à saúde da operação, o fundo fez a integralização de mais R\$4.500.000 para dar continuidade às obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

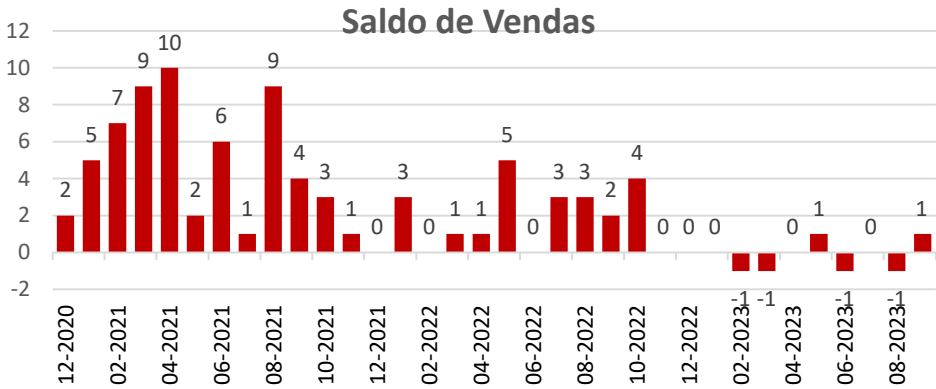
set/23

Vendas Totais	R\$ 44.509.632,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.082.380,66
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 29.576.373,67
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,22%
Prazo da carteira	89 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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



Dados: Neo

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos Harca	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%	692.315,88	692.315,88		
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%	977.143,71	1.669.459,59		
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%	768.875,12	2.438.334,71		
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%	768.875,12	3.207.209,83		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%	768.875,12	3.976.084,94	1.757.549,76	1.757.549,76
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%	768.875,12	4.744.960,06	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%	- 619.312,49	4.125.647,57	876.111,09	2.633.660,85
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%	1.133.396,95	5.259.044,52	1.992.518,89	4.626.179,74
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%	804.025,67	6.063.070,19	417.780,85	5.043.960,59
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%	804.025,67	6.867.095,85	940.412,21	5.984.372,80
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%	804.025,67	7.671.121,52	751.805,18	6.736.177,98
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%	804.025,67	8.475.147,18	646.452,29	7.382.630,27
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%	804.025,67	9.279.172,85	543.265,06	7.925.895,33
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%	804.025,67	10.083.198,51	820.589,35	8.746.484,68
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%	830.346,89	10.913.545,40	961.988,35	9.708.473,03
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%	830.346,89	11.743.892,29	700.781,49	10.409.254,52
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%	830.346,89	12.574.239,17	788.273,33	11.197.527,85
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%	907.269,97	13.481.509,14	868.559,55	12.066.087,40
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%	920.458,84	14.401.967,97	894.500,33	12.960.587,73
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,46%	1.179.969,22	15.581.937,19	850.954,50	13.811.542,23
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,77%	1.256.045,26	16.837.982,45	1.158.943,42	14.970.485,64
jun/23	3,59%	51,70%	3,29%	46,05%	1.256.045,26	18.094.027,70	1.152.545,73	16.123.031,38
jul/23	3,59%	55,29%	3,60%	49,65%	1.256.045,26	19.350.072,96	1.261.354,01	17.384.385,39
ago/23	3,90%	59,19%	2,10%	51,75%	1.365.549,61	20.715.622,56	688.953,80	18.073.339,19
set/23	4,24%	63,43%	3,69%	55,44%	1.483.186,72	22.198.809,28	1.290.506,43	19.363.845,62
out/23	4,24%	67,66%			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 setembro, o avanço na obra atingiu 3,69%, ficando ligeiramente abaixo da projeção de 4,24%. Isso resultou em um incremento de 0,55% no atraso acumulado, elevando o atraso total da obra para 7,99%. Importante notar que, apesar desse atraso, a estabilidade da operação não está comprometida, e não há motivos para alarme adicional. Atrasos controlados são comuns em projetos de construção, e é exatamente o que estamos observando na operação Supreme Garden neste momento.

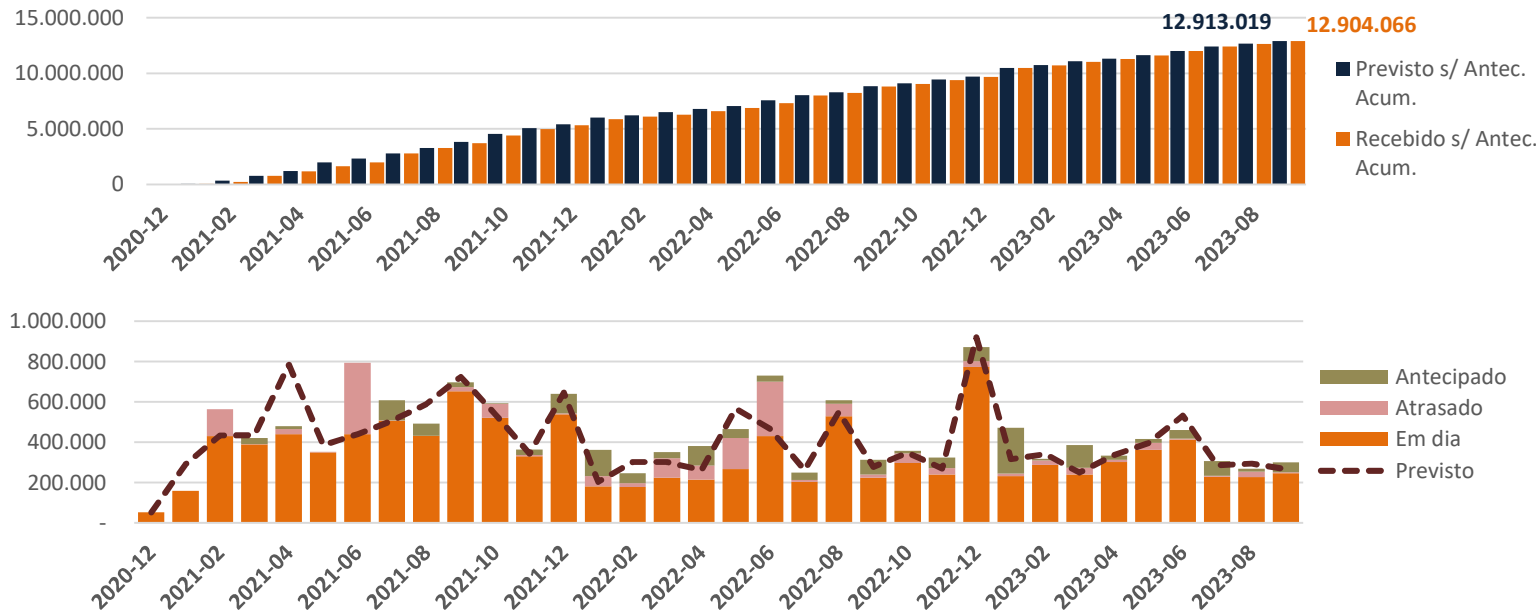
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

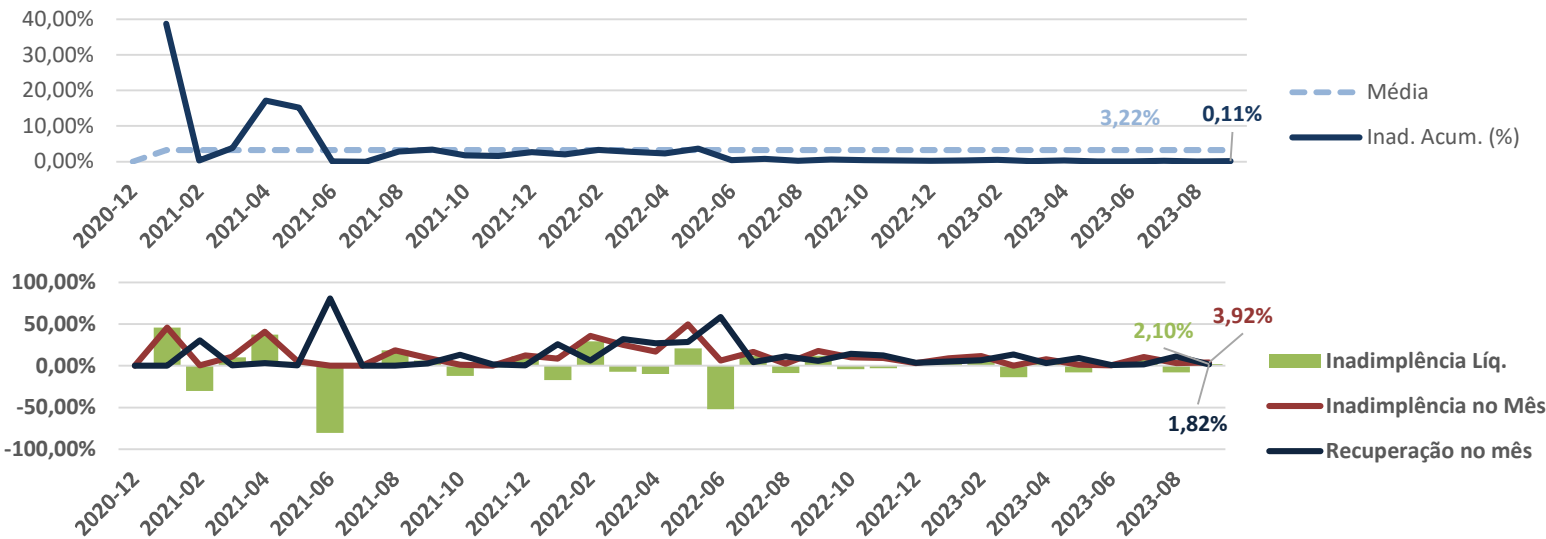
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	175,4%	217,2%	217,7%	217,3%	218,1%	214,3%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.320.890,41	R\$ 40.097.343,14	R\$ 40.161.350,50	R\$ 40.060.903,53	R\$ 40.058.070,77	R\$ 39.186.811,22
SD _{CRI}	R\$ 22.988.011,20	R\$ 18.461.873,20	R\$ 18.450.237,10	R\$ 18.432.875,30	R\$ 18.363.243,40	R\$ 18.289.917,50

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

Fonte: Neo

FORMULA

Onde:

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

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

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

Onde:

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Supreme Garden teve um mês positivo, registrando um aumento nas vendas de 1 unidade. Além disso, notamos um alto percentual de unidades vendidas, o que sinaliza um progresso encorajador na operação. É importante destacar que a inadimplência está sob controle, e a razão de garantia está bem alinhada. No entanto, é relevante mencionar que, neste mês, o fundo aportou R\$4.500.000 na operação, o que resultou em um aumento no saldo devedor do CRI, explicando a redução da razão de garantia de 217% para aproximadamente 175% no momento.

Apesar de um pequeno atraso na obra, não vemos razão para preocupações substanciais. Acreditamos que a construção ainda possui todas as condições necessárias para ser concluída até setembro de 2024.

Com esses aspectos em mente, mantemos uma avaliação positiva da operação Supreme Garden.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

DESCRIÇÃO

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

No mês de setembro, observa-se o seguimento do ritmo de vendas superior aos meses anteriores, mesmo com a obra ainda incipiente. Além disso, a carteira de recebíveis mostra um incremento na inadimplência, todavia, a concentração da carteira segue baixa. Por fim, as razões de garantia seguem enquadradas, mesmo considerando a integralização das tranches remanescentes.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

set/23

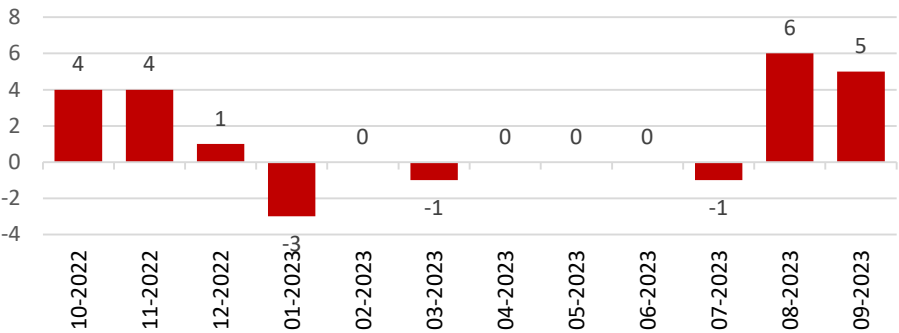
Vendas Totais	R\$ 57.898.378,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 54.974.547,00
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 47.932.713,00
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,89%
Prazo da carteira	21 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	219
Estoque	64
Quitado	17
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

% Vendido (disponíveis)	78,67%
% Vendido (Total)	78,15%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%
set/22	1,28%	2,47%			
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%
jan/23	5,97%	27,84%			
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%
mar/23	-27,82%	4,93%	6ª	0,49%	4,50%
abr/23	0,21%	5,14%	7ª	1,46%	5,96%
mai/23	3,71%	8,86%	8ª	3,94%	9,89%
jun/23	4,35%	13,21%	9ª	2,8%	12,69%
jul/23	8,93%	22,14%	10ª	1,94%	14,63%
ago/23	5,34%	27,48%	11ª	4,09%	18,72%
set/23	5,34%	32,82%	12ª	2,80%	21,52%
out/23	5,99%	38,81%			
nov/23	5,99%	44,79%			
dez/23	5,99%	50,78%			
jan/24	2,75%	53,53%			
fev/24	4,19%	57,71%			
mar/24	4,19%	61,90%			
abr/24	4,55%	66,45%			
mai/24	4,67%	71,13%			
jun/24	4,43%	75,56%			
jul/24	4,95%	80,50%			
ago/24	4,99%	85,49%			
set/24	4,99%	90,48%			
out/24	4,99%	95,47%			
nov/24	2,96%	98,43%			
dez/24	1,57%	100,00%			

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

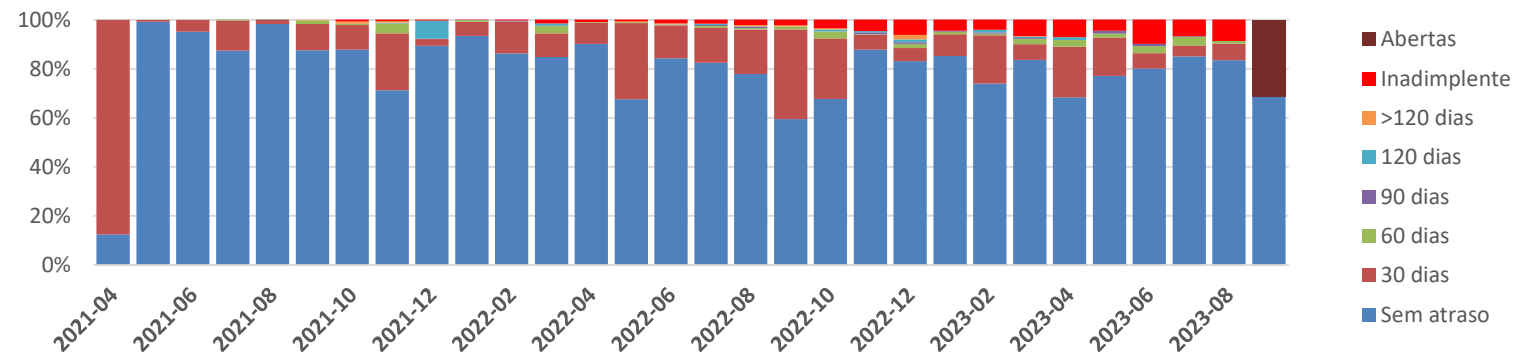
No mês de setembro, observamos um avanço de 2,8% nas obras, abaixo do previsto de 5,34%. No acumulado, o avanço atual é de 21,52% contra um previsto de 32,82%. Desse modo, concluímos que a obra está atrasada e já temos um encontro marcado com o time de engenharia para entender os motivos.

Com isso, traremos atualizações mais específicas no relatório de outubro.

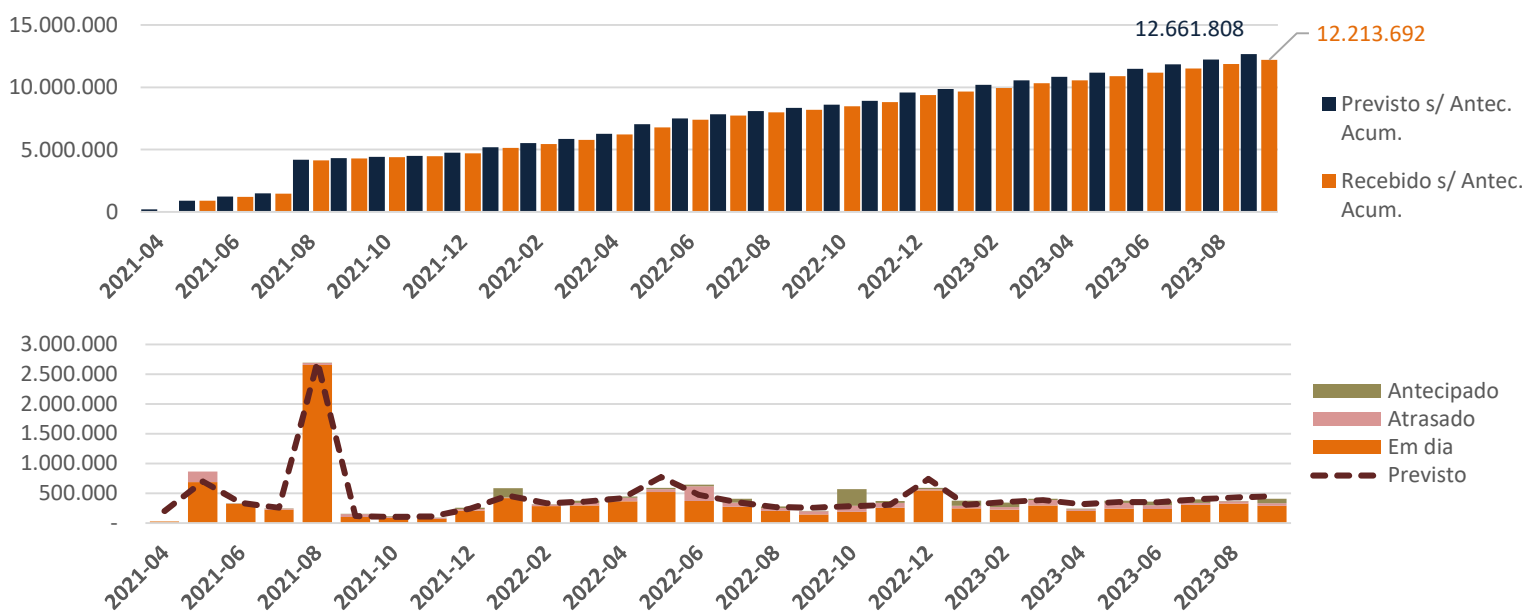
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

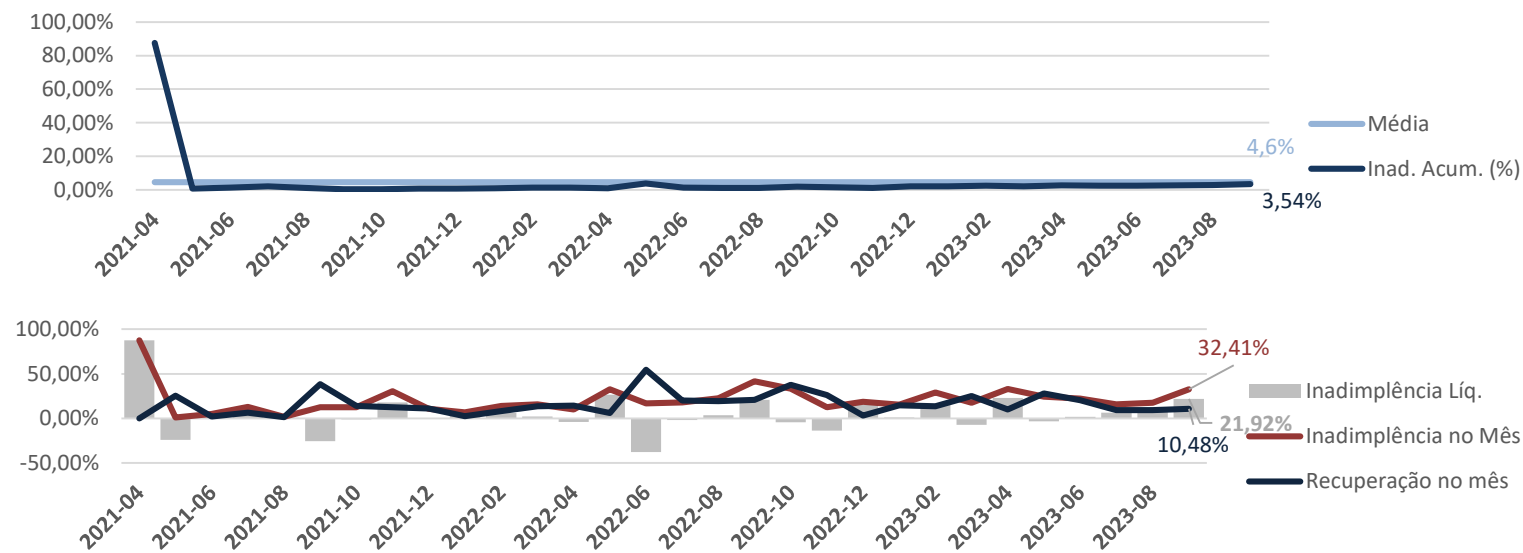
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	389%	356%	352%	334%	769%	724%
Estoque	R\$ 17.411.964,80	R\$ 18.772.274,55	R\$ 20.404.646,25	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.274.465,94
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 43.628.747,33	R\$ 43.760.112,02	R\$ 41.949.081,64	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.370.842,05
Saldo Devedor	R\$ 16.369.982,22	R\$ 18.234.144,09	R\$ 18.346.897,22	R\$ 18.487.661,72	R\$ 8.431.199,53	R\$ 8.502.264,93
Fundo de Reserva	R\$ 690.016,63	R\$ 690.016,63	R\$ 657.593,00	R\$ 713.316,83	R\$ 713.316,25	R\$ 404.423,25

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

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

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

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de setembro, o empreendimento seguiu com um ritmo de vendas adequado. Depois de 8 meses com um saldo acumulado negativo, nos últimos dois meses o Way Petrópolis apresentou um saldo positivo de vendas líquidas em 11 unidades, sendo 6 em agosto e 5 em setembro

A inadimplência no mês vigente segue um movimento de alta. O acumulado chegou na faixa dos 3,5%, por causa da alta inadimplência no mês de 32,87%. No entanto, o CRI apresenta uma carteira de recebíveis robusta e pulverizada com uma concentração máxima de 0,89%, o que mitiga um pouco esse risco. Dessa forma, apesar de seguirmos confortáveis com a operação, vamos seguir monitorando de perto a carteira de recebíveis.

Por fim, a Razão de Garantia de 389% segue consideravelmente acima do limite mínimo de 130%. Como comentado nos relatórios anteriores, três tranches no valor de R\$ 10 Milhões ainda serão integralizadas durante a operação, o que deve diminuir a Razão de Garantia, por conta do aumento no Saldo Devedor do CRI. Projetando essas tranches nos números atuais, a razão de garantia ficaria em 133%, seguindo acima do mínimo estipulado.

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.

Após alguns meses de vendas realizadas (embora abaixo do valor recomendável), a operação não contou com novas vendas no mês de setembro. Entendemos que as obras ainda no começo sejam parte do motivo de o time comercial estar com um ritmo de vendas baixo, mas lembrando que, contando com apenas 25 unidades, o empreendimento já se encontra 44% vendido. A expectativa é que com os avanços dos próximos meses possam se verificar novas vendas no patamar de R\$ 15 mil o m².

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

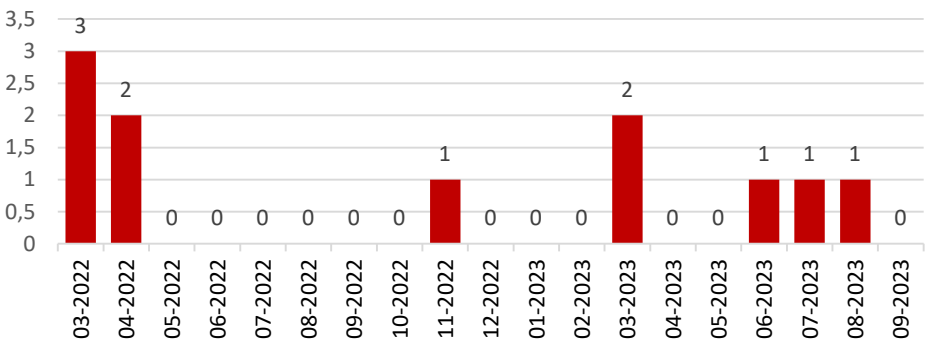
	set/23
Vendas Totais	R\$ 21.629.265,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.211.792,97
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.211.792,97
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	11
Concentração máxima	26,81%
Prazo da carteira	36 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	11
Estoque	14
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	44,00%
% Vendido (Total)	44,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%	3,75%	11,51%	1.272.000,00	4.787.000,00	903.000,00	3.351.000,00
jul/23	3,99%	12,16%	2,25%	13,76%	1.116.000,00	5.903.000,00	1.398.000,00	4.749.000,00
ago/23	5,48%	17,64%	3,77%	17,53%	1.140.000,00	7.043.000,00	1.333.000,00	6.082.000,00
set/23	5,49%	23,13%	3,45%	20,98%	1.519.000,00	8.562.000,00	644.000,00	6.726.000,00
out/23	6,80%	29,93%			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 setembro, as obras do empreendimento, mais uma vez, avançaram abaixo do previsto para o mês (3,43% ante 5,49% planejados). Isso aumenta o atraso global de obras de 0,11% para 2,15%. O atraso no presente mês acumulado ainda não representa preocupações à gestão, que entende que a equipe de engenharia do empreendimento tem obtido desempenho satisfatório em obras. De todo modo, seguiremos monitorando o andamento de perto. A partir dos próximos meses, com maiores avanços programados, vamos entender melhor as possibilidades de o cronograma ser cumprido de fato.

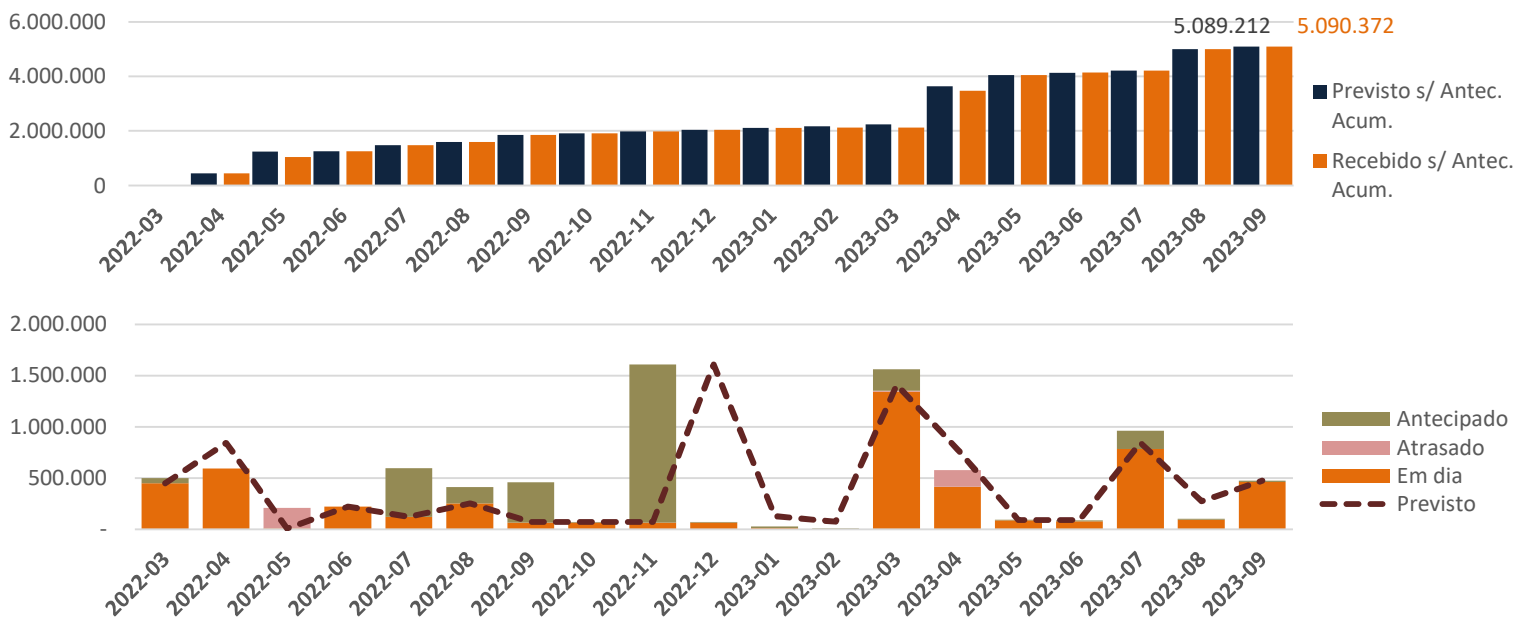
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

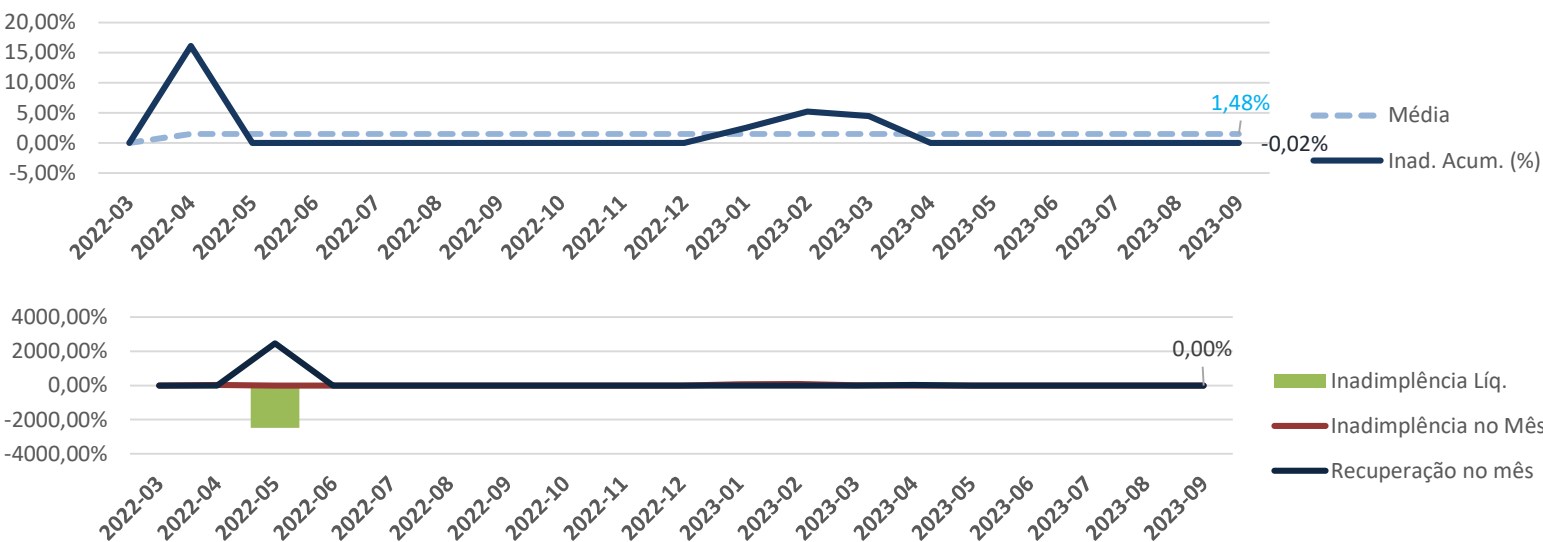
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	154,7%	153,8%	143,4%	131,9%	129,6%	132,3%
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\$ 6.726.000,00	R\$ 6.082.000,00	R\$ 4.749.000,00	R\$ 3.351.000,00	R\$ 2.447.000,00	R\$ 1.717.000,00
% do VGV em Estoque	55,12%	55,12%	58,89%	56,09%	59,08%	64,97%
Recebíveis	R\$ 13.223.608,31	R\$ 13.590.046,84	R\$ 11.981.986,00	R\$ 11.404.603,44	R\$ 11.093.980,07	R\$ 11.138.513,32
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 664.747,79	R\$ 551.816,86	R\$ 539.891,43	R\$ 551.749,02	R\$ 561.418,53	R\$ 475.219,09
Saldo Devedor CRI	R\$ 16.021.335,44	R\$ 16.043.827,01	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.044.950,11	R\$ 16.022.459,23

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 setembro significou poucas alterações para a operação Gafisa Sorocaba. Não foram realizadas novas vendas e as obras seguem avançando, embora agora com um pequeno atraso (na casa dos 2%), ainda não preocupante na visão do time de Gestão.

Em relação à carteira, ela segue totalmente adimplente e, por isso, com uma excelente saúde. Em breve, teremos o vencimento de parcelas anuais mais altas para os compradores, o que pode testar essa saúde. No entanto, estamos confiantes de que o empreendimento irá realizar esses recebimentos sem estresses adicionais.

Em relação à razão de garantia, com o avanço das obras e a ocorrência de uma amortização extraordinária no mês, ela conseguiu ganhar mais folga em relação ao mês passado, distanciando-se ainda mais do limítrofe.

Apesar de uma visão aparentemente saudável, o time de Gestão irá seguir com o parecer de atenção para a operação, uma vez que as vendas realizadas abaixo da tabela prejudicaram a TIR da operação, que em breve necessitará de aportes de recursos para seguimento da obra. Estamos em contato próximo junto ao alto escalão da Gafisa para coordenar esse aporte unindo recursos próprios e do SNCI11, de forma que haja um bom alinhamento para a continuidade da operação. Queremos lembrar que dos R\$ 24MM acertados para o investimento nessa operação, apenas R\$ 16MM foram integralizados, ou seja, ao longo dos próximos meses, o SNCI11 deve aportar parte dos R\$ 8MM restantes.

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.

No mês de setembro, continuamos a observar a consistência das vendas das unidades, um padrão que persiste desde junho. Isso resultou em um saldo positivo de 1 unidade vendida. Com base no desempenho registrado nos últimos meses, o empreendimento ultrapassou a marca de 37%, embora ainda permaneça em um patamar que exige atenção. No entanto, é notável a constante melhoria ao longo dos últimos quatro meses, sinalizando que os momentos mais desafiadores estão gradativamente ficando para trás.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

set/23

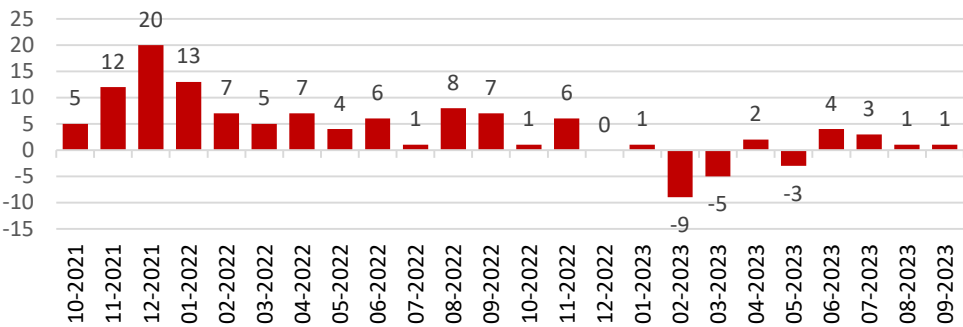
Vendas Totais	R\$ 36.417.752,34
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 31.676.091,41
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 27.295.898,69
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	97
Concentração máxima	4,14%
Prazo da carteira	36 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	86
Estoque	163
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	37,31%
% Vendido (Total)	37,02%

Saldo de Vendas



Dados: Neo



CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
dez/22	5,30%	5,30%	1,57%	1,57%	3.200.015,68	3.200.015,68	951.876,61	951.876,61
jan/23	8,90%	14,20%	3,13%	4,70%	5.426.373,08	8.626.388,76	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	2,70%	16,90%	3,14%	7,84%	1.630.185,52	10.256.574,28	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,60%	17,50%	0,54%	8,38%	372.273,83	10.628.848,11	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,30%	17,80%	0,55%	8,93%	166.835,53	10.795.683,64	1.518.013,42	6.605.112,63
mai/23	1,90%	19,70%	1,77%	10,70%	1.184.158,75	11.979.842,39	1.078.031,67	7.683.144,30
jun/23	2,30%	22,00%	1,63%	12,33%	1.382.900,05	13.362.742,44	1.518.013,42	9.201.157,72
jul/23	4,00%	26,00%	0,61%	12,94%	2.456.406,06	15.819.148,50	179.411,68	9.380.569,40
ago/23	4,80%	30,80%	0,99%	13,93%	2.912.187,70	18.731.336,20	600.793,31	9.981.362,71
set/23	3,20%	34,00%	1,92%	15,85%	1.955.191,17	20.686.527,37	1.166.480,57	11.147.843,28
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

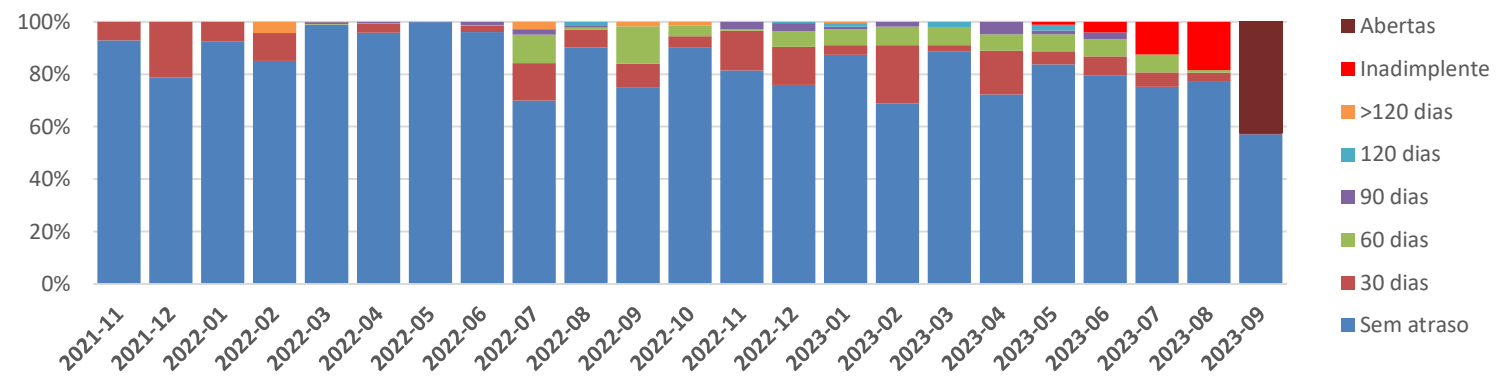
COMENTÁRIOS

A primeira vista, o atraso da obra, que chega a 18%, pode parecer alarmante. No entanto, é crucial lembrar que esse atraso se deve principalmente a problemas pontuais ocorridos nos primeiros meses do início da construção. Mais uma vez, o progresso da obra não atingiu as expectativas, apenas 1,92% em relação aos 3,20% planejados. Contudo, é importante observar que a medição deste mês não inclui os perfis metálicos utilizados na obra. Com isso, a evolução real da obra foi superior ao que foi apresentado, mas só será computada no final da construção da fundação. Lembramos que no próximo mês será apresentado o cronograma de obras ajustado para a operação.

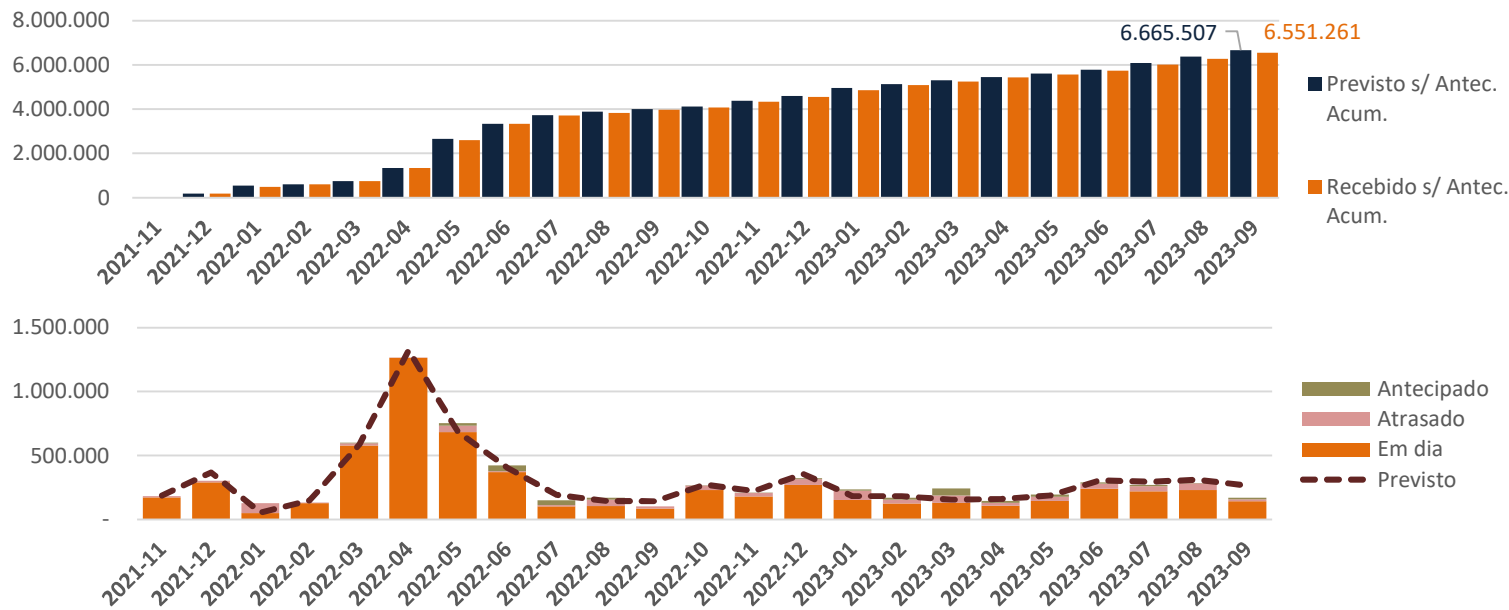
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

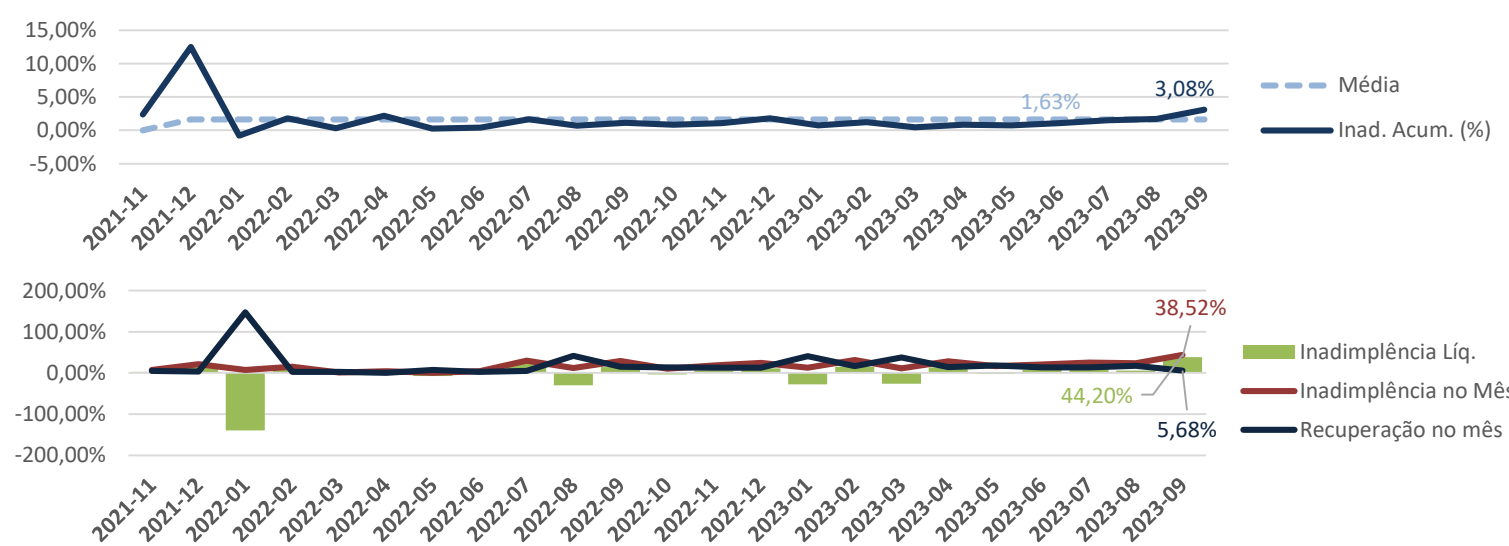
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	151,3%	151,1%	142,6%	146,0%	156,7%	158,7%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 24.242.982	R\$ 25.897.649	R\$ 24.601.617	R\$ 24.139.365	R\$ 23.760.002	R\$ 23.741.268
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 58.966.371	R\$ 58.510.666	R\$ 54.972.787	R\$ 59.271.070	R\$ 68.539.396	R\$ 72.171.291
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500
Saldo devedor do CRI	R\$ 32.120.849	R\$ 32.123.671	R\$ 32.082.246	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 50.529.684	R\$ 50.785.001	R\$ 51.389.138	R\$ 51.759.142	R\$ 52.752.163	R\$ 54.161.954
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 16.746.270	R\$ 16.095.677	R\$ 16.095.677			

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

Onde:

VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;

VE = Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas;

VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;

SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;

RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;

RG = Razão de Garantia.

SFO = Saldo do Fundo de Obras

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Em uma análise geral do mês de setembro, observamos que as vendas estão ocorrendo de forma gradual, o que é um indicativo positivo para a operação. No entanto, algumas preocupações merecem destaque. A taxa de inadimplência está atualmente ligeiramente acima de 3% e estamos acompanhando essa situação de forma rigorosa.

Além disso, enfrentamos um notável atraso nas obras, principalmente devido a problemas iniciais no empreendimento. O cronograma de obras será revisado e apresentaremos as atualizações no relatório de outubro. É importante ressaltar que, no novo cronograma, a conclusão da obra permanece prevista para junho de 2025. Adicionalmente, é relevante mencionar que os perfis metálicos utilizados não estão sendo considerados nas medições e só serão incluídos ao término da construção da fundação. Isso resultará em um acompanhamento do andamento da obra que aparenta ser menor do que a realidade até a conclusão da construção da fundação.

Apesar das melhorias em relação aos meses anteriores, optamos por manter uma postura cautelosa. Portanto, continuaremos monitorando de perto esta operação de maneira conservadora, mantendo nossa atenção constante sobre os desenvolvimentos.

CRI AXS

DESTAQUES



RESUMO

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

Em setembro, a empresa seguiu sem apresentar novidades relevantes, haja vista que já está em fase bastante avançada, faltando apenas a conexão da UFV de Prata I ser realizada, o que está previsto para 2024, de forma que nosso parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

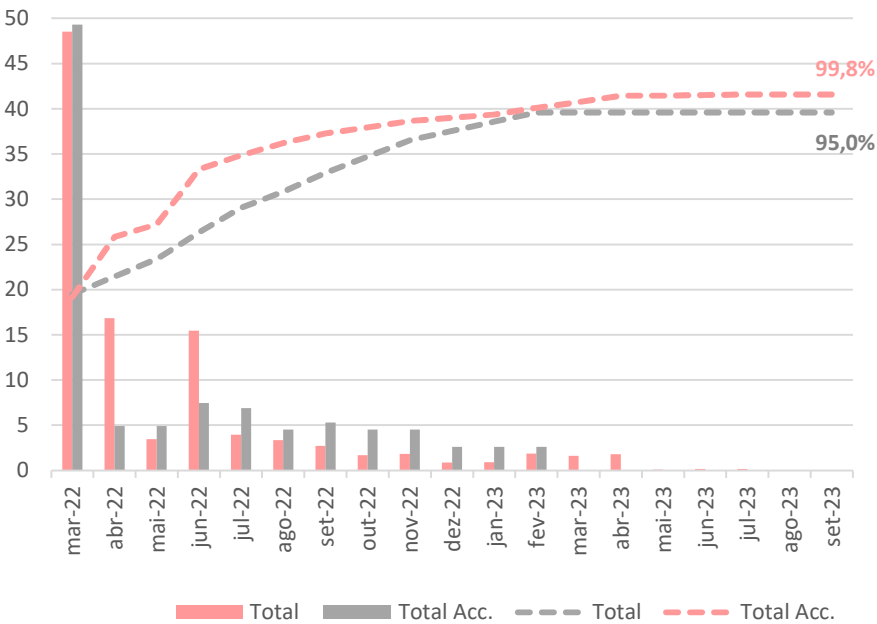


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Enegia comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	100%
Harmonia I	100%	Conectada	100%
Harmonia II	100%	Conectada	100%
Carmo I	100%	Conectada	100%
Carmo II	100%	Conectada	100%
Itatiaiuçu	100%	Conectada	100%
Prata I	98%	Previsto fev/24	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engenbanc

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 segue com o status de “Atenção”. Apesar do conforto em relação à garantia e à carteira de recebíveis, a falta de vendas nos últimos meses pode trazer alguns pontos de atenção para o CRI nos próximos anos de operação.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

set/23

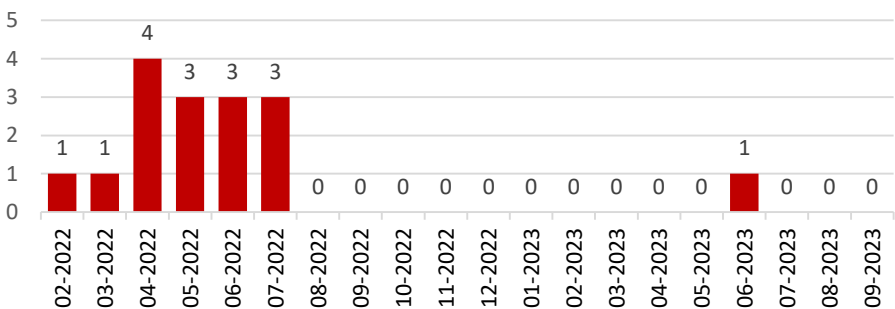
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 14.540.408,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.515.812,95
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 8.383.053,21
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	17
Concentração máxima	10,39%
Prazo da carteira	6 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
Vendidas	14
Estoque	63
Quitado	2
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

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

Saldo de Vendas



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

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

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

No mês de setembro, não houve elaboração do relatório de obras, visto que ele é trimestral. No entanto, seguem os comentários do relatório de julho:

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

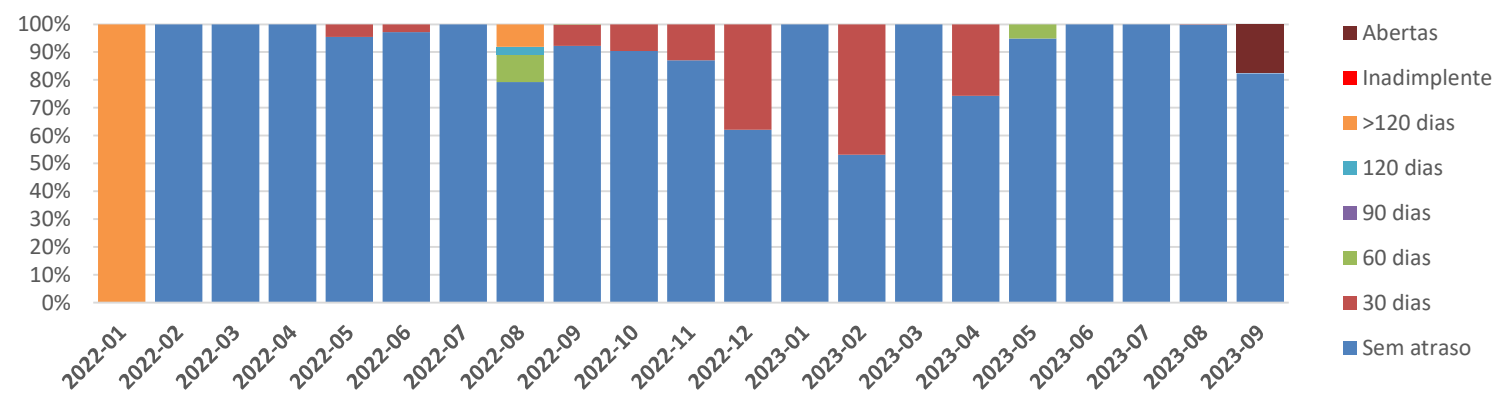
Como comentado em relatórios anteriores, o habite-se estava programado para o mês de julho, mas ainda remanescem algumas atividades, como: conclusão da instalação de vidros, boxes e espelhos, assim como armários, painéis e alguns serviços complementares.



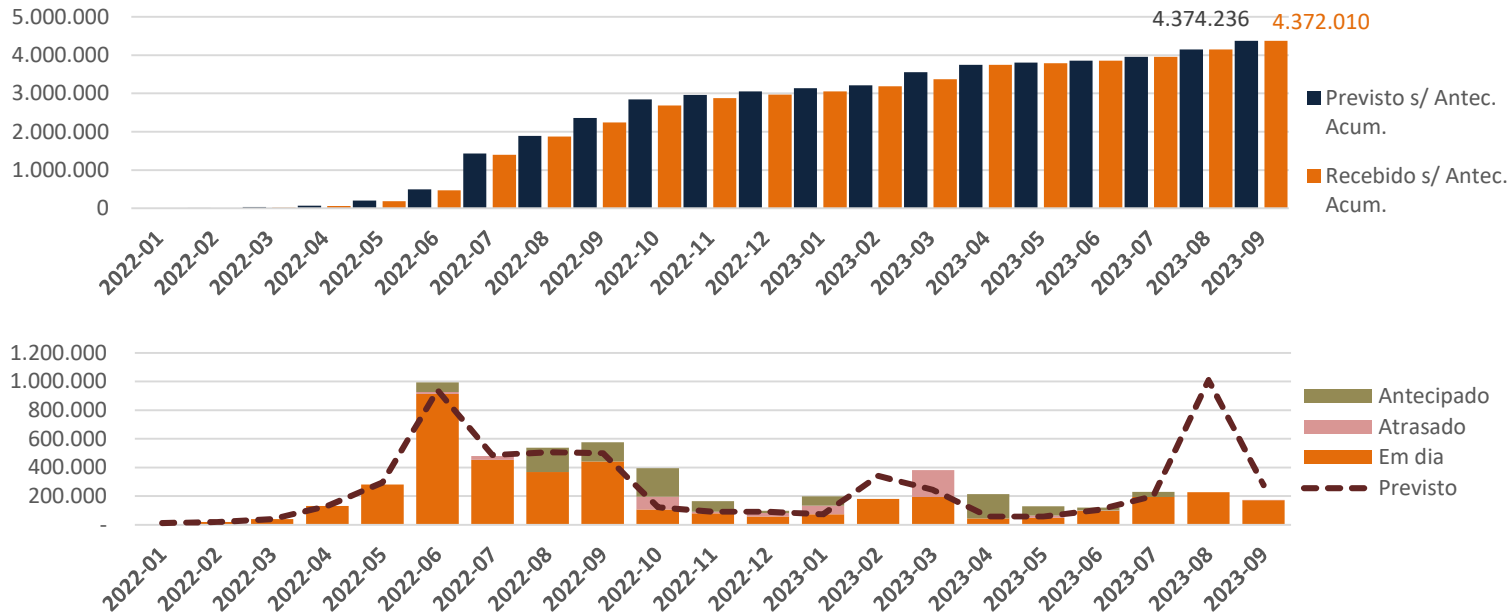
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

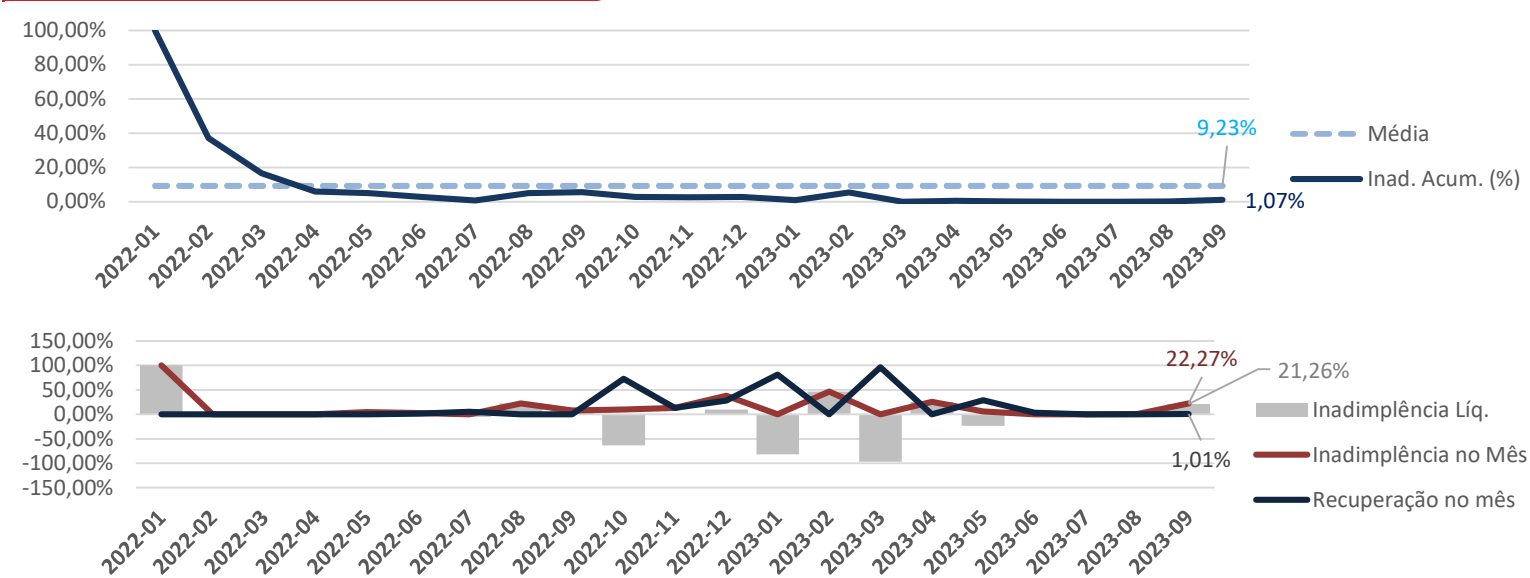
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
RG = Razão de Garantia	133%	134%	134%	135%	166%	168%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 8.471.248,57	R\$ 8.636.190,20	R\$ 8.819.101,33	R\$ 8.958.230,67	R\$ 8.154.034,34	R\$ 8.222.028,60
Estoque (R\$)	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.532.766,79	R\$ 33.532.766,79
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 24.928.813,33	R\$ 24.948.120,52	R\$ 24.935.363,33	R\$ 24.935.363,71	R\$ 20.058.547,54	R\$ 19.925.584,94

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: ATENÇÃO

No mês de setembro, observa-se um saldo de vendas líquido igual a zero. Como mencionado nos relatórios anteriores, é uma prática comum no setor segurar as vendas para o período próximo à entrega. No entanto, a obra já se encontra praticamente concluída e ainda não vemos uma intensificação na comercialização das unidades. Desse modo, estamos em contato com a empresa para entender quais as estratégias executadas e planejadas nesse contexto.

A inadimplência dos recebíveis segue controlada, acumulando 1,07% em setembro. Em números absolutos, são R\$ 49 mil inadimplentes em oposição a R\$ 4,5 milhões recebidos. A inadimplência média fechou o mês em 9,23%, um número alto por conta do primeiro mês de operação, no qual a única parcela ficou inadimplente, afetando os dados consolidados. Desconsiderando- a, a inadimplência média cairia para 4,69%.

Por fim, a razão de Garantia segue enquadrada, em 133%, acima do mínimo estipulado de 120%. Nesse contexto, é importante lembrar que todas as tranches do CRI já foram integralizadas, ou seja, o saldo devedor não deve aumentar mais a ponto de desenquadrar a Razão de Garantia.

CRI AXS III

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de setembro, houve um pequeno avanço nas obras, em linha com o esperado, chegando a praticamente 100% de conclusão. Há expectativa de conexão de algumas UFVs ainda em 2023 e outras em 2024 e o parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

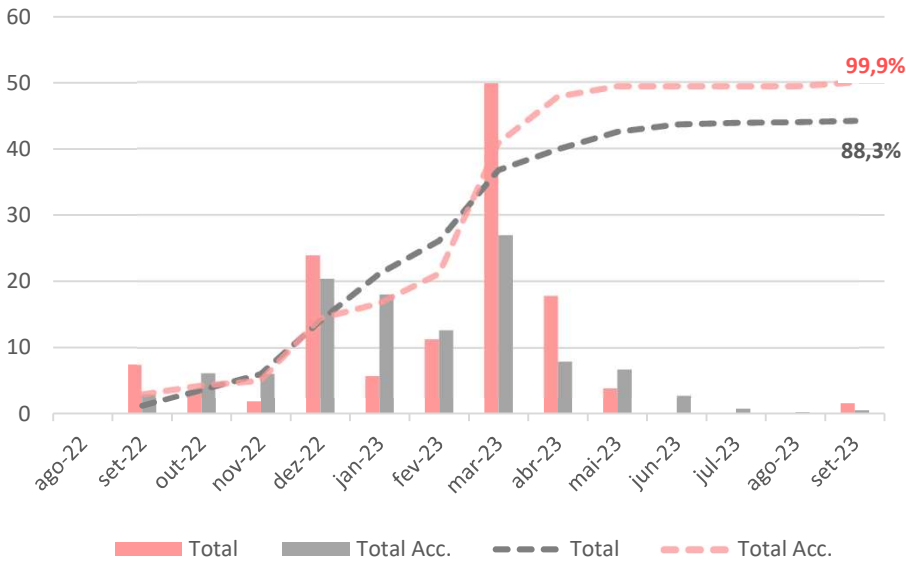


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

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

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES



RESUMO

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

Em setembro, 3 vendas foram feitas e não houve distrato. Com essas novas vendas, a empresa chegou a 63,69% das unidades disponíveis vendidas, o que segue apropriado para o cenário.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

set/23

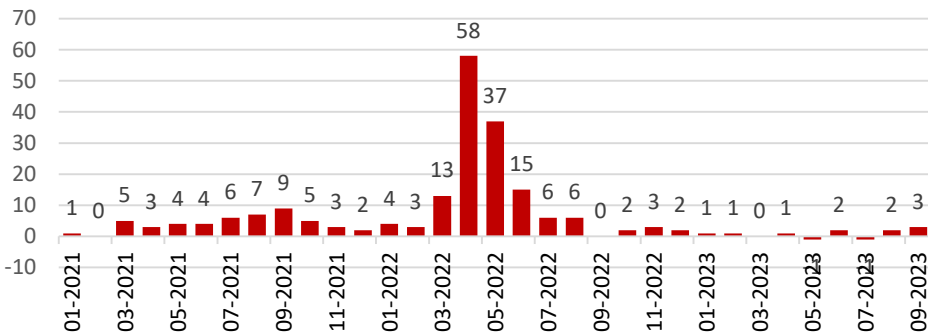
Vendas Totais	
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 63.367.695,05
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 56.802.865,20
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	214
Concentração máxima	2,18%
Prazo da carteira	33 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	202
Estoque	122
Quitado	12
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis)	63,69%
% Vendido (Total)	61,67%

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	1,14%	6,38%	1,14%	6,38%
dez/22	2,21%	8,59%	2,21%	8,59%
jan/23	0,77%	9,36%	0,77%	9,36%
fev/23	0,16%	9,52%	0,16%	9,52%
mar/23	2,96%	12,48%	2,96%	12,48%
abr/23	2,58%	15,06%	2,58%	15,06%
mai/23	3,75%	18,81%	3,75%	18,81%
jun/23	3,72%	22,53%	3,75%	22,56%
jul/23	3,62%	26,15%	3,51%	26,07%
ago/23	4,04%	30,19%	4,25%	30,32%
set/23	4,50%	34,69%	4,60%	34,92%
out/23	3,93%	38,62%		
nov/23	3,76%	42,38%		
dez/23	4,24%	46,62%		
jan/24	4,80%	51,42%		
fev/24	4,43%	55,85%		
mar/24	4,76%	60,61%		
abr/24	4,61%	65,22%		
mai/24	4,36%	69,58%		
jun/24	4,46%	74,04%		
jul/24	4,06%	78,10%		
ago/24	4,03%	82,13%		
set/24	4,03%	86,16%		
out/24	4,31%	90,47%		
nov/24	4,00%	94,47%		
dez/24	1,93%	96,40%		
jan/25	1,79%	98,19%		
fev/25	1,32%	99,51%		
mar/25	0,49%	100,00%		

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%	3,38%	41,57%
jul/23	4,10%	48,59%	3,46%	45,03%
ago/23	3,98%	52,57%	3,86%	48,89%
set/23	4,81%	57,38%	3,63%	52,52%
out/23	4,22%	61,60%		
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

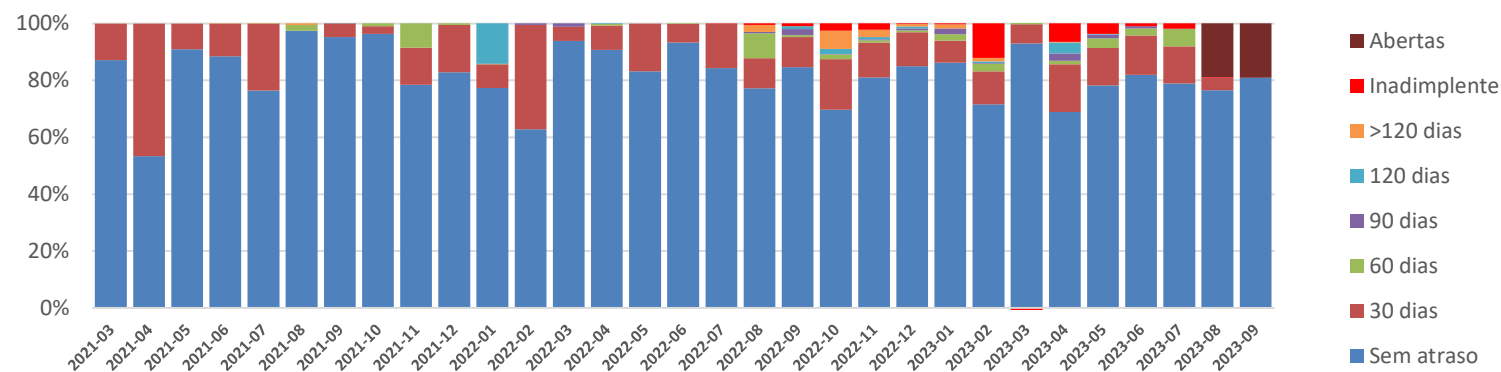
COMENTÁRIOS

Em setembro, Dom Severino apresentou, mais uma vez, um desempenho positivo, ficando acima do previsto tanto para o mês quanto no acumulado, que opera com adiantamento de 0,23%. Já a obra de Jonathas Nunes avançou mais um mês abaixo do previsto e segue atrasado no acumulado (4,86%), atraso esse que, no momento, não traz maiores preocupações.

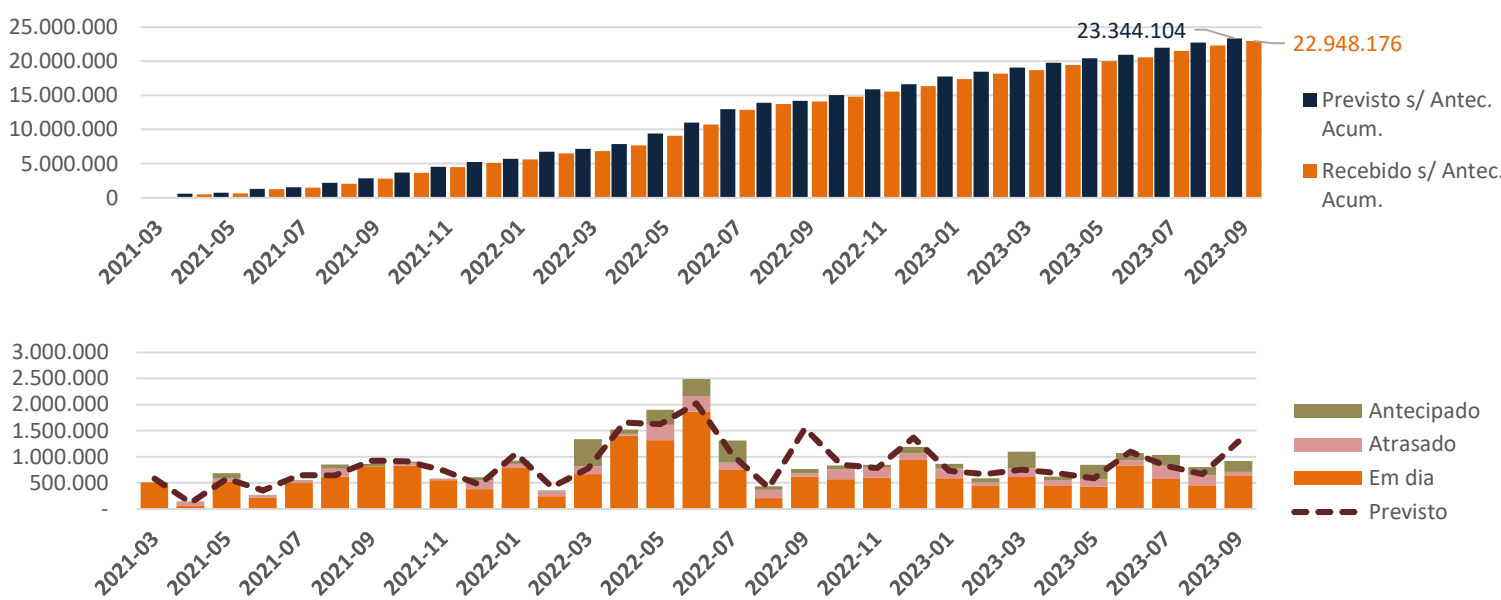
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

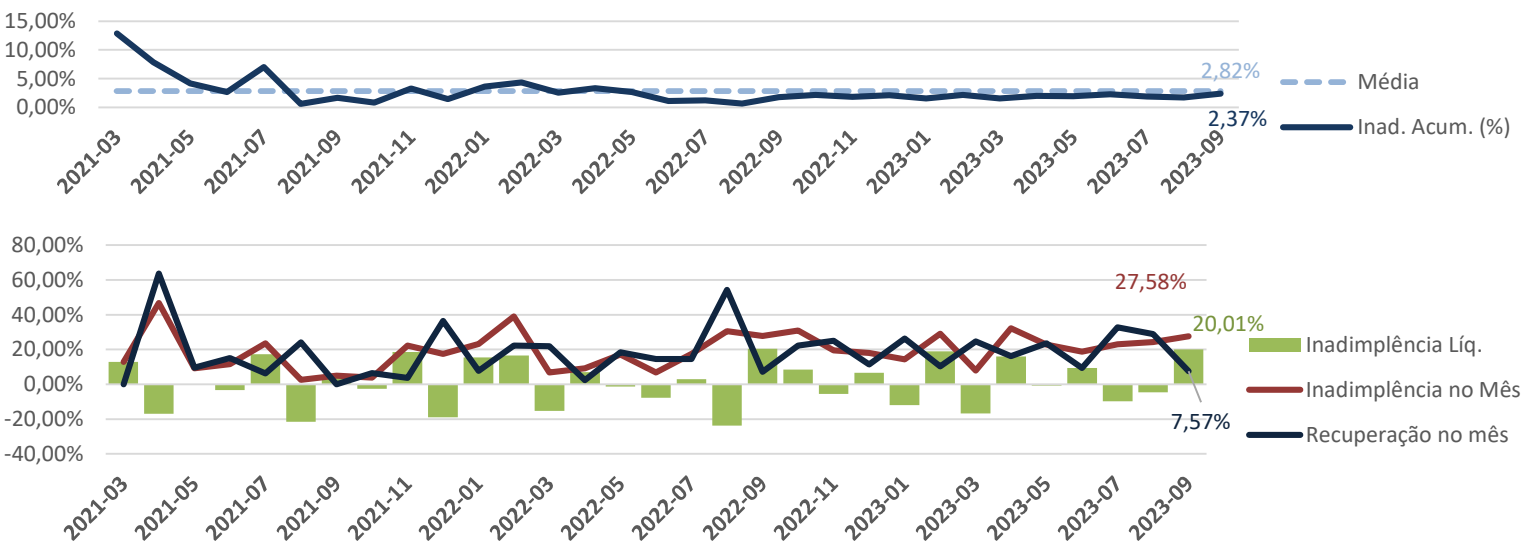
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23
LTV = Loan to Value	64,3%	64,8%	65,6%	65,0%	65,4%	65,0%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 29.068.304,43	R\$ 29.039.551,06	R\$ 28.896.281,27	R\$ 20.527.700,91	R\$ 20.584.230,38	R\$ 20.527.700,91
Obras a incorrer	R\$ 36.420.888,25	R\$ 39.199.339,68	R\$ 41.880.850,75	R\$ 48.752.623,57	R\$ 47.061.758,71	R\$ 48.752.623,57
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 5.830.209,63	R\$ 8.069.979,06	R\$ 10.042.157,91	R\$ 7.835.745,93	R\$ 6.343.869,31	R\$ 7.835.745,93
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 63.151.586,45	R\$ 62.678.856,15	R\$ 62.181.354,89	R\$ 64.454.168,17	R\$ 63.518.365,64	R\$ 64.454.168,17
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.140.354,16	R\$ 34.615.213,90	R\$ 34.859.277,96	R\$ 34.588.348,75	R\$ 34.794.010,32	R\$ 34.588.348,75
RET 4%	R\$ 4.476.940,84	R\$ 4.485.166,47	R\$ 4.479.212,94	R\$ 4.554.643,80	R\$ 4.528.963,79	R\$ 4.554.643,80

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

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

Para o mês de setembro, a operação Vanguarda registrou um saldo de vendas de 3 unidades e segue sendo administrada de maneira adequada. O empreendimento Dom Severino está levemente antecipado e o empreendimento Jonathan Nunes levemente atrasado, mas sem maiores preocupações.

Na carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada subiu levemente para 2,37%, mas segue abaixo da média histórica, agora em 2,82%, o que nos mantém confortáveis. O LTV segue enquadrado, agora em 64,3%, abaixo de 70%, patamar máximo estabelecido.

Diante de tal cenário, mantemos nossa avaliação positiva para o CRI.

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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

FOTO DA OPERAÇÃO

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

FÓRMULA DA RAZÃO

Saldo Devedor dos CRI Sênior +
Saldo Devedor dos CRI
Mezanino

< 0,95

Créditos Imobiliários
Adimplentes

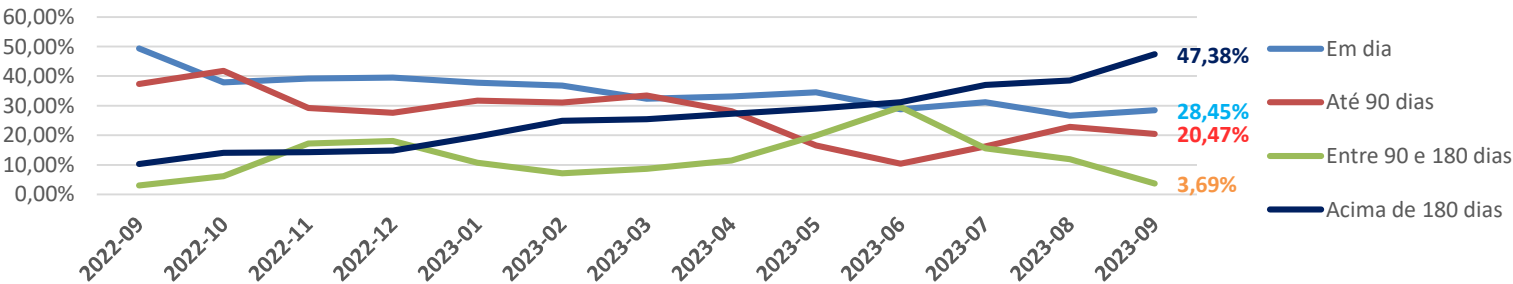
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
abr/23	R\$ 23.513.472,75	R\$ 16.410.586,99	1,4328	0,95	Desenquadrado
mai/23	R\$ 23.175.268,83	R\$ 15.037.550,37	1,5412	0,95	Desenquadrado
jun/23	R\$ 23.040.137,77	R\$ 12.938.912,46	1,7807	0,95	Desenquadrado
jul/23	R\$ 22.492.054,58	R\$ 13.791.813,34	1,6308	0,95	Desenquadrado
ago/23	R\$ 22.214.879,65	R\$ 14.397.270,91	1,5430	0,95	Desenquadrado
set/23	R\$ 21.914.991,55	R\$ 14.252.159,99	1,5377	0,95	Desenquadrado

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
set/23	Despesas	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
set/23	Reservas	R\$ 366.274,07	R\$ 60.000,00	OK
set/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Em setembro, percebemos uma aceleração dos créditos inadimplentes a mais de 180 dias em WIMO II, acompanhados de um crescimento dos créditos em dia e uma grande diminuição dos créditos inadimplentes entre 90 e 180 dias. Com isso, o perfil da operação, passível de atenção, pouco se alterou em relação ao mês anterior, com uma pequena melhora na razão de garantia. O fundo de despesas segue desenquadrado sem previsão de recomposição, apesar de uma folga relevante na composição do fundo de reservas. Apesar da alta inadimplência, a série sênior segue integralmente protegida e, como se nota, realizando amortizações extraordinárias (pagando a dívida contraída) mês após mês.

Fonte: Virgo

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 frações de um total de 10.596 frações. A empresa responsável pelo resort é a Gramado Parks, companhia que foi fundada em 1972, mas só começou a investir no segmento de multipropriedades em 2014. A Gramado Parks possui 8 empreendimentos que totalizam aproximadamente R\$ 4,91 Bilhões de VGV.

Com a aprovação do vencimento antecipado da dívida na última assembleia, os números da operação pioraram de forma relevante. Nesse contexto, em setembro, o saldo de vendas líquidas ficou em 108 frações negativas. e a inadimplência subiu.

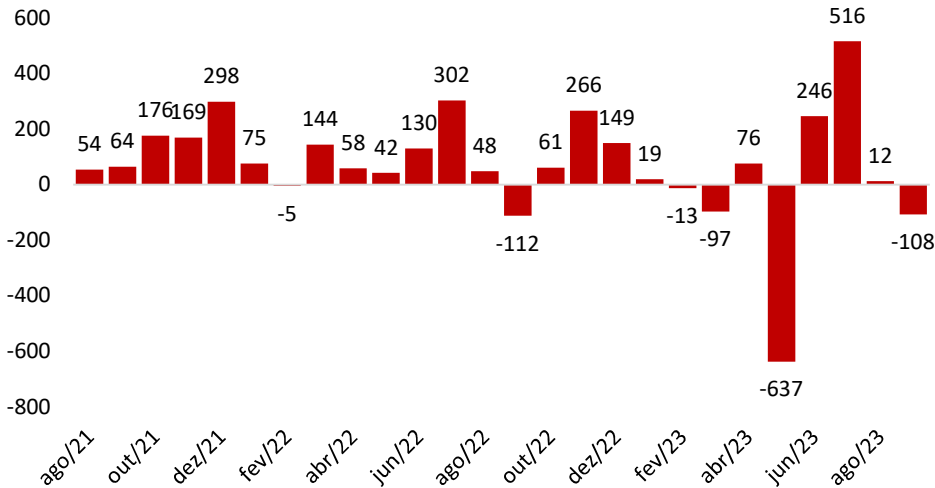
Informações dos Recebíveis

	set/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 171.183.743,40
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.159.781,83
Saldo Devedor Líquido	R\$ 155.023.961,57
VP dos Créditos	R\$ 323.820.342,65
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.522.466,46
PMT a ser Paga em out/2023	R\$ 1.428.492,26
Créditos Recebidos em set/2023	R\$ 7.307.791,68

Status do Empreendimento

% Vendido	94,95%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	85,13%
Valor estimado do estoque	R\$ 48.366.291,32

Saldo de Vendas



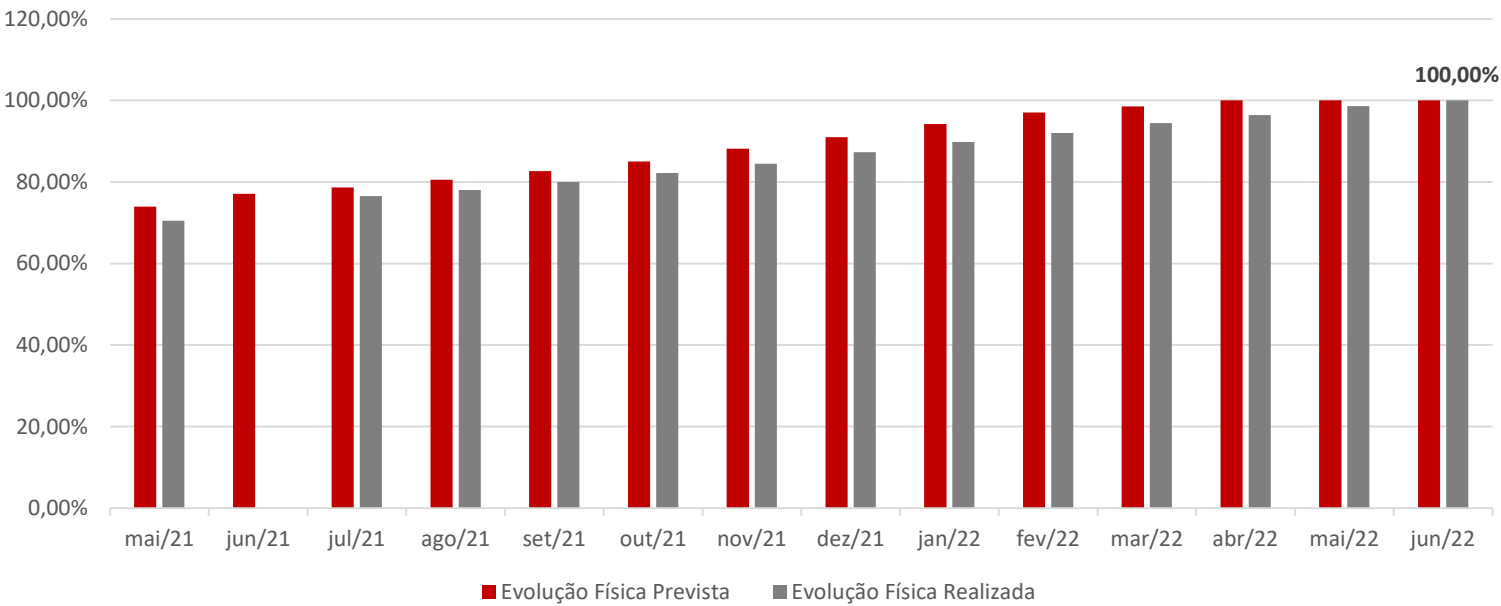
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Nº Vistoria	Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
mai/21		73,97%	1ª		70,48%
jun/21	3,11%	77,09%			
jul/21	1,57%	78,65%	2ª	6,09%	76,56%
ago/21	1,93%	80,59%	3ª	1,47%	78,04%
set/21	2,12%	82,70%	4ª	1,94%	79,97%
out/21	2,34%	85,04%	5ª	2,22%	82,19%
nov/21	3,10%	88,14%	6ª	2,27%	84,47%
dez/21	2,87%	91,01%	7ª	2,85%	87,31%
jan/22	3,25%	94,25%	8ª	2,48%	89,79%
fev/22	2,82%	97,08%	9ª	2,20%	91,99%
mar/22	1,50%	98,57%	10ª	2,50%	94,49%
abr/22	1,43%	100,00%	11ª	1,93%	96,42%
mai/22	0,00%	100,00%	12ª	2,21%	98,64%
jun/22	0,00%	100,00%	13ª	1,36%	100,00%



Fonte: Harca Engenharia

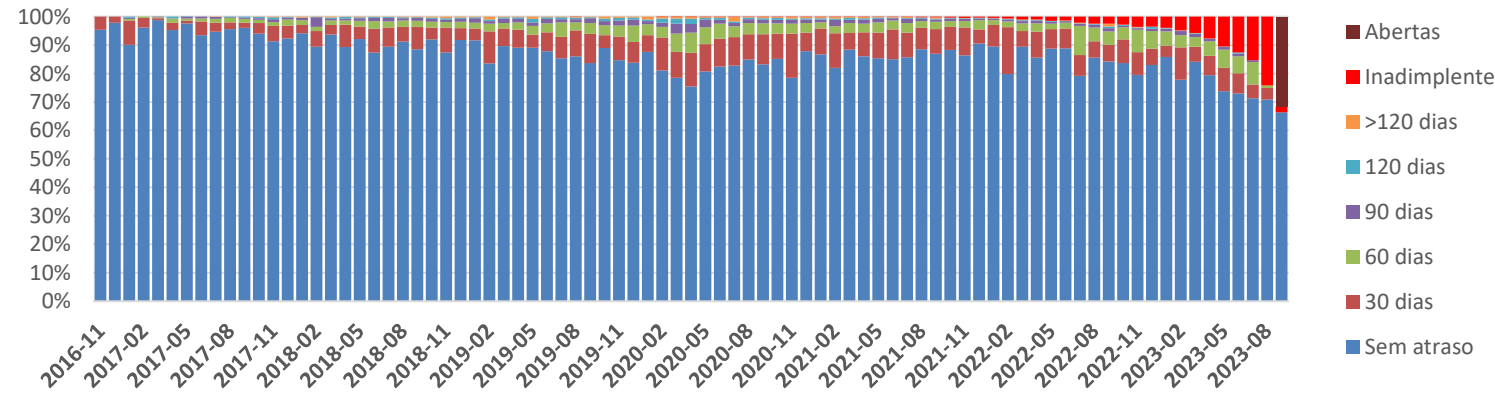
COMENTÁRIOS

As obras foram finalizadas no mês de junho, com 2 meses de atraso no total, o que, na análise do time de gestão não prejudica o risco de crédito do ativo. Ressaltamos que o término de obras é um marco importante para a operação, uma vez que as vendas e a adimplência da carteira tendem a ter resultados positivos após o *completion* físico-financeiro da obra, o que esperamos que seja observado nesta operação.

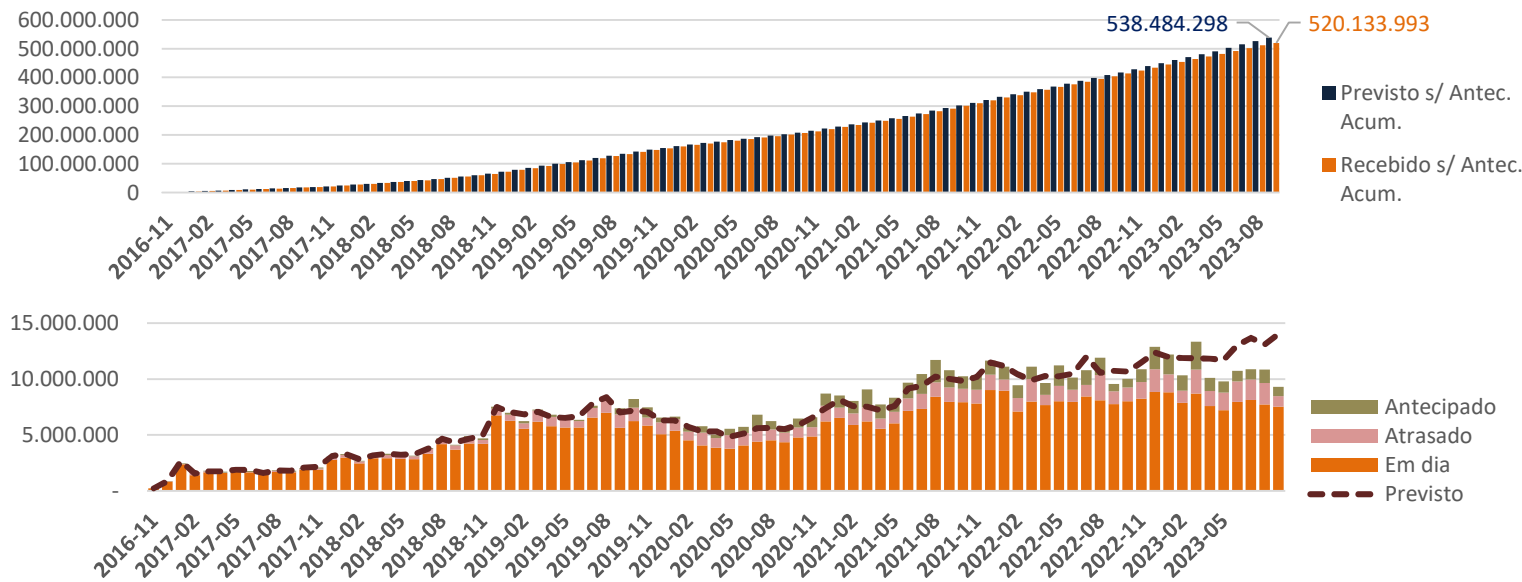
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

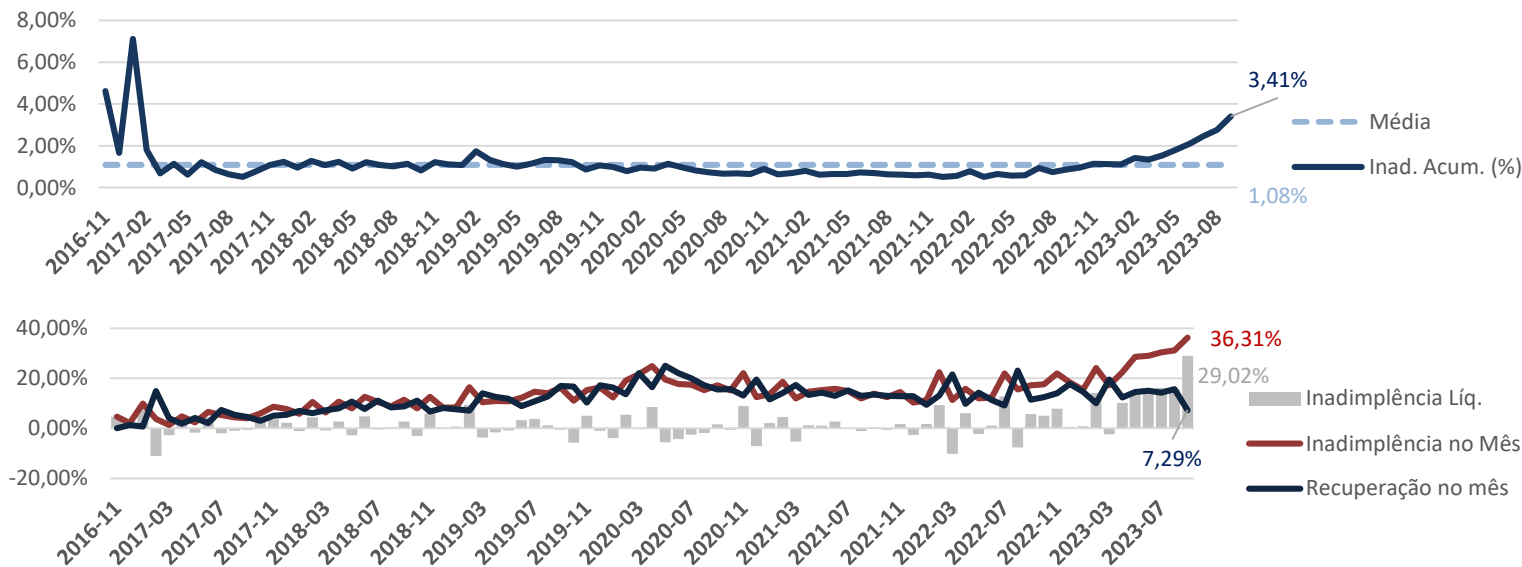
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

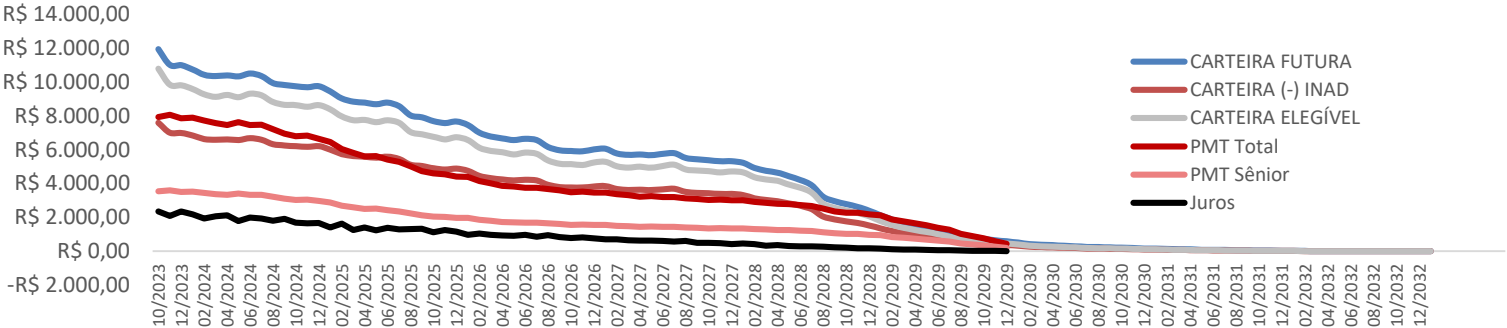


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

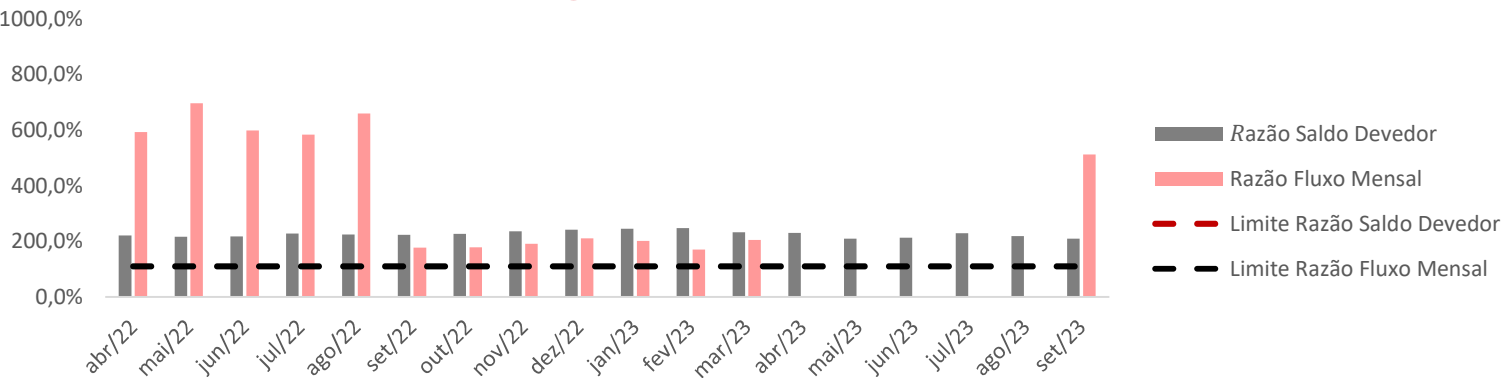
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **CRÍTICO**

No mês de setembro, o empreendimento apresentou um saldo de vendas líquido negativo em 108 frações. A inadimplência segue o movimento de subida, fechando o mês em um acumulado de 3,41%, apresentando uma média de 1,08%. Além disso, as razões de garantia seguem enquadradas.

O crescimento desses indicadores, entre várias razões, certamente foi impactado pela situação financeira do Grupo Gramado Parks, que ainda está em processo de Recuperação Judicial. A Parcela Mensal Total (PMT) referente a setembro não foi quitada, assim como nos meses anteriores. Na última assembleia realizada em 3 de maio, a maioria dos investidores aprovou antecipar o vencimento da dívida. Para atualizar a situação, você pode acessar a ata da assembleia por meio deste link:

<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
jul/23	R\$ 23.841.372,82	R\$ 22.080.422,52	1,08	0,95	Desenquadrado
ago/23	R\$ 23.504.362,01	R\$ 24.485.645,81	0,96	0,95	Desenquadrado
set/23	R\$ 23.029.744,85	R\$ 24.603.742,07	0,94	0,95	Enquadrado

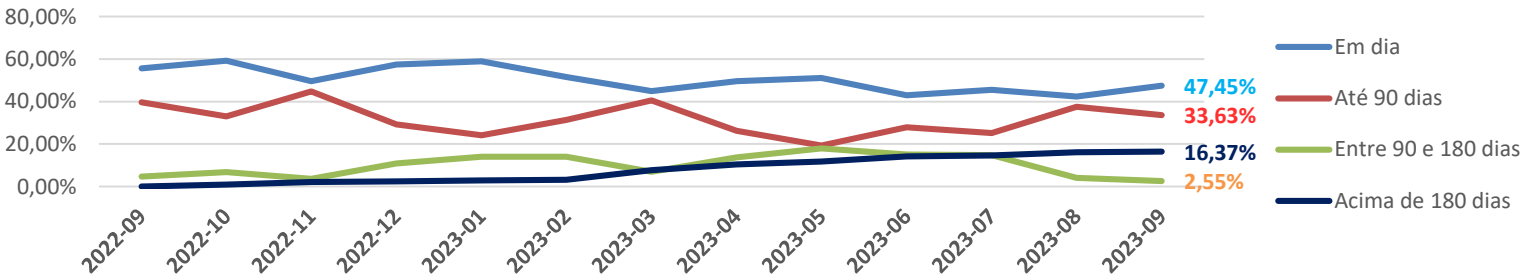
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
jul/23	R\$ 23.841.372,82	R\$ 22.080.422,52	1,08	1	Desenquadrado
ago/23	R\$ 23.504.362,01	R\$ 24.485.645,81	0,96	1	Desenquadrado
set/23	R\$ 23.029.744,85	R\$ 24.603.742,07	0,94	1	Enquadrado

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

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
set/23	Despesas	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	OK
set/23	Reservas	R\$ 53.142,73	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Em setembro, a operação de WIMO IV viu seus créditos adimplentes contarem com uma boa recuperação, atingindo 47,45% do total. Com isso, houve queda da % de créditos inadimplentes em todas as faixas. Com isso, houve o reenquadramento da razão de garantia por meio de seus dois indicadores de cobertura. Além disso, ambos os fundos estão devidamente compostos. Vemos, portanto, um importante movimento de recuperação da operação, que já se encontra devidamente enquadrada. No entanto, dado o risco que, de certa forma, se mantém, continuaremos dando um parecer de atenção e permaneceremos próximos da operação de WIMO IV.

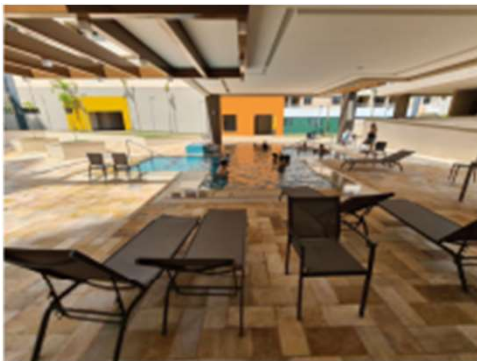
Fonte: Virgo

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.

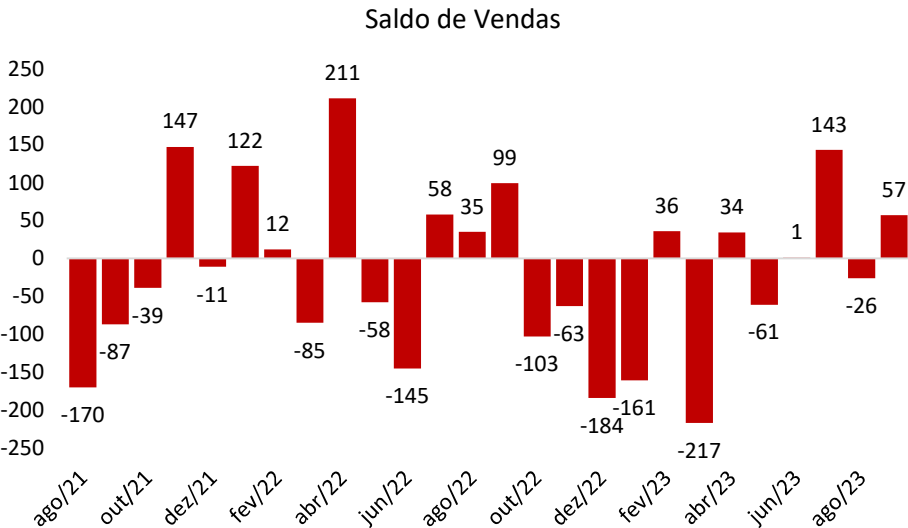
No mês de setembro, o empreendimento apresentou um saldo líquido de frações vendidas positivo em 57, em oposição ao mês anterior (-26). A inadimplência segue estável e em um patamar baixo, o que nos deixa confortáveis como credores. Por fim, as Razões de Garantia seguem desenquadradas.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	set/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 154.841.888,09
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.695.255,34
Saldo Devedor Líquido	R\$ 152.146.632,75
VP dos Créditos	R\$ 72.552.856,21
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 91.976.522,62
PMT a ser Paga em out/2023	R\$ 6.673.624,23
Créditos Recebidos em set/2023	R\$ 2.590.702,87

Status do Empreendimento

% Vendido	79,16%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	76,82%
Valor estimado do estoque	R\$ 190.395.811,37

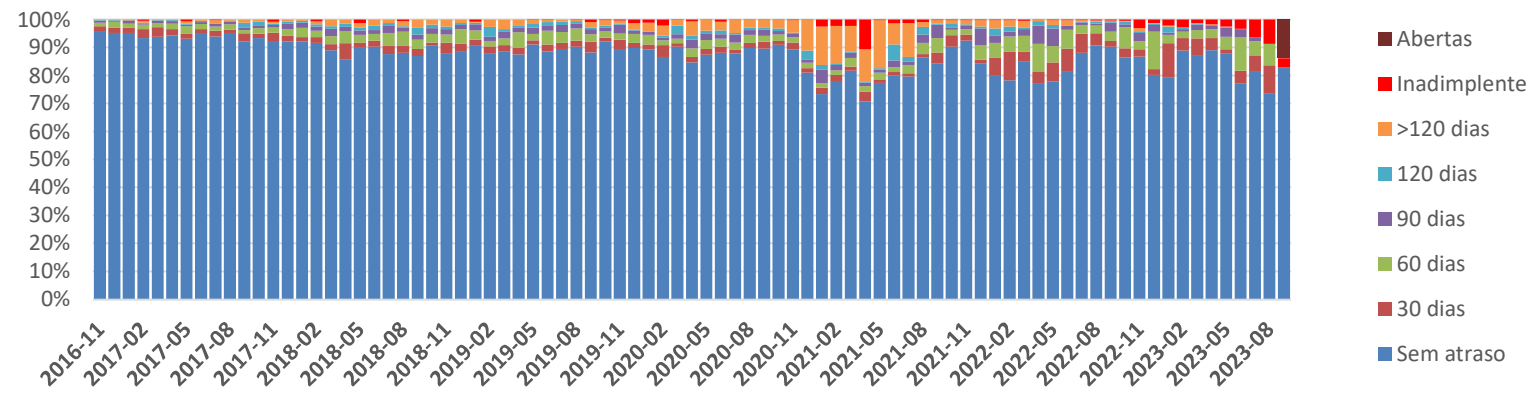


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

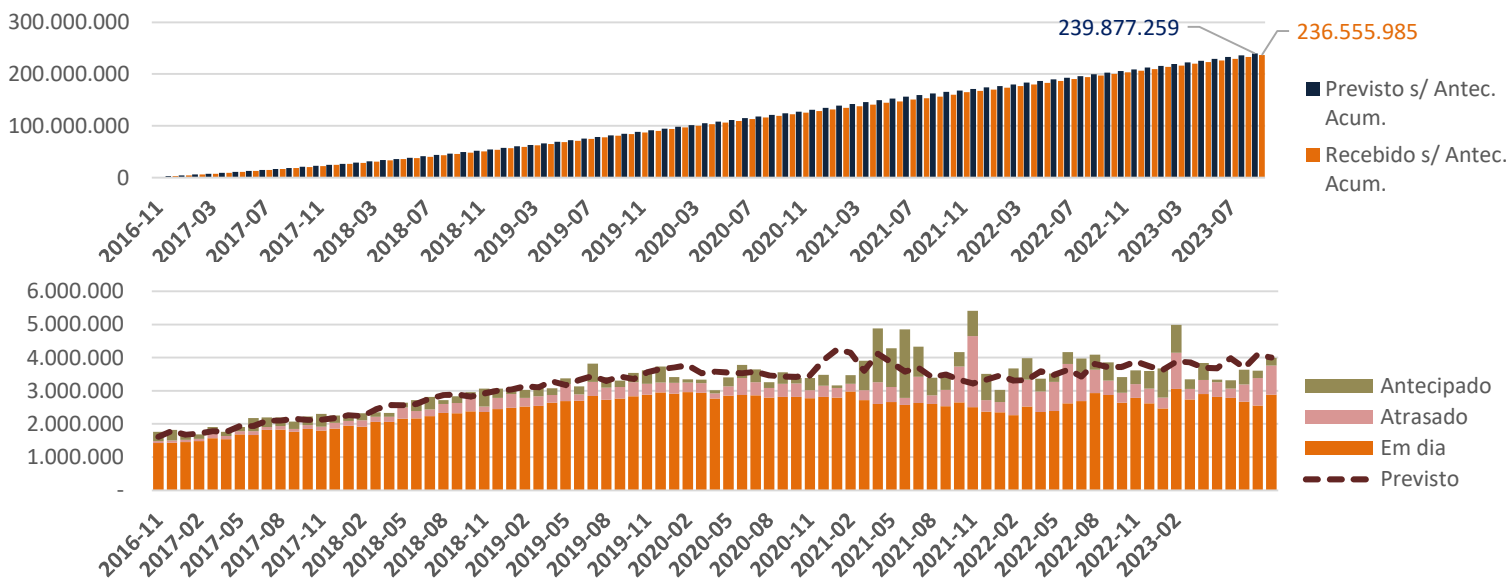
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

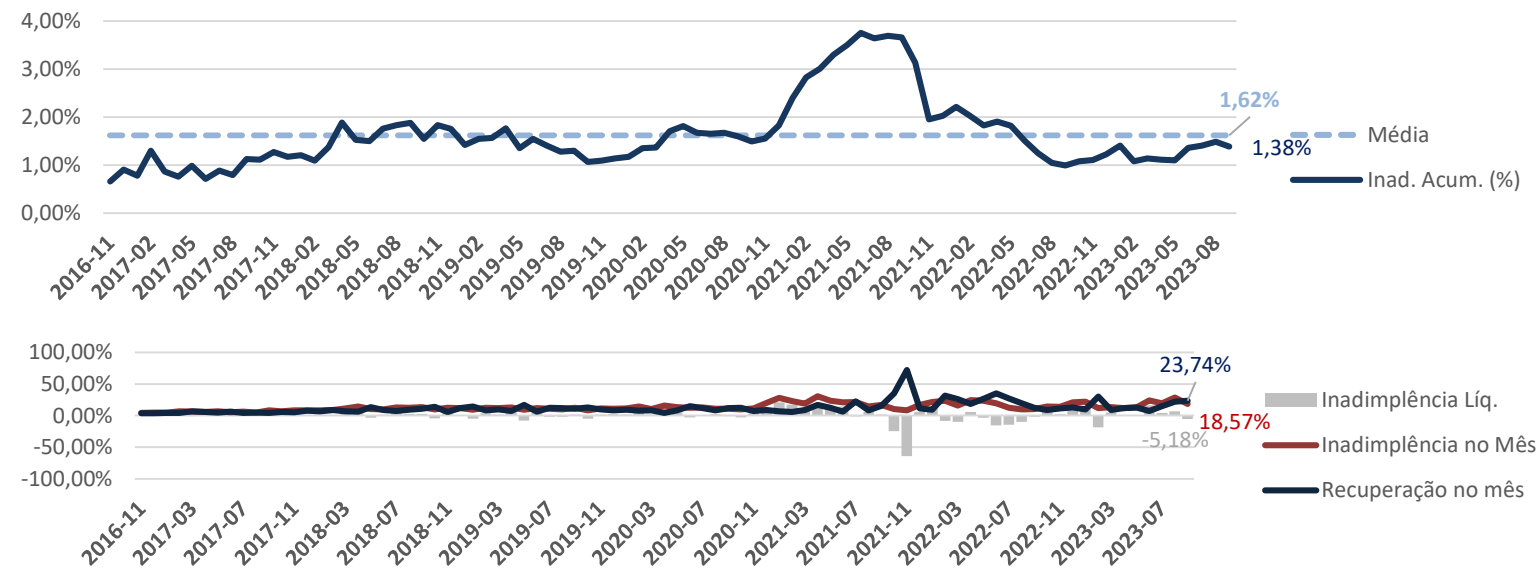
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



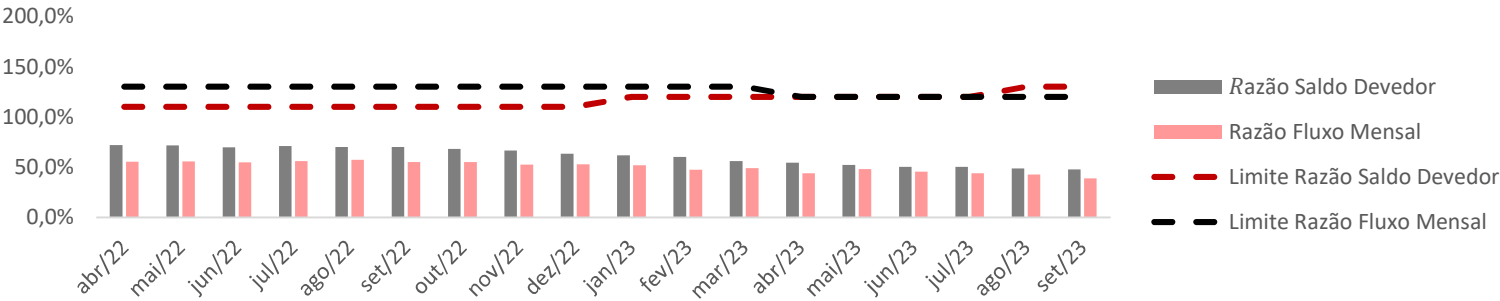
INADIMPLÊNCIA



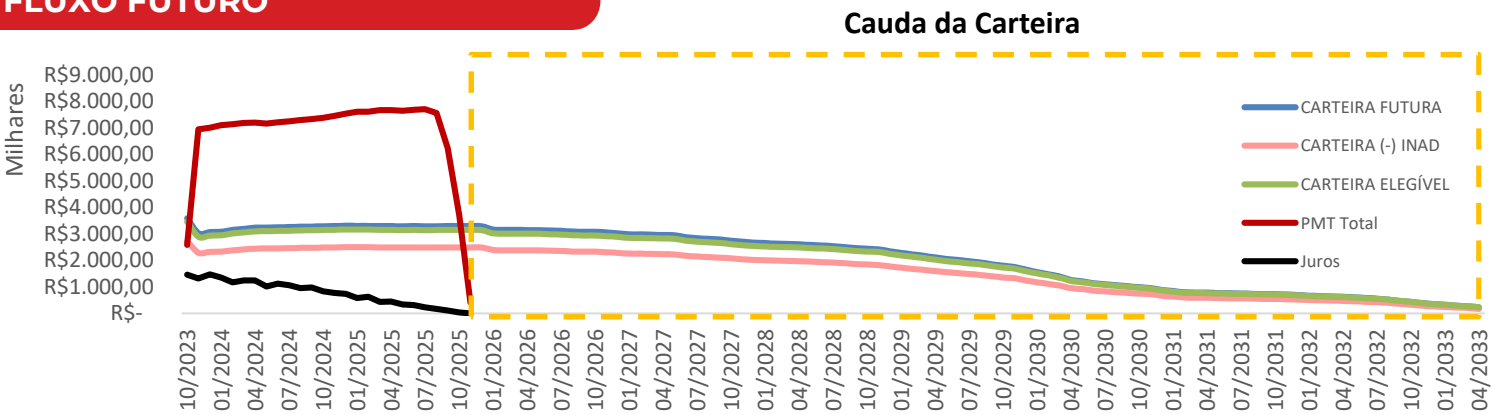
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: ATENÇÃO

Em setembro de 2023, o resultado de vendas líquidas foi positivo em 57 unidades, com 203 novas vendas e 146 cancelamentos no período (vs. uma venda líquida negativa de 26 unidades em agosto). Com isso, o empreendimento chega a 79,16% das frações vendidas. A inadimplência segue controlada e apresentou uma recuperação de 23,74%, contra uma inadimplência mensal de 18,57%, totalizando um resultado líquido de -5,18%, o que é positivo para a carteira de recebíveis. Além disso, a inadimplência acumulada chega ao baixo valor de 1,38%

As Razões de Garantia permanecem desenquadradas devido a uma discrepância entre os prazos dos contratos e o prazo da operação. Desse modo, observa-se que o CRI apresenta algumas áreas de preocupação. No entanto, essa operação representa menos de 0,1% do portfólio do SNCI11.

SUNO ASSET

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos