

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

CRI Suno Asset – SNCI e SNME
Outubro de 2023



SNCI11



SNME11

NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

Seguindo os objetivos da Suno Asset, principalmente o de alinhamento e transparência com os nossos cotistas, disponibilizamos o nosso relatório de monitoramento dos CRIs da Suno Asset, presentes nos Fundos SNCI11 e SNME11. Esse relatório, mais completo, substitui o relatório de monitoramento do FII SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – SNCI11.

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

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

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

Boa leitura!

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 10.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL do SNCI	% do CRI no SNCI	% PL do SNME	% do CRI no SNME
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,29	7,07%	100,00%	0,00%	0,00%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,42	5,76%	100,00%	0,00%	0,00%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,07	3,33%	100,00%	0,00%	0,00%
4	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	2,70	4,87%	100,00%	0,00%	0,00%
5	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,14	2,70%	56,81%	14,89%	43,19%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,19	5,44%	100,00%	0,00%	0,00%
7	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,09	1,98%	100,00%	0,00%	0,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,00	1,77%	46,56%	17,06%	53,44%
9	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,38	0,27%	11,15%	17,75%	88,85%
10	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,40	3,65%	100,00%	0,00%	0,00%
11	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	1,90	0,34%	13,96%	17,76%	86,04%
12	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,28	2,33%	100,00%	0,00%	0,00%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,65	1,18%	100,00%	0,00%	0,00%
14	CRI WIMO II	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	4,85	1,14%	100,00%	0,00%	0,00%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,64	0,94%	100,00%	0,00%	0,00%
16	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,11	0,90%	100,00%	0,00%	0,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	0,96	0,13%	100,00%	0,00%	0,00%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	100,00%	N/A	N/A	-
2	CRI GS SOUTO	N/A	98,45%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	65,28%	91,35%	9,02%	110,60%	80,00%
4	CRI ASTIR	32,65%	96,22%	-0,51%	194,00%	42,00%
5	CRI VITACON 2	90,17%	55,90%	1,52%	142,50%	72,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	74,80%	58,47%	0,20%	175,30%	65,00%
7	CRI MZM	78,67%	24,06%	3,12%	370,00%	70,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	48,00%	25,94%	0,00%	161,40%	45,00%
9	CRI BIT	40,38%	17,69%	3,48%	147,30%	60,00%
10	CRI AXS	N/A	99,90%	N/A	N/A	-
11	CRI CAPARAÓ	20,25%	92,54%	0,22%	133,00%	58,70%
12	CRI AXS III	N/A	99,90%	N/A	N/A	-
13	CRI VANGUARDA	63,99%	48,94%	2,15%	64,80%	52,00%
14	CRI WIMO II	N/A	N/A	60,50%	128,29%	29,00%
15	CRI GRAMADO GVI	95,36%	100,00%	3,63%	1200,40%	25,73%
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	54,88%	94,00%	35,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	79,01%	100,00%	1,43%	47,00%	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: outubro/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	Enquadrado	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	Desenquadrado	N/A
17	CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A

NOTA DA GESTÃO:

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

CRI 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 já está pronta em termos de construção civil, aguardando apenas a construção da linha de transmissão, enquanto a Usina de Bernoulli está completamente operacional e possui 100% da sua energia comercializada. Por conta do fim das obras, as medições do grupo energia foram interrompidas, de maneira que trazemos agora dados sobre a geração de energia e receita.

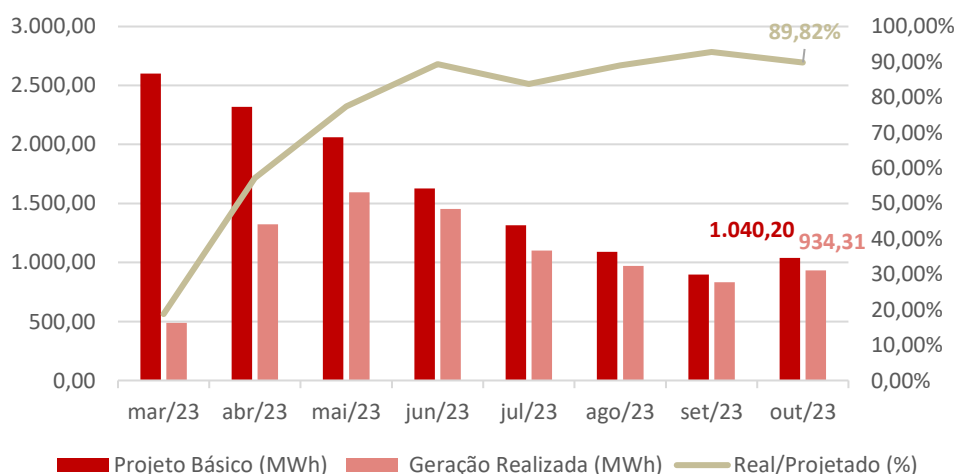
FOTOS DA OBRA



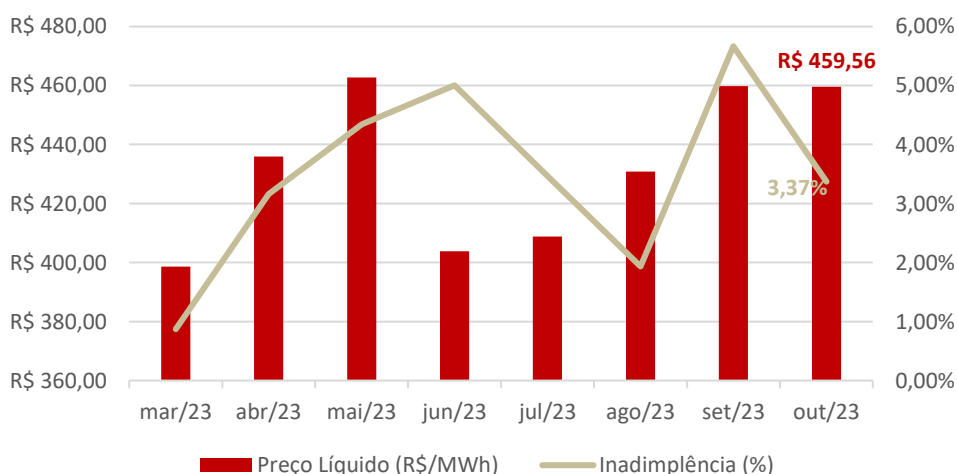
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Geração de energia - CGH Bernoulli



Informações financeiras - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de outubro, na CGH em São Félix, destaca-se a montagem eletromecânica na Casa de Força, de forma que a obra chega a 99,7% de conclusão. Em Raul Soares, as obras chegaram a 97,2% de avanço físico, com avanços na montagem da cobertura metálica e drenagem na Casa de Força, bem como reaterro e compactação no Canal de Aproximação e, no quesito meio ambiente, projeto de recuperação de áreas degradadas e tratamento de talude.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix

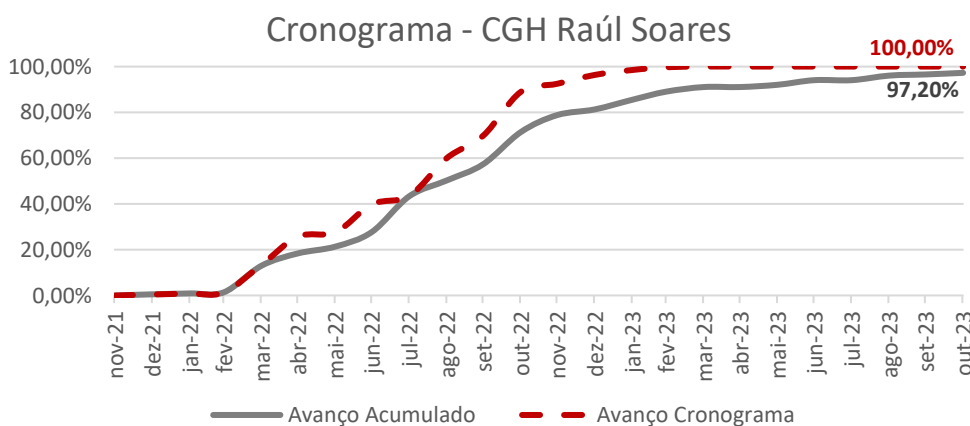
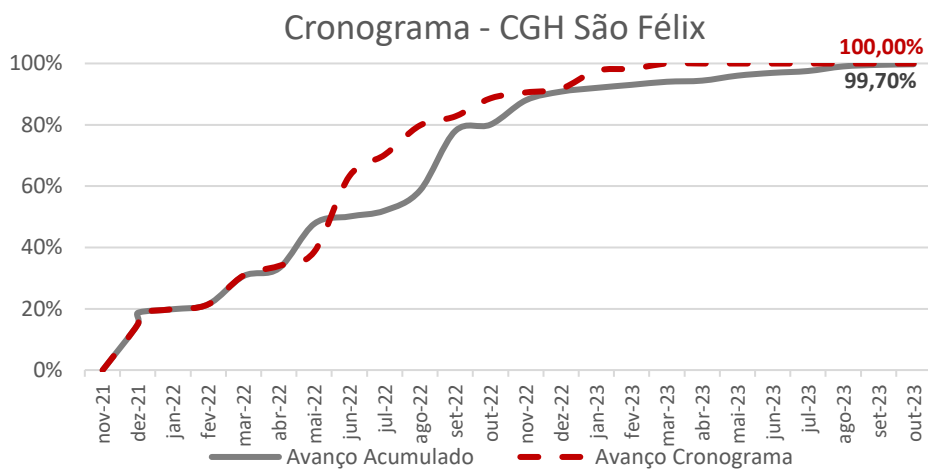


CGH Raul Soares

Fonte: GS Souto Engenharia

PARECER: SAUDÁVEL

Data	CGHs	Avanço Físico		Conexão
out/23	Nova União II	100%	100%	jan/24
out/23	Alto Furnas II	100%	100%	ago/23
out/23	Raul Soares	97,2%	97%	-
out/23	São Félix	99,7%	100%	-



Fonte: GS Souto Eng. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

RESUMO

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

O mês de outubro representou mais um mês de boa performance RDR, com 3 vendas realizadas no mês a um excelente preço de m². Com isso, o empreendimento supera 65% de vendas. A política de recompensas ao time comercial proposta pelo incorporador parece trazer seus primeiros resultados. 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. Apesar da necessidade de vendas, há espaço para a realização de distratos de forma que se revenda unidades a um preço 20% maior que o original.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

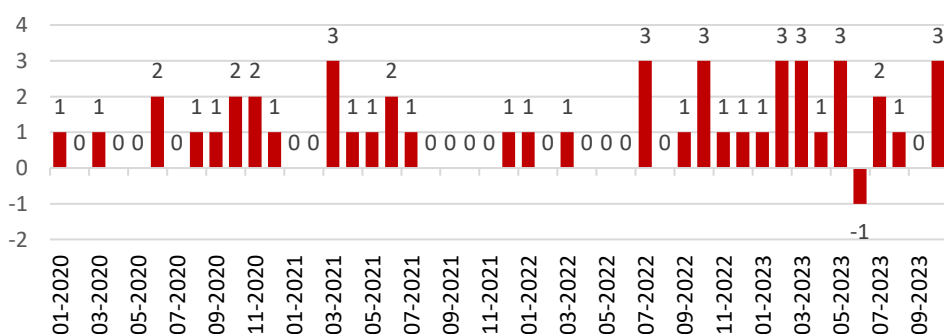
	out/23
Vendas Totais	R\$ 21.726.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 15.713.046,28
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.992.735,12
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	47
Concentração máxima	7,62%
Prazo da carteira	15 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	46
Estoque	25
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	65,28%
% Vendido (Total)	65,28%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.380,66
jun/23	2,71%	90,62%	1,12%	86,33%	434.500,00	16.746.462,01	202.073,16	15.539.903,80
jul/23	2,41%	93,04%	1,13%	87,46%	359.900,00	17.106.362,01	204.205,14	15.744.108,94
ago/23	2,00%	95,04%	1,11%	88,57%	308.500,00	17.414.862,01	198.308,06	15.942.417,00
set/23	1,71%	96,75%	2,21%	90,78%	280.500,00	17.695.362,01	397.957,18	16.340.374,18
out/23	1,56%	98,31%	0,57%	91,35%	187.638,00	17.883.000,01	103.150,03	16.443.524,21
nov/23	1,04%	99,35%			117.000,00	18.000.000,01		
dez/23	0,65%	100,00%			-	18.000.000,01		

Fonte: Engebanc

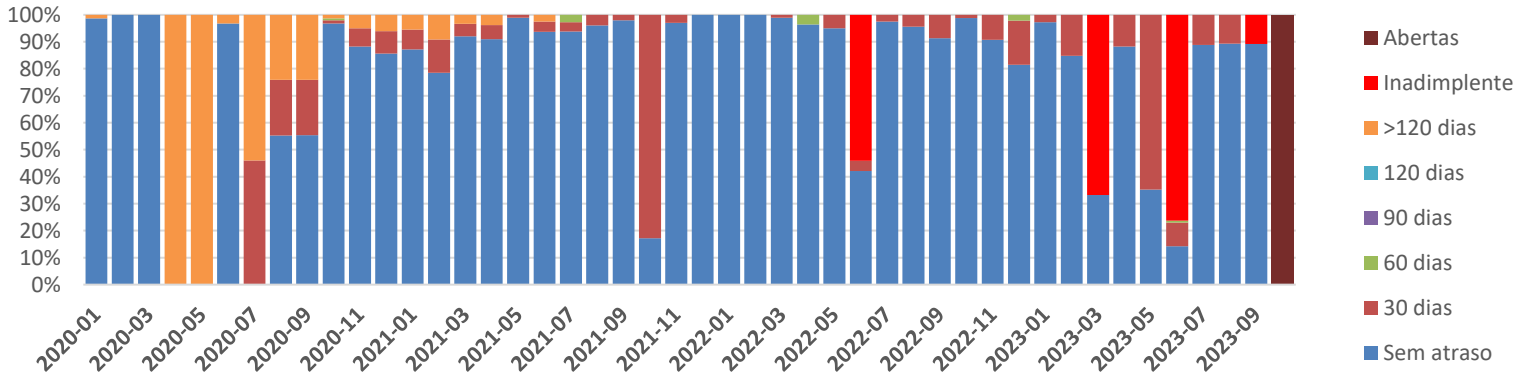
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutt continuam avançando com diferença em relação ao previsto. No presente mês, houve um avanço 0,99% inferior em relação ao pretendido. Sendo assim, o atraso global nas obras aumenta para 6,96%. 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, que pode ocorrer contratualmente até julho/24.

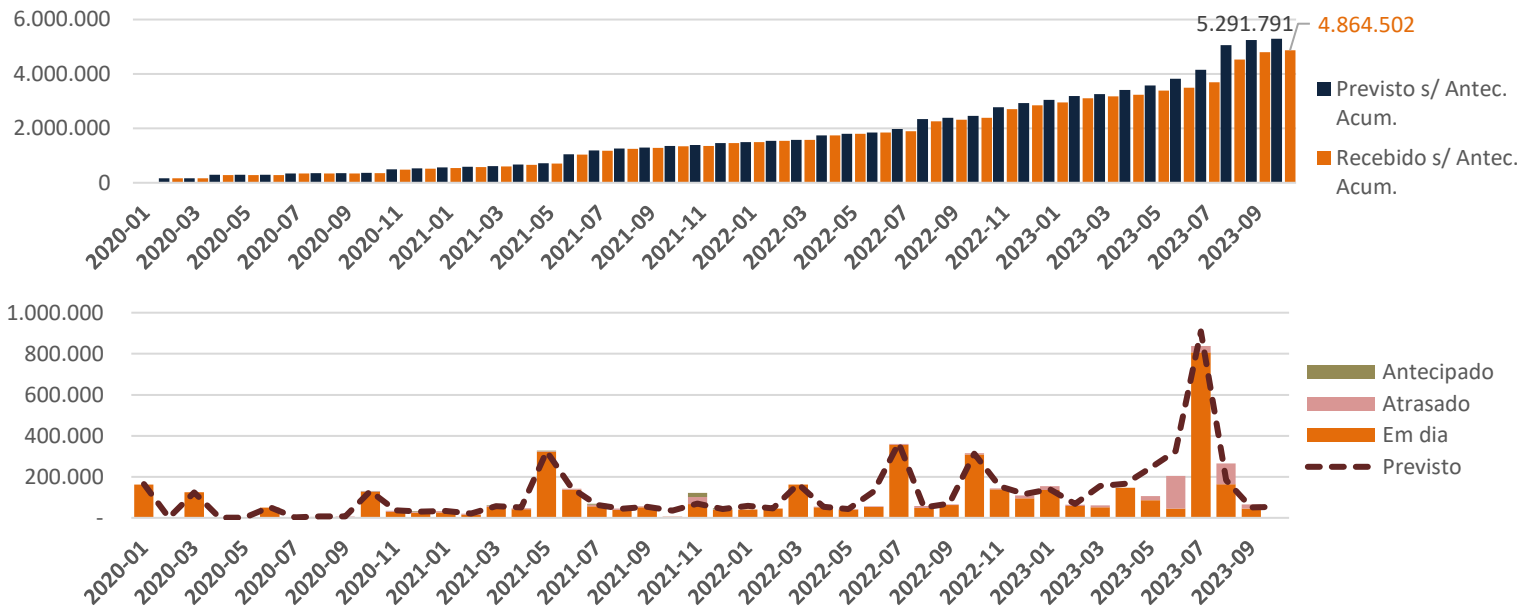
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

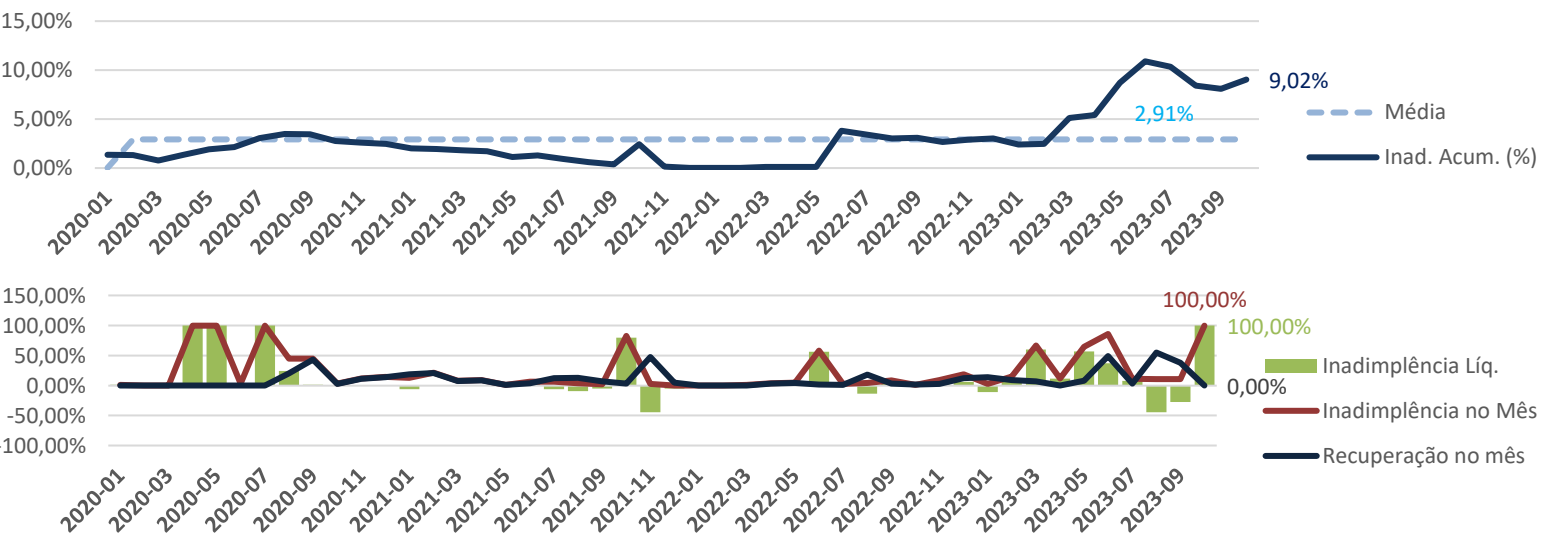
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	110,6%	116,1%	116,3%	112,9%	112,4%	115,4%
VP Elegível	R\$ 14.992.735,12	R\$ 14.106.194,34	R\$ 14.030.431,63	R\$ 13.292.940,73	R\$ 12.402.979,00	R\$ 13.118.945,48
Valor do Estoque	R\$ 13.071.093,69	R\$ 14.840.084,09	R\$ 14.840.084,09	R\$ 15.118.035,66	R\$ 15.821.356,00	R\$ 15.250.700,85
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.381.484,80	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
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
 VP Elegíveis = valor presente da carteira de Direitos Creditórios Elegíveis, descontado pela taxa de remuneração dos CRI, conforme informado via relatório do Agente de Monitoramento;
 Valor do Estoque = Precificado com base na média de venda dos últimos 6 meses
 * Valor Mínimo de Venda
 Data de Verificação = conforme previsto na Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação desta Cédula.
 Direitos Creditórios Elegíveis = são os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme relatório mensal a ser enviado pelo Agente de Monitoramento, com antecedência mínima de 7 (sete) Dias Úteis de cada Data de Verificação:

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

RG = Razão de Garantia

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

No mês de outubro, vimos a operação avançar de forma satisfatória, uma vez que a grande necessidade aqui são boas vendas, de modo que seja possível amortizar o saldo devedor da operação pela dinâmica de cash-sweep. No entanto, por um problema do incorporador, parte do valor fornecido como entrada da venda das unidades não foi utilizado na amortização da operação, mas sim destinado a obras. Já estamos tomando as providências para amortizar o valor correspondente do fundo de obras da operação, de modo que, no fim, a cascata de pagamento seja cumprida. Com isso, devemos ter uma folga maior na razão de garantia, que desenquadrou no presente mês. No mais, as obras avançaram lentamente, mas o incorporador segue confiante que realizará a entrega até meados de março. A carteira da operação pouco se alterou, embora as parcelas concernentes ao mês de outubro estejam consideradas abertas, o que faz com que haja uma pequena aceleração da inadimplência, que não preocupa adicionalmente. Finalmente, o time de Gestão tem se movimentado no sentido de obter um acréscimo de garantias para a operação RDR, de forma que se mitigue parte do risco de performance apontado. Dito isso, mantemos nosso parecer de atenção à operação.

CRI ASTIR

DESTAQUES



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.

Durante o mês de outubro, a AGT da operação ainda não havia sido finalizada. No entanto, o mês de outubro foi marcado por 3 vendas de unidades, reproduzindo o melhor mês empreendimento, em maio de 2022. Com isso, atinge-se 32,65% de vendas considerando-se as unidades disponíveis. Queremos lembrar que uma vez que o empreendimento está virtualmente pronto, imprimir um bom ritmo de vendas é fundamental para que a TIR da operação se mantenha, apesar do fato de que a operação Astir ainda conta com uma boa margem de segurança aos credores. Uma vez que a AGT tiver sido finalizada, será possível vislumbrar um ritmo de vendas estruturado de forma a visualizarmos avanços parecidos com o que tivemos no presente mês.

FOTOS DA OBRA



Fonte: True

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	out/23
Vendas Totais	R\$ 25.778.700,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.779.686,11
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.779.686,11
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	16
Concentração máxima	9,27%
Prazo da carteira	9 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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



Dados: Maximus

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jan/22	43,48%	43,48%	43,66%	43,66%	20.628.028,47	20.628.028,47	20.713.425,09	20.713.425,09
fev/22	3,73%	47,21%	4,41%	48,07%	1.769.607,78	22.397.636,25	2.092.217,24	22.805.642,33
mar/22	4,63%	51,84%	3,72%	51,79%	2.196.590,89	24.594.227,14	1.764.863,52	24.570.505,85
abr/22	4,92%	56,76%	3,84%	55,63%	2.334.174,33	26.928.401,47	1.821.794,60	26.392.300,46
mai/22	5,08%	61,84%	3,23%	58,86%	2.410.082,44	29.338.483,92	1.532.394,94	27.924.695,40
jun/22	5,12%	66,96%	3,49%	62,35%	2.429.059,47	31.767.543,39	1.655.745,62	29.580.441,01
jul/22	5,17%	72,13%	2,93%	65,28%	2.452.780,75	34.220.324,14	1.390.067,24	30.970.508,25
ago/22	5,00%	77,13%	2,90%	68,18%	2.372.128,39	36.592.452,53	1.375.834,47	32.346.342,71
set/22	4,81%	81,94%	2,93%	71,11%	2.281.987,51	38.874.440,04	1.390.067,24	33.736.409,95
out/22	4,14%	86,08%	2,97%	74,08%	1.964.122,31	40.838.562,35	1.409.044,26	35.145.454,21
nov/22	3,68%	89,76%	3,11%	77,19%	1.745.886,49	42.584.448,84	1.475.463,86	36.620.918,07
dez/22	3,04%	92,80%	1,82%	79,01%	1.442.254,06	44.026.702,90	863.454,73	37.484.372,80
jan/23	2,47%	95,27%	-	79,01%	1.171.831,42	45.198.534,32	-	37.484.372,80
fev/23	2,55%	97,82%	2,64%	81,65%	1.209.785,48	46.408.319,80	1.252.483,79	38.736.856,59
mar/23	1,44%	99,26%	3,23%	84,88%	683.172,98	47.091.492,78	1.532.394,94	40.269.251,53
abr/23	0,74%	100,00%	-	84,88%	351.075,00	47.442.567,78	-	40.269.251,53
mai/23	-	100,00%	2,51%	87,39%	-	47.442.567,78	1.190.808,45	41.460.059,98
jun/23	-	100,00%	2,07%	89,46%	-	47.442.567,78	982.061,15	42.442.121,14
jul/23	-	100,00%	1,15%	90,61%	-	47.442.567,78	545.589,53	42.987.710,67
ago/23	-	100,00%	2,50%	93,11%	-	47.442.567,78	1.186.064,19	44.173.774,86
set/23	-	100,00%	1,16%	94,27%	-	47.442.567,78	550.333,79	44.724.108,65
out/23	-	100,00%	1,95%	96,22%	-	47.442.567,78	925.130,07	45.649.238,72
nov/23	-	100,00%	-	-	-	47.442.567,78	-	-
dez/23	-	100,00%	-	-	-	47.442.567,78	-	-

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

A 20ª medição ocorreu dentro do mês de outubro, medindo um avanço de 1,95% e atingindo um atraso de 3,78% em relação ao cronograma previsto, que já previa a entrega do edifício. Esse cronograma passou por um redesenho de forma que a entrega do empreendimento ocorra em dezembro. Apesar disso, pelo constatado, é possível que seja necessário contar com o mês de dezembro também para concluir as obras do edifício. De todo modo, com as obras a 96,22%, entendemos que estamos seguros para que essa entrega ocorra sem novas intercorrências.

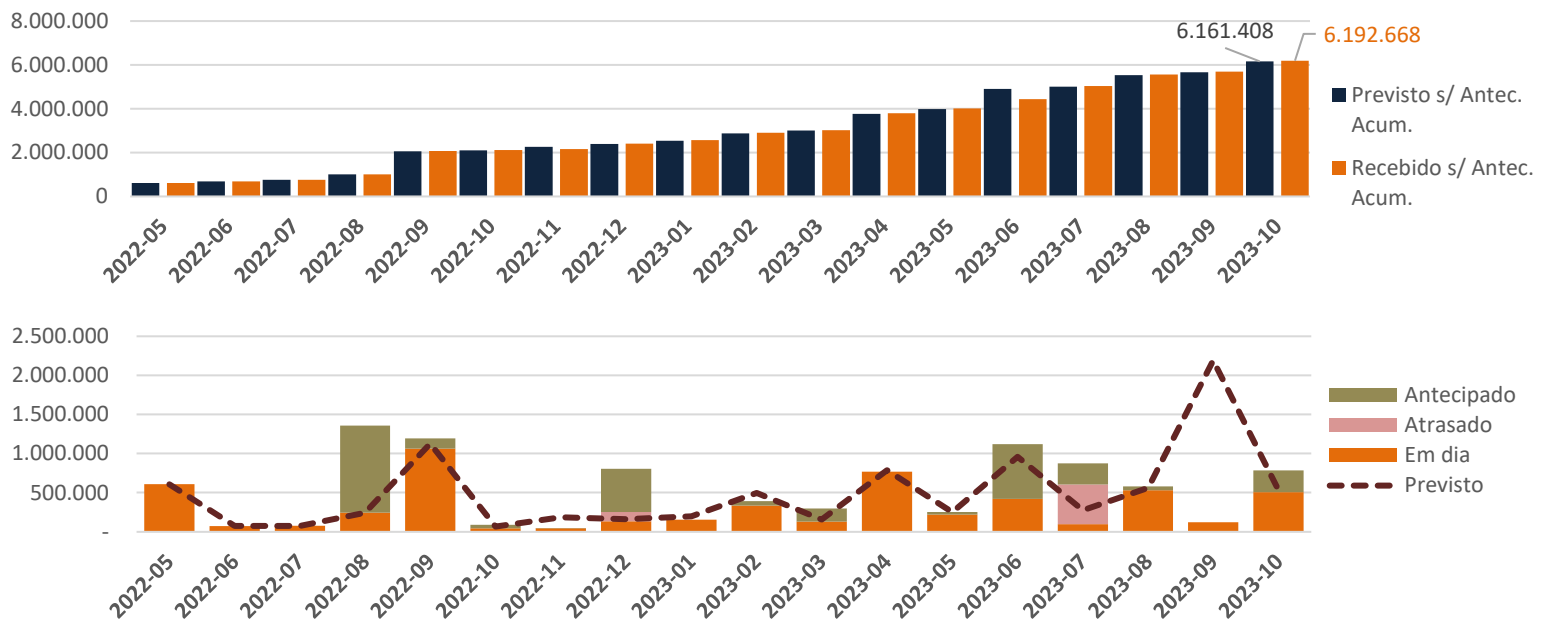
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

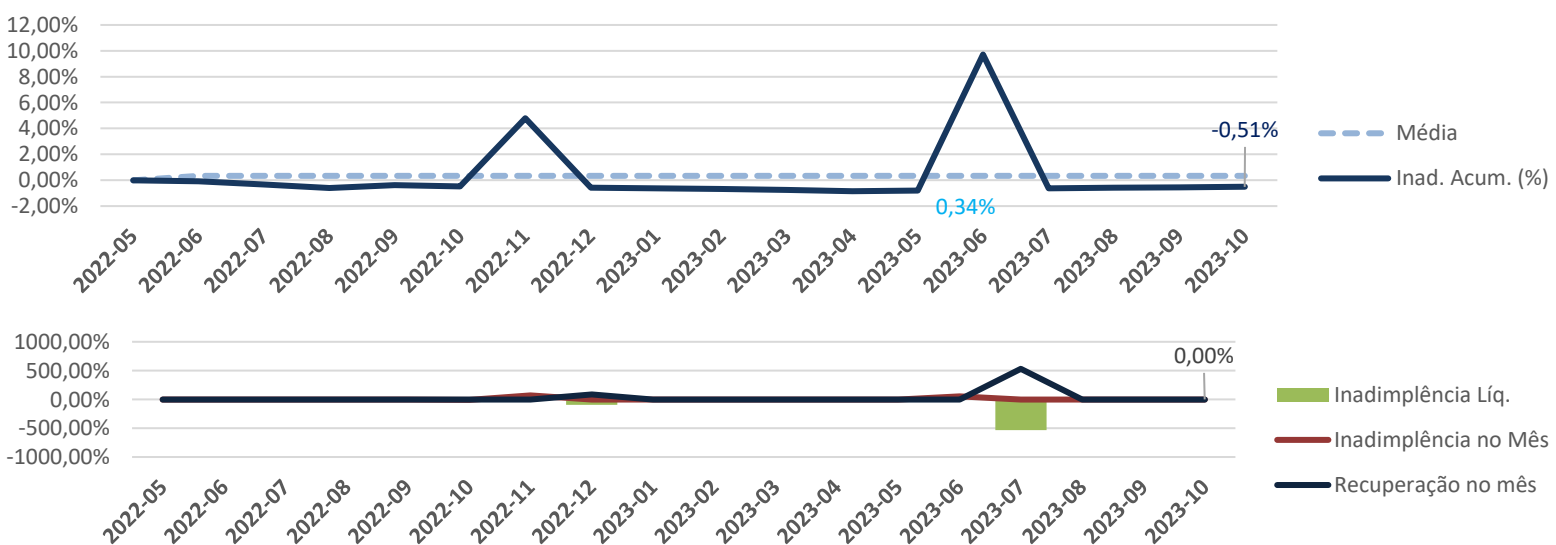
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	194,0%	183,4%	185,9%	253,7%	249,8%	249,3%
VT = Valor Terreno	R\$ 19.339.374,68	R\$ 19.243.865,07	R\$ 19.912.915,42	R\$ 20.448.422,13	R\$ 19.454.369,52	R\$ 19.120.500,00
VO = Valor Obras	R\$ 25.110.292,75	R\$ 25.014.783,14	R\$ 25.683.833,49	R\$ 26.219.340,20	R\$ 25.225.287,58	R\$ 24.891.418,07
CA = Carteira Adimplente	R\$ 14.779.686,11	R\$ 11.606.134,93	R\$ 10.937.084,58	R\$ 10.401.577,87	R\$ 11.395.630,48	R\$ 11.619.434,48
SD = Saldo Devedor	R\$ 30.525.321,72	R\$ 30.455.257,57	R\$ 30.418.764,18	R\$ 22.498.353,18	R\$ 22.446.742,51	R\$ 22.310.644,23

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:

RG (Razão de Garantia).

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

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

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

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

No presente mês, a operação de Astir teve boas vendas (3 unidades) e a obra avançou em um nível satisfatório, com o projeto já em ritmo de encerramento, com menos de 4% ainda a ser desenvolvido. A carteira segue sem inadimplência e a razão de garantia segue bem enquadrada, mesmo com a nova integralização de recursos por parte dos investidores, o que reforça 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 três 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



RESUMO

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

Em outubro, os empreendimentos registraram um mês bastante positivo, com 5 vendas, sendo as 5 no projeto de Vila Olímpia. Com isso, mais de 90% das unidades disponíveis já foram vendidas. Quando olhamos para as obras, também ficamos confortáveis, haja vista que os dois empreendimentos já realizaram mais do que o previsto. Assim, mantemos uma perspectiva positiva para a operação em questão.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management



INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

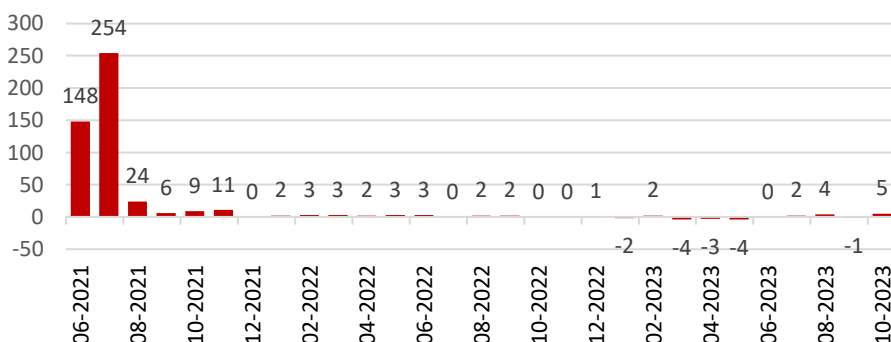
	out/23
Vendas Totais	R\$ 136.918.231,30
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 106.416.068,20
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 103.712.539,19
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	477
Concentração máxima	1,41%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	406
Estoque	52
Quitado	71
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - MA

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - VO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,80%	0,80%	0,49%	0,49%
set/22	0,88%	1,68%	3,74%	4,23%
out/22	1,90%	3,58%	0,78%	5,01%
nov/22	2,04%	5,62%	2,65%	7,66%
dez/22	2,36%	7,98%	0,91%	8,57%
jan/23	2,15%	10,13%	1,48%	10,05%
fev/23	2,99%	13,12%	3,79%	13,84%
mar/23	4,43%	17,55%	5,75%	19,59%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,67%
jun/23	4,28%	30,89%	5,03%	33,70%
jul/23	4,47%	35,36%	7,99%	41,69%
ago/23	4,75%	40,11%	4,10%	45,79%
set/23	5,44%	45,55%	3,76%	49,55%
out/23	5,71%	51,26%	3,70%	53,25%
nov/23	6,34%	57,60%		
dez/23	5,28%	62,88%		
jan/24	6,45%	69,33%		
fev/24	5,78%	75,11%		
mar/24	6,47%	81,58%		
abr/24	7,08%	88,66%		
mai/24	6,06%	94,72%		
jun/24	4,31%	99,03%		
jul/24	0,97%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,99%	0,99%	1,02%	1,02%
set/22	1,03%	2,02%	3,07%	4,09%
out/22	2,33%	4,35%	3,16%	7,25%
nov/22	2,65%	7,00%	0,87%	8,12%
dez/22	2,80%	9,80%	1,32%	9,44%
jan/23	2,34%	12,14%	2,00%	11,44%
fev/23	3,34%	15,48%	1,75%	13,19%
mar/23	4,59%	20,07%	2,54%	15,73%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,82%	34,13%	5,43%	32,33%
jul/23	5,01%	39,14%	8,53%	40,86%
ago/23	5,28%	44,42%	6,74%	47,60%
set/23	6,20%	50,62%	4,47%	52,07%
out/23	6,12%	56,74%	6,48%	58,55%
nov/23	6,79%	63,53%		
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

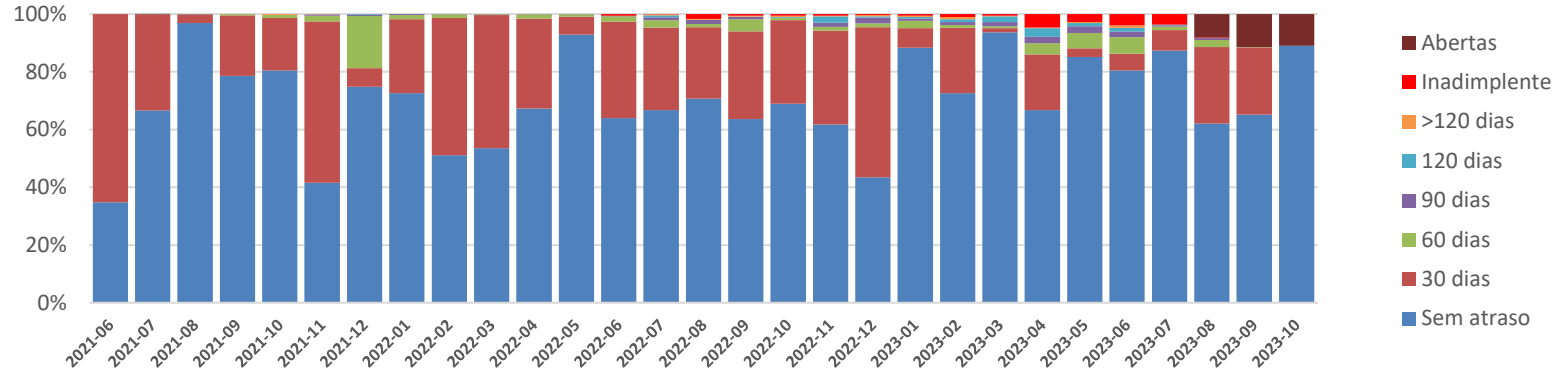
COMENTÁRIOS

Em outubro, a obra de Maracatins teve mais um mês de evolução física abaixo do previsto, mas segue adiantada no acumulado, agora em cerca de 2%. Já a obra de Vila Olímpia teve mais um mês de evolução física acima do previsto, acumulando 1,81% a mais de avanço no acumulado até outubro. A situação das obras segue nos agradando e continuaremos as acompanhando com proximidade.

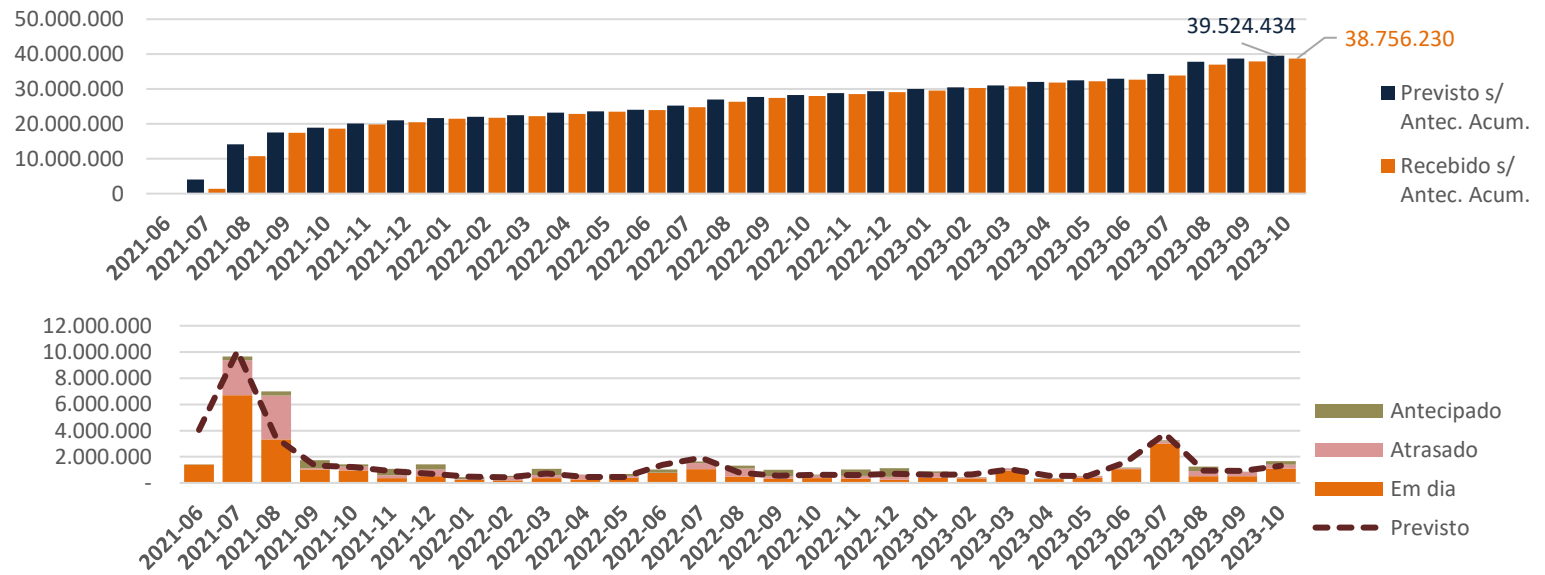
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

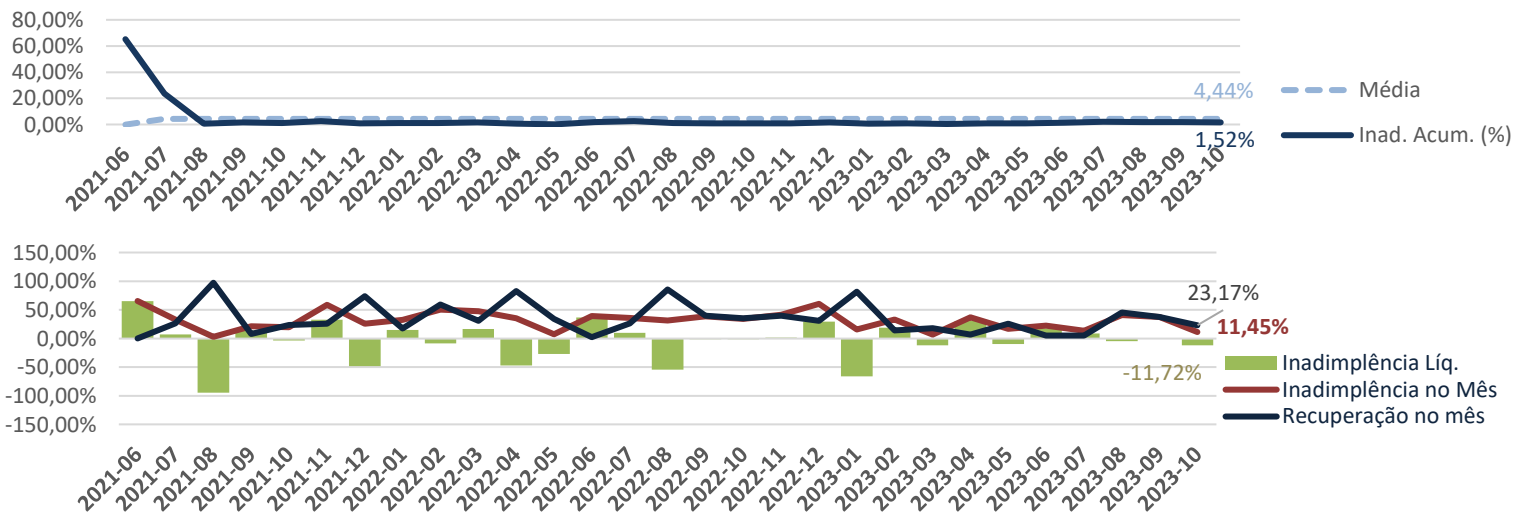
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	142,5%	134,7%	138,0%	138,0%	138,0%	139,8%
SVV	R\$ 121.135.721,12	R\$ 122.795.704,26	R\$ 125.582.321,87	R\$ 124.573.068,86	R\$ 129.475.241,73	R\$ 130.385.863,58
SVN	R\$ 86.663.000,00	R\$ 92.002.000,00	R\$ 92.009.000,00	R\$ 92.143.000,00	R\$ 93.239.000,00	R\$ 93.789.000,00
RP	R\$ 1.663.992,62	R\$ 854.081,88	R\$ 1.199.555,14	R\$ 1.897.934,85	R\$ 1.154.284,50	R\$ 547.870,70

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

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

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

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

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

Em outubro, a inadimplência acumulada caiu ainda mais, chegando a 1,52%, bem abaixo da média histórica, que está em 4,44%, nos mantendo confortáveis. As obras seguem avançadas em relação ao previsto e as vendas seguem em um bom ritmo, com 5 no mês. A razão de garantia, que já estava em níveis adequados, subiu, dando ainda mais conforto à operação.

Diante de tais fatos, acreditamos que a operação segue em patamares adequados nas mais diversas frentes e, por isso, seguimos com um parecer saudável para ela.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES

RESUMO

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

No mês de outubro, a performance da Supreme Garden na área de vendas e distratos foi nula, no entanto, tal cenário não representa um desafio significativo para a operação. Atualmente, a empresa detém mais de 74% das unidades disponíveis vendidas, apresentando indicadores de inadimplência baixos e sob controle. O principal ponto de atenção nesta operação reside no acompanhamento do progresso das obras.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

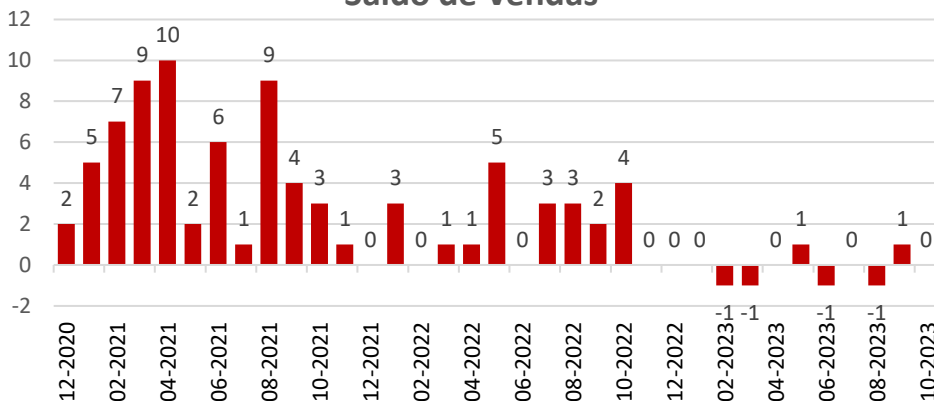
	out/23
Vendas Totais	R\$ 44.509.632,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 33.888.781,16
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.357.509,29
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,28%
Prazo da carteira	88 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos Harca	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%	692.315,88	692.315,88		
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%	977.143,71	1.669.459,59		
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%	768.875,12	2.438.334,71		
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%	768.875,12	3.207.209,83		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%	768.875,12	3.976.084,94	1.757.549,76	1.757.549,76
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%	768.875,12	4.744.960,06	-	-
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%	619.312,49	4.125.647,57	876.111,09	2.633.660,85
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%	1.133.396,95	5.259.044,52	1.992.518,89	4.626.179,74
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%	804.025,67	6.063.070,19	417.780,85	5.043.960,59
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%	804.025,67	6.867.095,85	940.412,21	5.984.372,80
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%	804.025,67	7.671.121,52	751.805,18	6.736.177,98
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%	804.025,67	8.475.147,18	646.452,29	7.382.630,27
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%	804.025,67	9.279.172,85	543.265,06	7.925.895,33
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%	804.025,67	10.083.198,51	820.589,35	8.746.484,68
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%	830.346,89	10.913.545,40	961.988,35	9.708.473,03
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%	830.346,89	11.743.892,29	700.781,49	10.409.254,52
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%	830.346,89	12.574.239,17	788.273,33	11.197.527,85
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%	907.269,97	13.481.509,14	868.559,55	12.066.087,40
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%	920.458,84	14.401.967,97	894.500,33	12.960.587,73
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,46%	1.179.969,22	15.581.937,19	850.954,50	13.811.542,23
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,77%	1.256.045,26	16.837.982,45	1.158.943,42	14.970.485,64
jun/23	3,59%	51,70%	3,29%	46,05%	1.256.045,26	18.094.027,70	1.152.545,73	16.123.031,38
jul/23	3,59%	55,29%	3,60%	49,65%	1.256.045,26	19.350.072,96	1.261.354,01	17.384.385,39
ago/23	3,90%	59,19%	2,10%	51,75%	1.365.549,61	20.715.622,56	688.953,80	18.073.339,19
set/23	4,24%	63,43%	3,69%	55,44%	1.483.186,72	22.198.809,28	1.290.506,43	19.363.845,62
out/23	4,24%	67,66%	3,03%	58,47%	1.483.186,72	23.681.996,00	1.052.235,69	20.416.081,31
nov/23	4,24%	71,90%			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

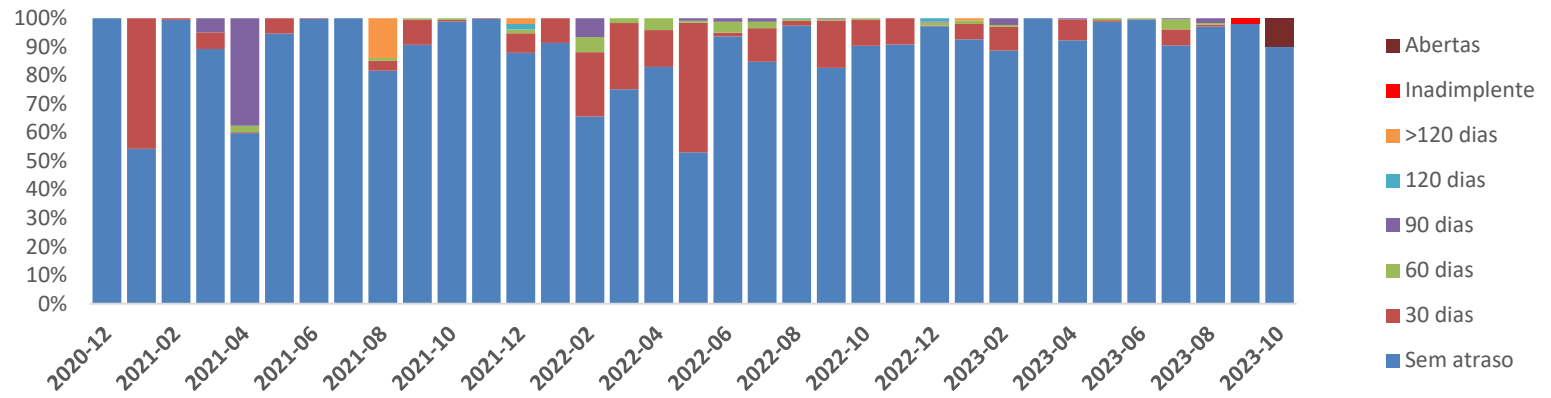
COMENTÁRIOS

Nesse mês, o avanço na obra atingiu 3,03%, ficando ligeiramente abaixo da projeção de 4,24%. Isso resultou em um incremento de 1,21% no atraso acumulado, elevando o atraso total da obra para 9,19%. Importante notar que, apesar desse atraso, a estabilidade da operação não está comprometida, e não há motivos para alarmes adicionais. De todo modo, estamos em contato com o incorporador para entender a razão dos sucessivos atrasos.

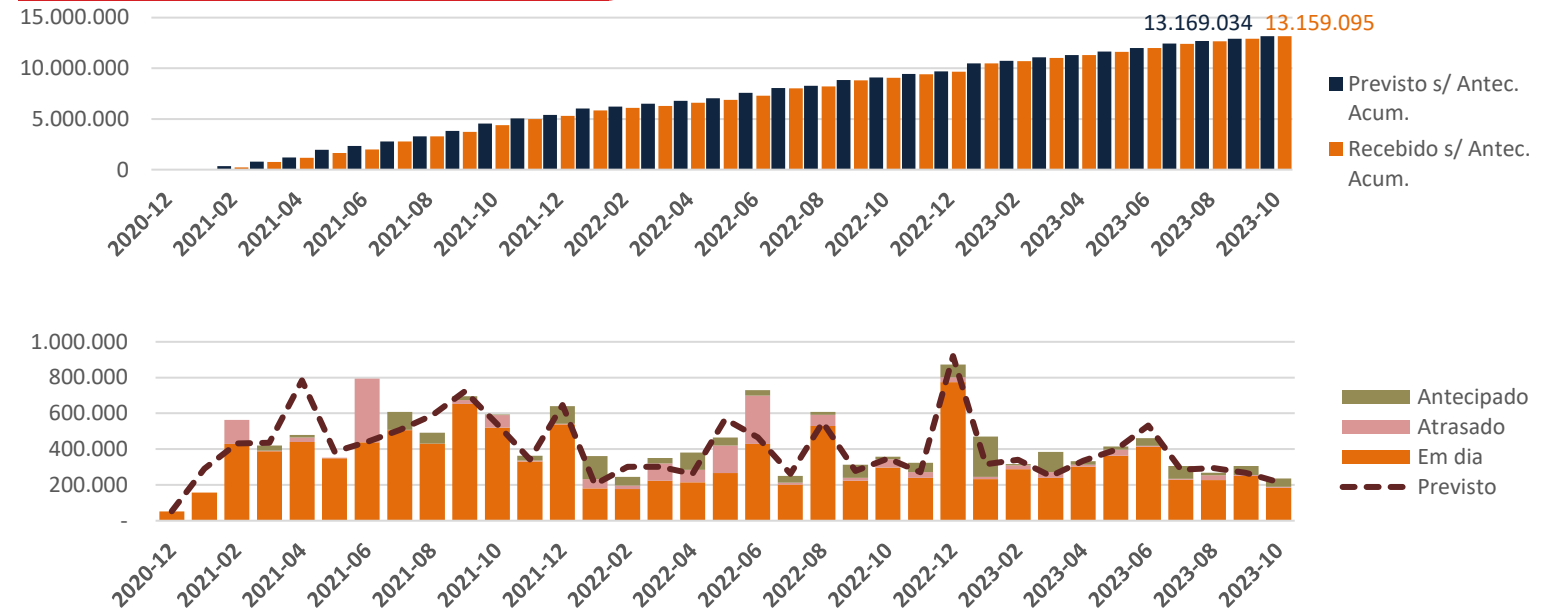
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

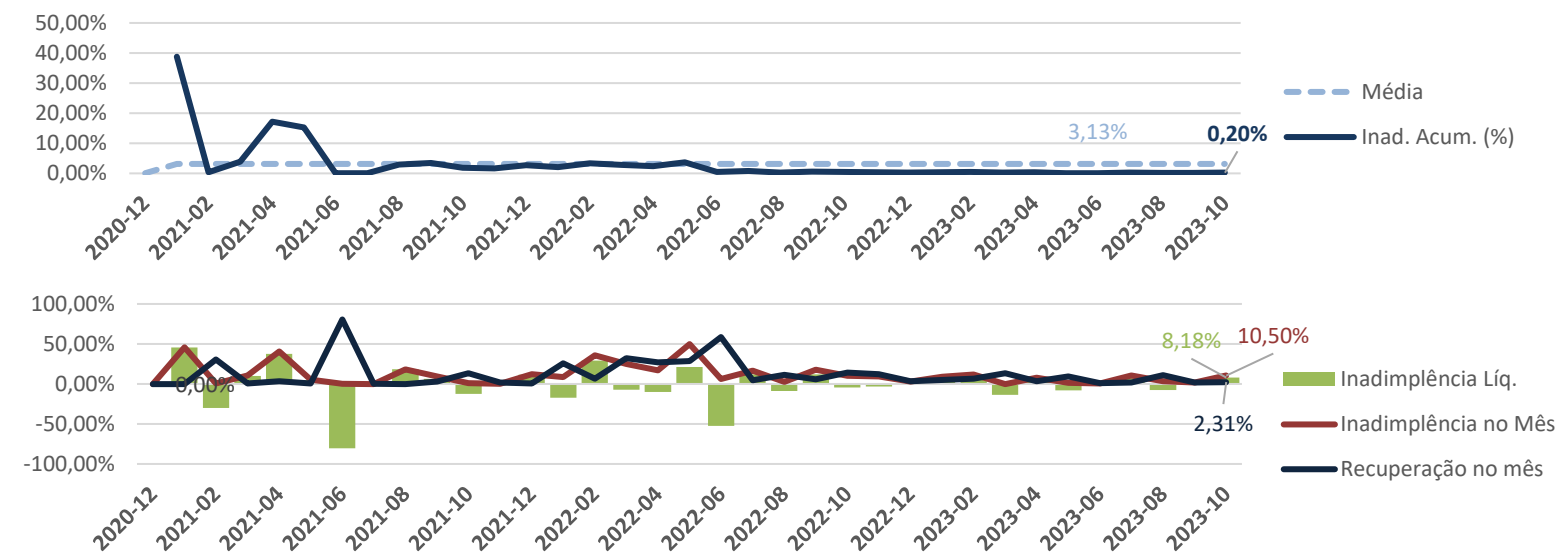
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	175,3%	175,4%	217,2%	217,7%	217,3%	218,1%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.391.088	R\$ 40.320.890	R\$ 40.097.343	R\$ 40.161.350	R\$ 40.060.904	R\$ 40.058.071
SD _{CRI}	R\$ 23.041.049	R\$ 22.988.011	R\$ 18.461.873	R\$ 18.450.237	R\$ 18.432.875	R\$ 18.363.243

*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 registrou um mês de desempenho equilibrado, sem apresentar ganhos nem perdas significativas. Destaca-se, contudo, um expressivo percentual de unidades vendidas, indicando um avanço notável na execução da operação.

É relevante ressaltar que a inadimplência permanece sob controle, e a taxa de garantia está bem alinhada.

Apesar de um leve atraso na progressão da obra, não identificamos motivos para preocupações substanciais. Mantemos a confiança de que a construção reúne todas as condições necessárias para ser concluída até setembro de 2024. Com esses elementos em mente, reiteramos nossa avaliação positiva da operação Supreme Garden.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



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 outubro, o empreendimento segue com cerca de 78% das unidades comercializáveis vendidas e a inadimplência acumulada subiu para 3,12%. Além disso, o atraso nas obras se deu por conta da pavimentação dos subsolos e do térreo e deve continuar até janeiro, retomando um ritmo acelerado no mês de fevereiro. Por fim, a Razão de Garantia segue enquadrada, mesmo com a integralização das tranches remanescentes.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

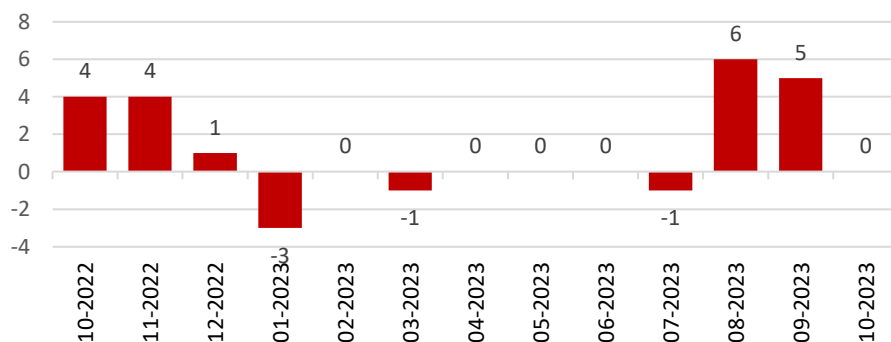
	out/23
Vendas Totais	R\$ 57.898.378,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 56.097.643,03
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 49.306.259,22
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,89%
Prazo da carteira	20 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	216
Estoque	64
Quitado	20
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		Evolução financeira realizada
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%	R\$ 564.665
set/22	1,28%	2,47%				
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%	R\$ 1.350.535
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%	R\$ 1.758.802
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%	R\$ 1.865.059
jan/23	5,97%	27,84%				
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%	R\$ 1.907.767
mar/23	-27,82%	4,93%	6ª	0,49%	4,50%	R\$ 2.140.520
abr/23	0,21%	5,14%	7ª	1,46%	5,96%	R\$ 2.834.437
mai/23	3,71%	8,86%	8ª	3,94%	9,89%	R\$ 4.709.784
jun/23	4,35%	13,21%	9ª	2,8%	12,69%	R\$ 6.042.540
jul/23	8,93%	22,14%	10ª	1,94%	14,63%	R\$ 6.967.303
ago/23	5,34%	27,48%	11ª	4,09%	18,72%	R\$ 8.913.540
set/23	5,34%	32,82%	12ª	2,80%	21,52%	R\$ 10.248.312
out/23	5,99%	38,81%	13ª	2,54%	24,06%	R\$ 11.455.999
nov/23	5,99%	44,79%				
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

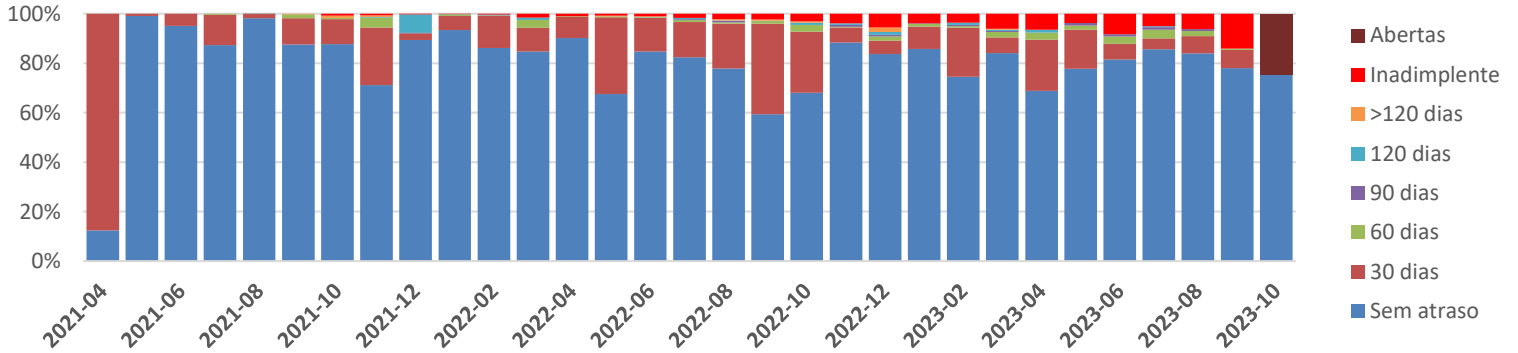
COMENTÁRIOS

No mês de outubro, observamos um avanço de 2,54% nas obras, abaixo do previsto de 5,99%. No acumulado, o avanço atual é de 24,06% contra um previsto de 38,81%. Como comentado no relatório de setembro, contatamos o time de engenharia da MZM e foi passado que o atraso decorreu do pavimento dos três subsolos do empreendimento, em que as lajes de cada piso têm formas diferentes, diminuindo a produtividade. Com isso, a obra deve ficar atrasada até a segunda semana de janeiro. Nesse momento, iniciar-se-á o pavimento tipo da obra, acelerando o realizado mensal. Além disso, até o momento foram gastos cerca de R\$ 11,5 milhões na obra.

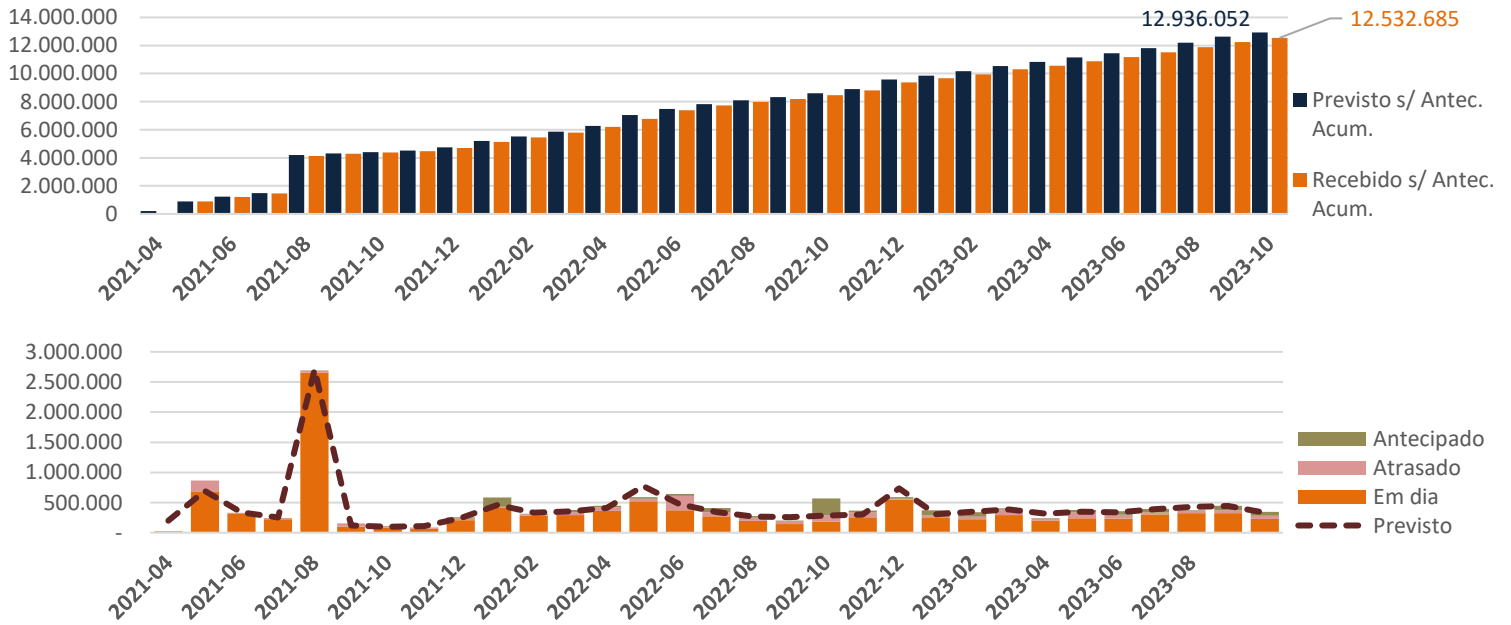
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

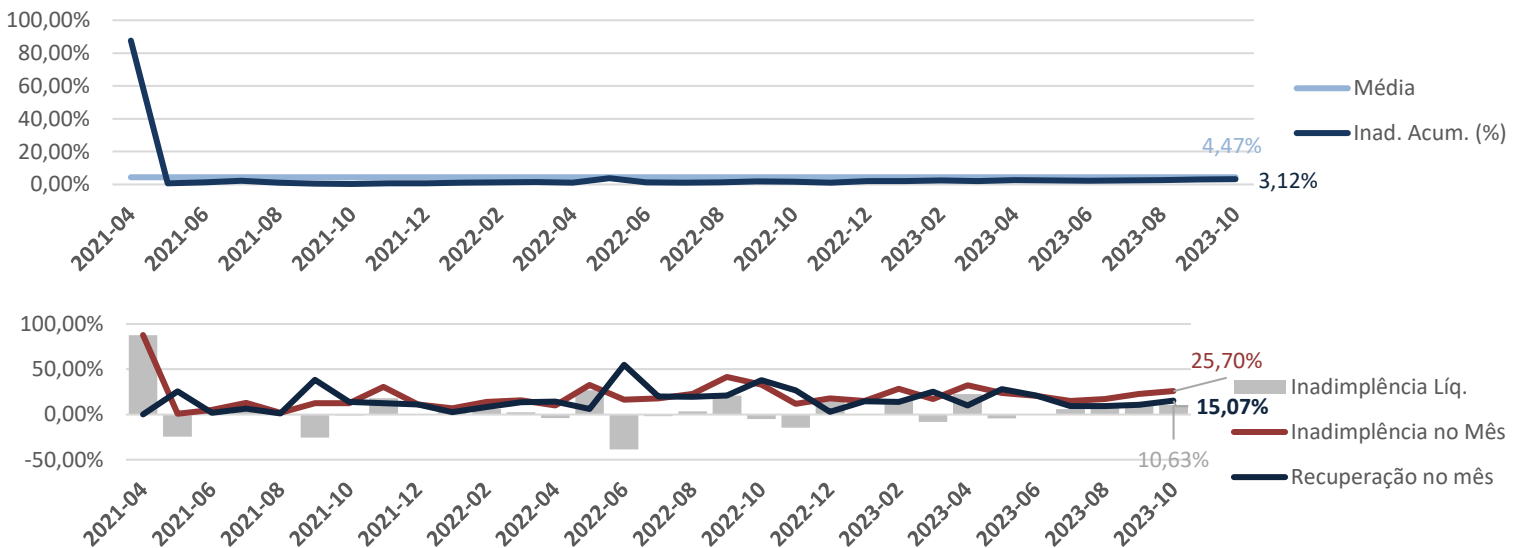
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	set/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	370%	389%	356%	352%	334%	769%
Estoque	R\$ 18.035.361,28	R\$ 17.411.964,80	R\$ 18.772.274,55	R\$ 20.404.646,25	R\$ 19.889.525,25	R\$ 19.889.525,25
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 45.235.396,53	R\$ 43.628.747,33	R\$ 43.760.112,02	R\$ 41.949.081,64	R\$ 39.437.237,45	R\$ 39.437.237,45
Saldo Devedor	R\$ 17.811.652,06	R\$ 16.369.982,22	R\$ 18.234.144,09	R\$ 18.346.897,22	R\$ 18.487.661,72	R\$ 8.431.199,53
Fundo de Reserva	R\$ 702.448,51	R\$ 690.016,63	R\$ 690.016,63	R\$ 657.593,00	R\$ 713.316,83	R\$ 713.316,25

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 outubro, o empreendimento apresentou um saldo de vendas líquidas igual a zero. Com isso, segue com 78,67% das unidades comercializáveis vendidas.

A inadimplência dos devedores do empreendimento aumentou marginalmente, indo de um acumulado de 2,93% em setembro para 3,12% em outubro. A inadimplência média de 4,47% considera uma inadimplência mensal no primeiro mês de operação (abr-2021) de 87%, quando os recebíveis eram consideravelmente menores. Considerando a inadimplência a partir de maio de 2021, a média ficaria em 1,7%. Apesar disso, a carteira de recebíveis é diversificada, com uma concentração máxima de 0,89%, consegue ser um mitigante para essa piora da carteira.

Por fim, a Razão de Garantia de 370% segue consideravelmente acima do limite mínimo de 130%. No entanto, ainda restam R\$ 30 milhões a serem integralizados no CRI, o que deve abaixar a razão de garantia. Fazendo uma projeção desse cenário, com um aumento em R\$ 30 milhões no SD do CRI e a manutenção dos outros números, a Razão ficaria em 134%, acima do limite mínimo.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

RESUMO

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

Após um mês sem vendas, o empreendimento realizou uma nova venda, a R\$ 13,0 mil o m². Lembramos que isso representa uma questão delicada à operação, que no estudo de viabilidade precificou um estoque 20% mais caro. Apesar de 48% vendido, a TIR do projeto acaba mingando uma vez que há quase 20% de deságio na venda em relação ao preço de tabela. Seguimos em contato próximo ao empreendimento para buscar remediar a situação e auferir maiores garantias que comporão o *gap* de VGV perdido em função das vendas realizadas abaixo do esperado.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

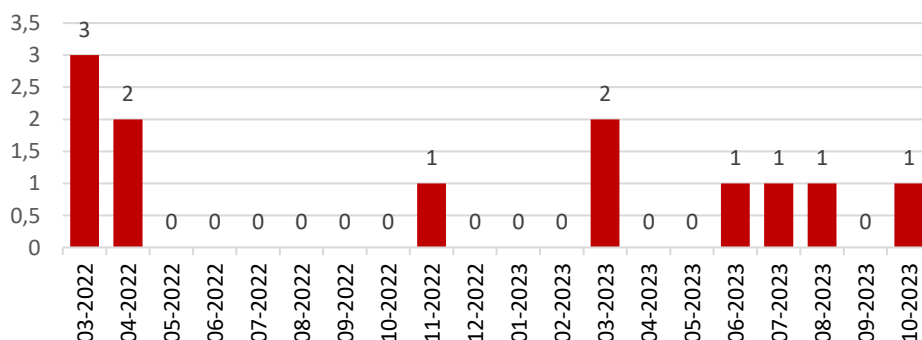
	out/23
Vendas Totais	R\$ 23.058.065,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 15.611.728,29
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 15.611.728,29
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	12
Concentração máxima	25,24%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	12
Estoque	13
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	48,00%
% Vendido (Total)	48,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%	3,75%	11,51%	1.272.000,00	4.787.000,00	903.000,00	3.351.000,00
jul/23	3,99%	12,16%	2,25%	13,76%	1.116.000,00	5.903.000,00	1.398.000,00	4.749.000,00
ago/23	5,48%	17,64%	3,77%	17,53%	1.140.000,00	7.043.000,00	1.333.000,00	6.082.000,00
set/23	5,49%	23,13%	3,45%	20,98%	1.519.000,00	8.562.000,00	644.000,00	6.726.000,00
out/23	6,80%	29,93%	4,96%	25,94%	1.800.000,00	10.362.000,00	822.000,00	7.548.000,00
nov/23	6,35%	36,28%			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

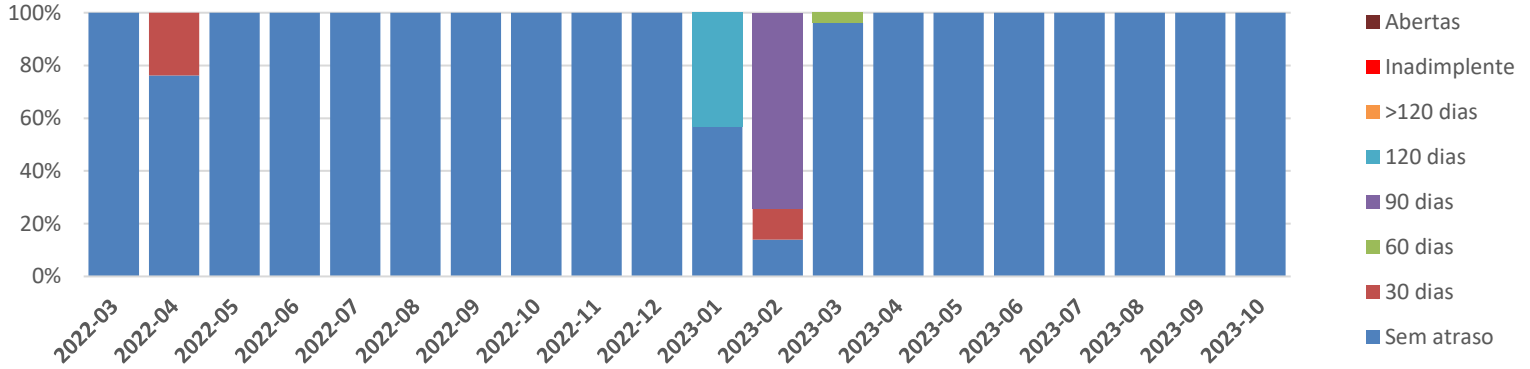
COMENTÁRIOS

No mês de outubro, as obras do empreendimento, mais uma vez, avançaram abaixo do previsto para o mês (4,96% ante 6,80% planejados). Isso aumenta o atraso global de obras de 2,15% para 3,99%. O atraso no presente mês acumulado ainda não representa preocupações à gestão, que entende que a equipe de engenharia do empreendimento tem obtido desempenho satisfatório em obras após o atraso inicial. De todo modo, vemos o cronograma como arrojado e, a partir dos próximos meses, com maiores avanços programados, vamos entender melhor as possibilidades de o cronograma ser cumprido ou adaptado.

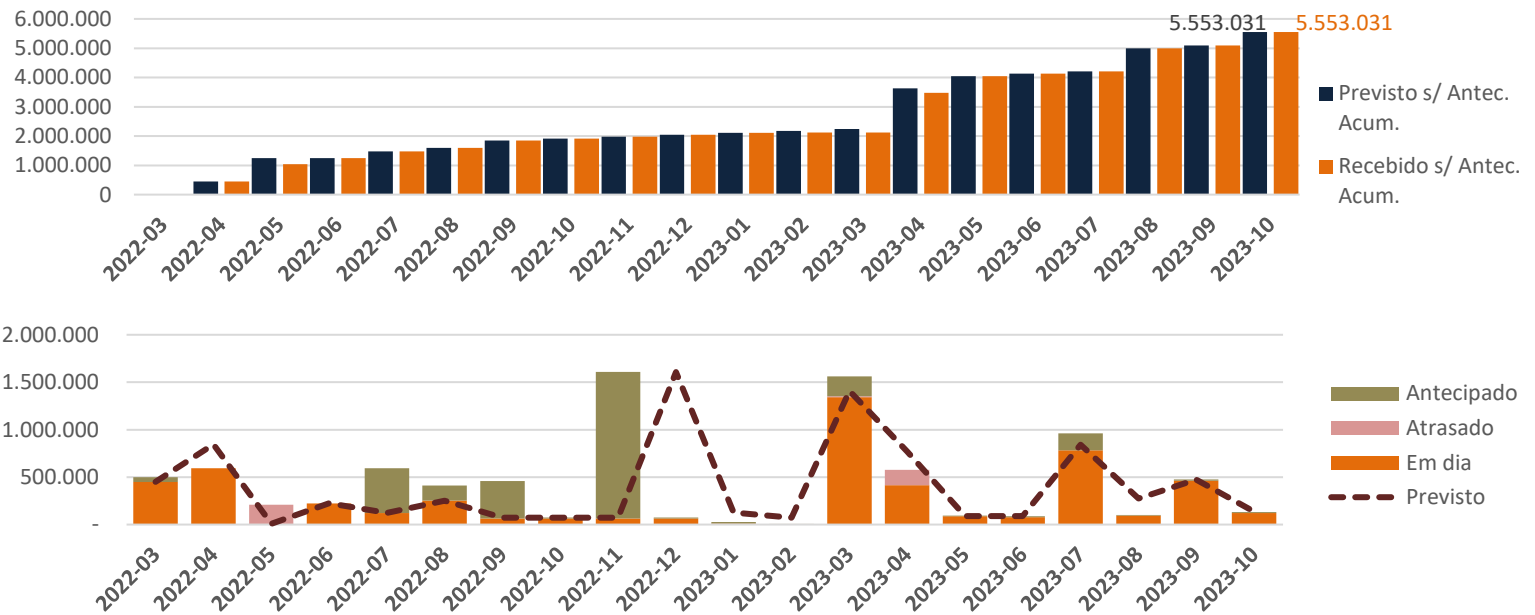
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

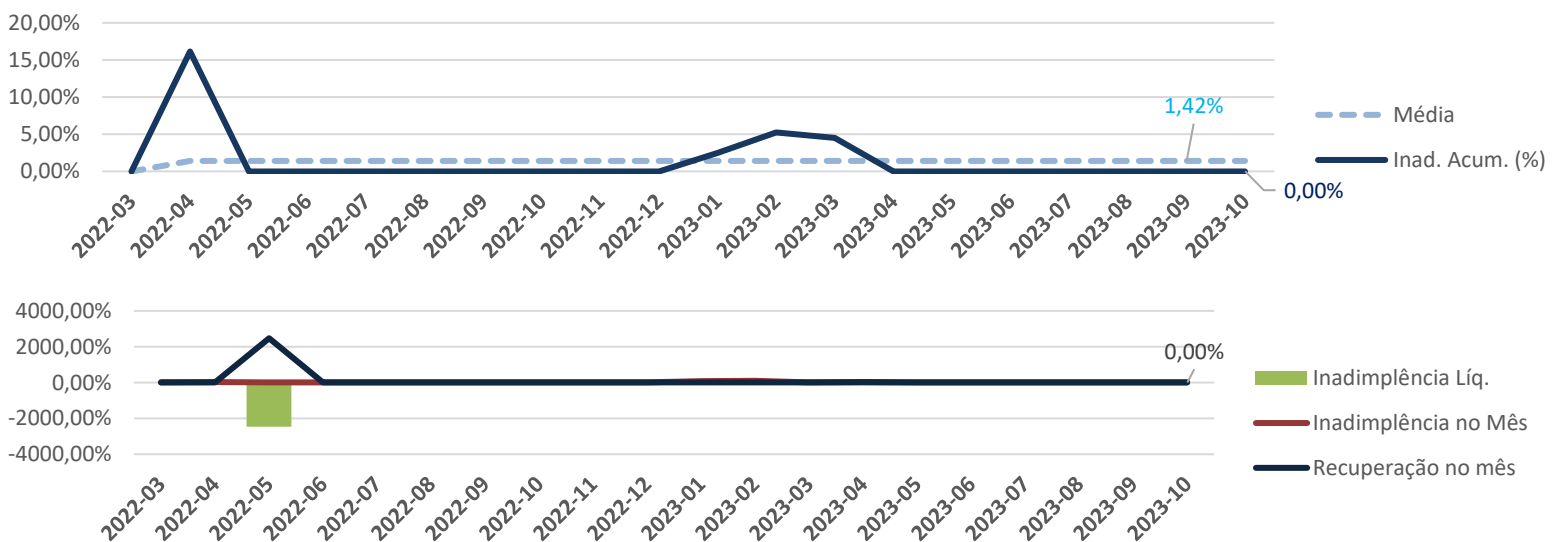
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	161,4%	154,7%	153,8%	143,4%	131,9%	129,6%
Terreno	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95
Custo de Obra Incorrido	R\$ 7.548.000,00	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
% do VGV em Estoque	51,93%	55,12%	55,12%	58,89%	56,09%	59,08%
Recebíveis	R\$ 14.646.069,19	R\$ 13.223.608,31	R\$ 13.590.046,84	R\$ 11.981.986,00	R\$ 11.404.603,44	R\$ 11.093.980,07
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 561.901,52	R\$ 664.747,79	R\$ 551.816,86	R\$ 539.891,43	R\$ 551.749,02	R\$ 561.418,53
Saldo Devedor CRI	R\$ 16.042.699,41	R\$ 16.021.335,44	R\$ 16.043.827,01	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.033.700,80	R\$ 16.044.950,11

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 outubro significou, assim como o mês anterior, poucas alterações para a operação Gafisa Sorocaba. Foi retomado o ritmo de vendas e as obras seguem avançando, embora agora com um atraso um pouco mais relevante (na casa dos 4%), 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. No entanto, com as próximas integralizações programadas para novembro e dezembro, essa razão pode sofrer pressões se os preços de vendas não melhorarem.

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.

Inicialmente, é importante ressaltar que esta operação está sob um olhar atento da gestão. Isso significa que estamos acompanhado de perto tanto as vendas quanto o progresso da obra, mais intensivamente do que o habitual. No que diz respeito ao mês de outubro, registramos sete vendas e nenhum distrato, resultando no empreendimento ultrapassando a marca de 40% das unidades vendidas. Apesar de ainda demandar atenção, observamos uma melhoria significativa na velocidade das vendas nos últimos meses.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

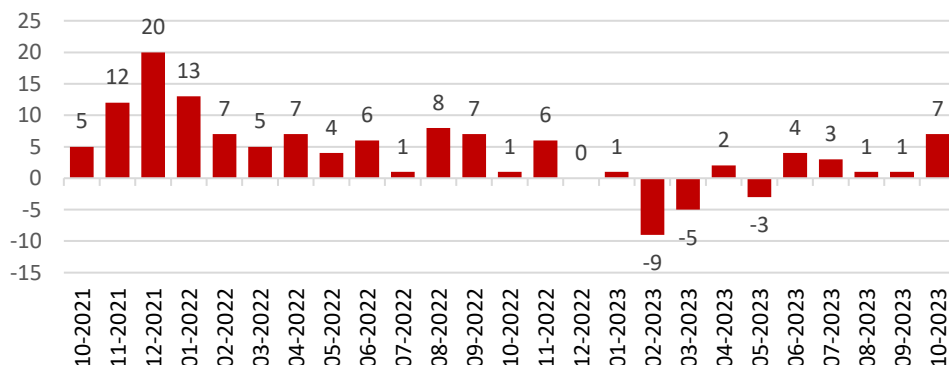
	out/23
Vendas Totais	R\$ 38.866.170,34
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 33.888.538,15
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 29.359.133,39
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	104
Concentração máxima	3,84%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	94
Estoque	155
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	40,38%
% Vendido (Total)	40,08%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
dez/22	4,06%	4,06%	1,57%	1,57%	2.405.511,55	2.405.511,55	951.876,61	951.876,61
jan/23	3,13%	7,19%	3,13%	4,70%	1.854.495,36	4.260.006,90	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	3,14%	10,33%	3,14%	7,84%	1.860.420,26	6.120.427,17	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,54%	10,87%	0,54%	8,38%	319.944,89	6.440.372,05	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,55%	11,42%	0,55%	8,93%	325.869,79	6.766.241,84	1.518.013,42	6.605.112,63
mai/23	1,77%	13,19%	1,77%	10,70%	1.048.708,24	7.814.950,08	1.078.031,67	7.683.144,30
jun/23	1,63%	14,82%	1,63%	12,33%	965.759,56	8.780.709,64	1.518.013,42	9.201.157,72
jul/23	0,61%	15,43%	0,61%	12,94%	361.419,22	9.142.128,86	179.411,68	9.380.569,40
ago/23	0,99%	16,42%	0,99%	13,93%	586.565,62	9.728.694,49	600.793,31	9.981.362,71
set/23	1,52%	17,94%	1,92%	15,85%	900.585,60	10.629.280,09	1.166.480,57	11.147.843,28
out/23	2,58%	20,52%	1,84%	17,69%	1.528.625,57	12.157.905,66	1.119.277,26	12.267.120,54
nov/23	3,04%	23,56%			1.801.171,21	13.959.076,87		
dez/23	2,43%	25,99%			1.439.751,99	15.398.828,85		
jan/24	2,33%	28,32%			1.380.502,93	16.779.331,78		
fev/24	3,79%	32,11%			2.245.539,11	19.024.870,89		
mar/24	6,76%	38,87%			4.005.235,98	23.030.106,87		
abr/24	6,68%	45,55%			3.957.836,73	26.987.943,60		
mai/24	6,77%	52,32%			4.011.160,88	30.999.104,48		
jun/24	7,69%	60,01%			4.556.252,17	35.555.356,65		
jul/24	7,00%	67,01%			4.147.433,70	39.702.790,35		
ago/24	5,07%	72,08%			3.003.926,98	42.706.717,34		
set/24	4,47%	76,55%			2.648.432,67	45.355.150,00		
out/24	4,76%	81,31%			2.820.254,92	48.175.404,92		
nov/24	3,08%	84,39%			1.824.870,83	50.000.275,75		
dez/24	2,42%	86,81%			1.433.827,08	51.434.102,83		
jan/25	4,02%	90,83%			2.381.811,93	53.815.914,76		
fev/25	3,19%	94,02%			1.890.044,79	55.705.959,55		
mar/25	2,99%	97,01%			1.771.546,68	57.477.506,23		
abr/25	2,62%	99,63%			1.552.325,19	59.029.831,41		
mai/25	0,36%	99,99%			213.296,59	59.243.128,00		
jun/25	0,01%	100,00%			5.924,91	59.249.052,91		

Fonte: Compass

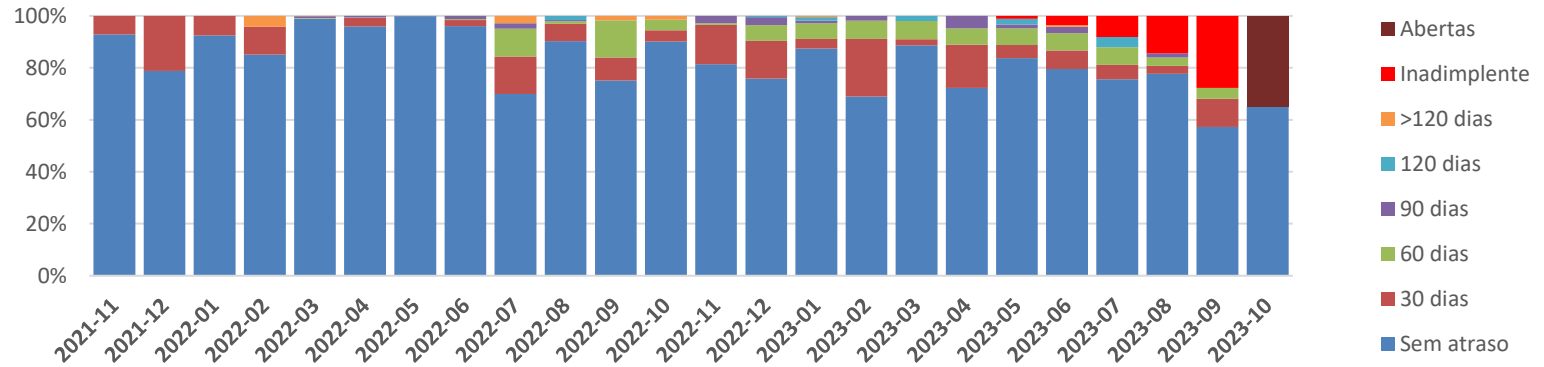
COMENTÁRIOS

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que houve uma modificação no cronograma para adequá-lo à realidade da obra, que apresentava um considerável atraso. Com base no novo cronograma, observamos que a conclusão da obra está prevista para junho de 2025, o mesmo mês estipulado no cronograma anterior. Conforme o novo planejamento, o atraso atual na obra é de 2,83%. Continuamos a monitorar de perto a evolução do projeto.

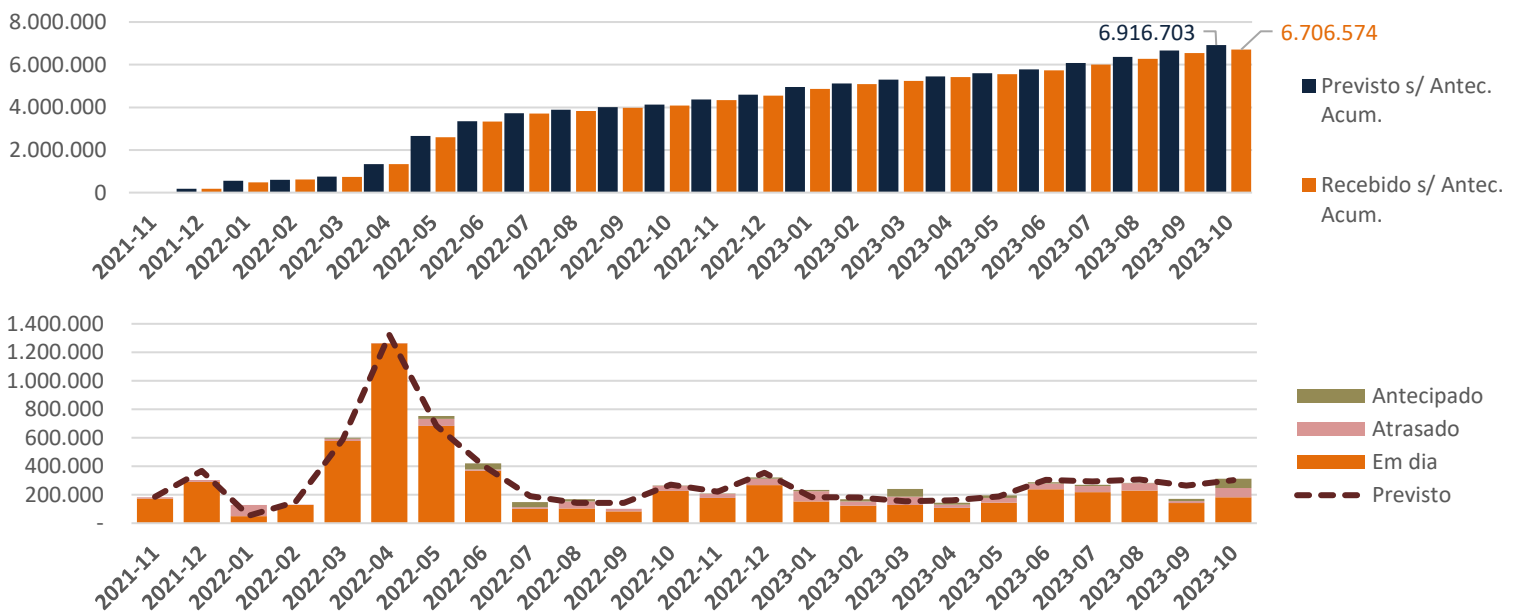
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

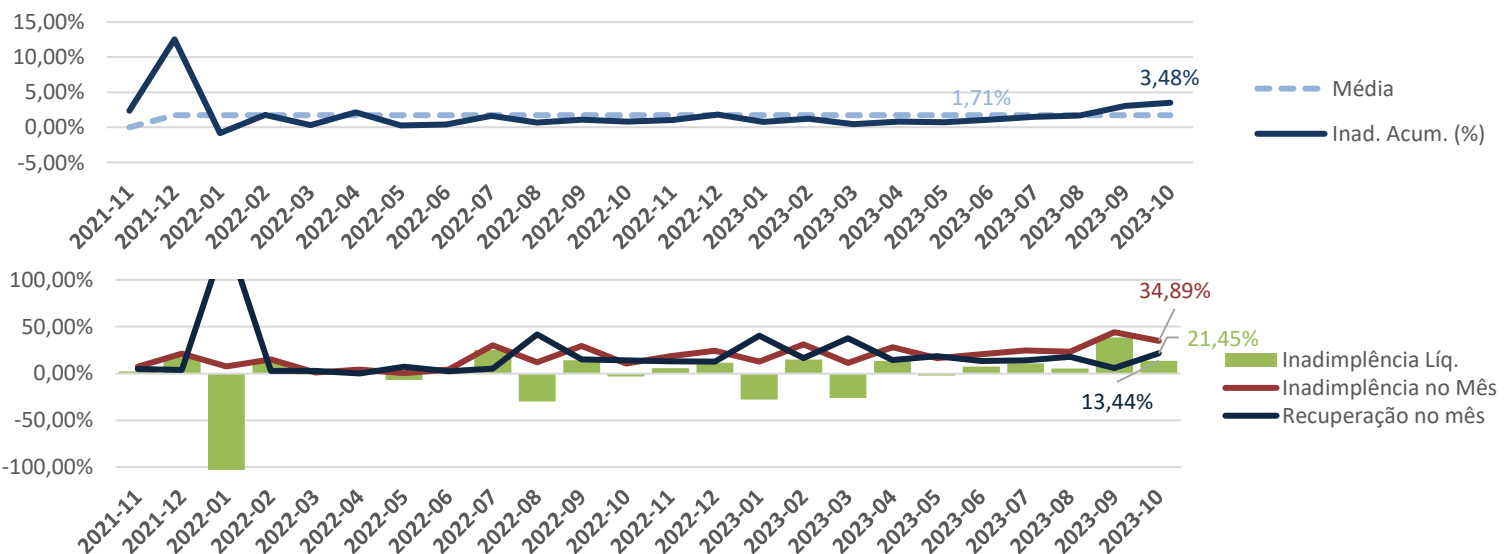
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	147,3%	151,3%	151,1%	142,6%	146,0%	156,7%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 25.561.557	R\$ 24.242.982	R\$ 25.897.649	R\$ 24.601.617	R\$ 24.139.365	R\$ 23.760.002
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 55.500.383	R\$ 58.966.371	R\$ 58.510.666	R\$ 54.972.787	R\$ 59.271.070	R\$ 68.539.396
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\$ 32.120.849	R\$ 32.123.671	R\$ 32.082.246	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 49.003.655	R\$ 50.529.684	R\$ 50.785.001	R\$ 51.389.138	R\$ 51.759.142	R\$ 52.752.163
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 14.877.037	R\$ 16.746.270	R\$ 16.095.677	R\$ 16.095.677		

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

Onde:

VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;

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

VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;

SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;

RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;

RG = Razão de Garantia.

SFO = Saldo do Fundo de Obras

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

As vendas no mês de outubro superaram significativamente nossas expectativas, alinhando-se à nossa visão de que o pior já ficou para trás. No entanto, algumas preocupações merecem destaque. A taxa de inadimplência atualmente está em 3,48%, e estamos monitorando essa situação rigorosamente.

Além disso, no novo cronograma de obras, notamos um ligeiro atraso. A mudança do cronograma ocorreu devido a problemas iniciais no empreendimento, causando uma considerável defasagem no cronograma original. Importante ressaltar que, apesar disso, a conclusão da obra continua programada para junho de 2025, conforme estabelecido em ambos os cronogramas.

Apesar das melhorias em relação aos meses anteriores, decidimos mais uma vez manter uma postura cautelosa. Continuaremos monitorando de perto essa operação de maneira conservadora, mantendo nossa atenção constante nos 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.

No mês de outubro, a situação segue saudável em AXS. Apenas a usina de Prata I ainda não foi conectada, o que deve ocorrer em fevereiro. Além disso, as usinas já conectadas vêm gerando energia em um bom ritmo, com um PR (%) crescente e, média, acima dos 80% em outubro, de forma que nosso parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

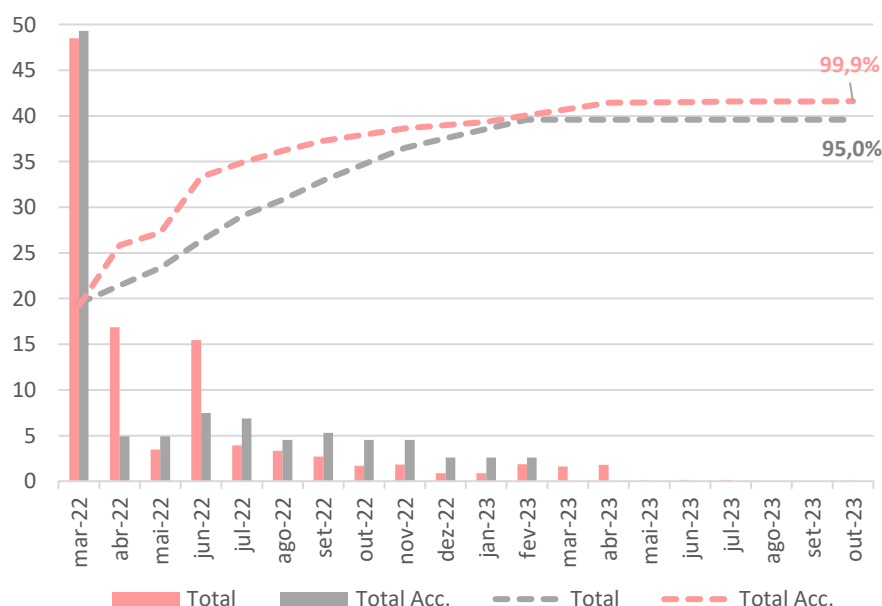


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

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

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engembang

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 a garantia e a 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

out/23

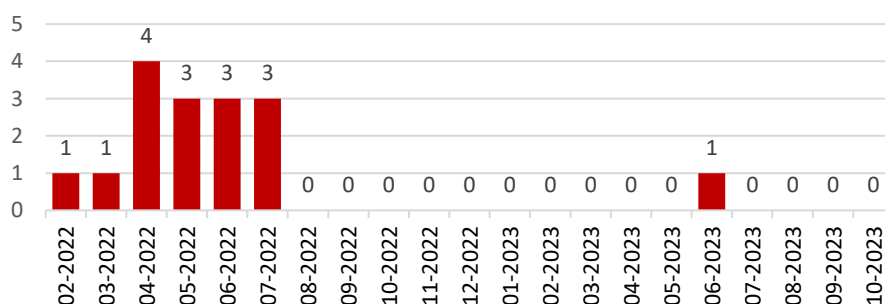
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 14.540.408,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.436.609,51
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 8.169.373,25
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	17
Concentração máxima	10,39%
Prazo da carteira	5 meses

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

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

No mês, de outubro, deveríamos ter recebido o relatório de obras, mas este não nos foi enviado (estamos em contato com a securitizadora para recebermos o mais rápido possível). Portanto, seguem os comentários de julho, data do último relatório.

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

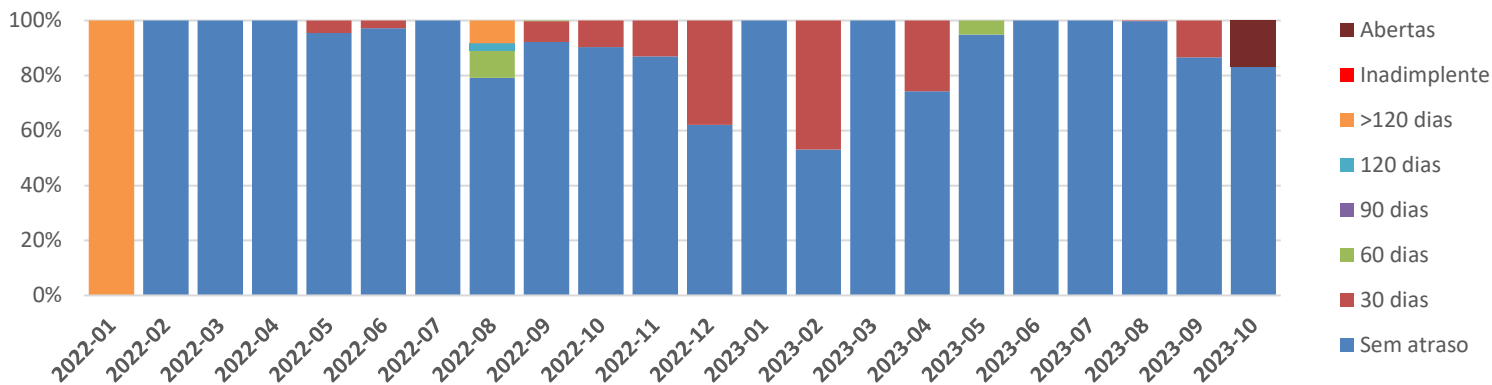
Como comentado em relatórios anteriores, o habite-se estava programado para o mês de julho, mas ainda remanescem algumas atividades, como: conclusão da instalação de vidros, boxes e espelhos, assim como armários, painéis e alguns serviços complementares.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 10.2023

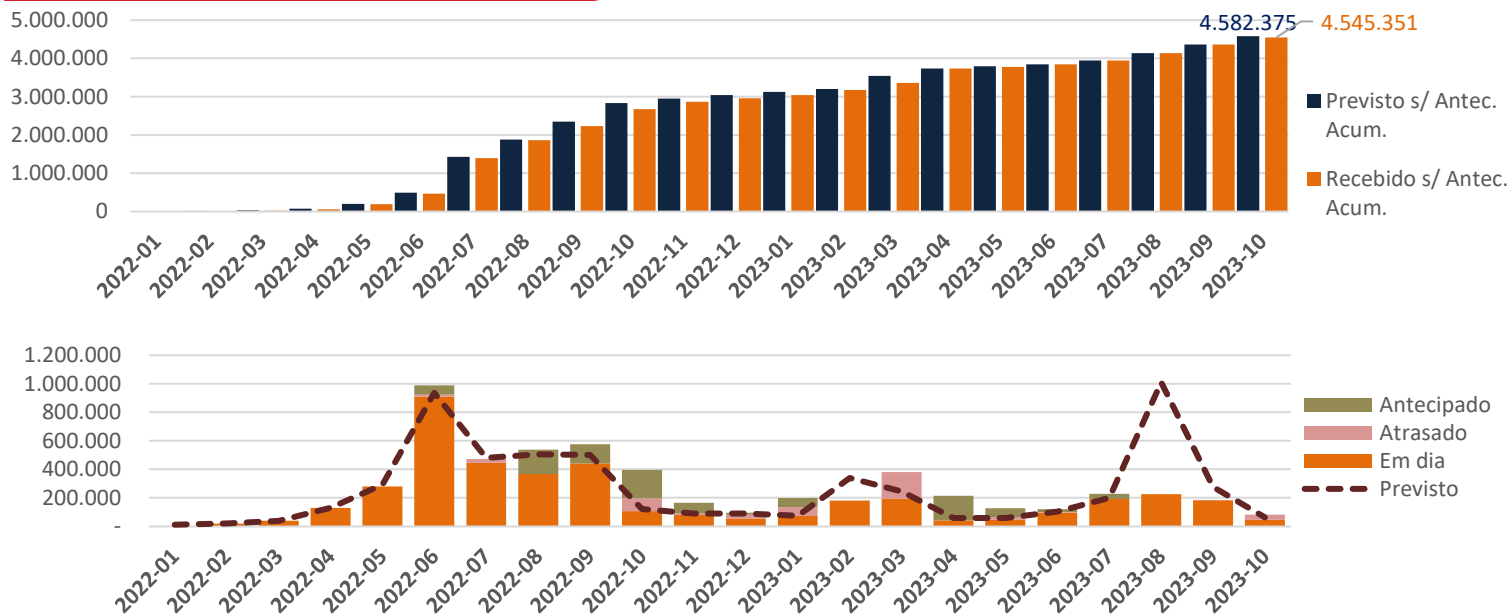
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

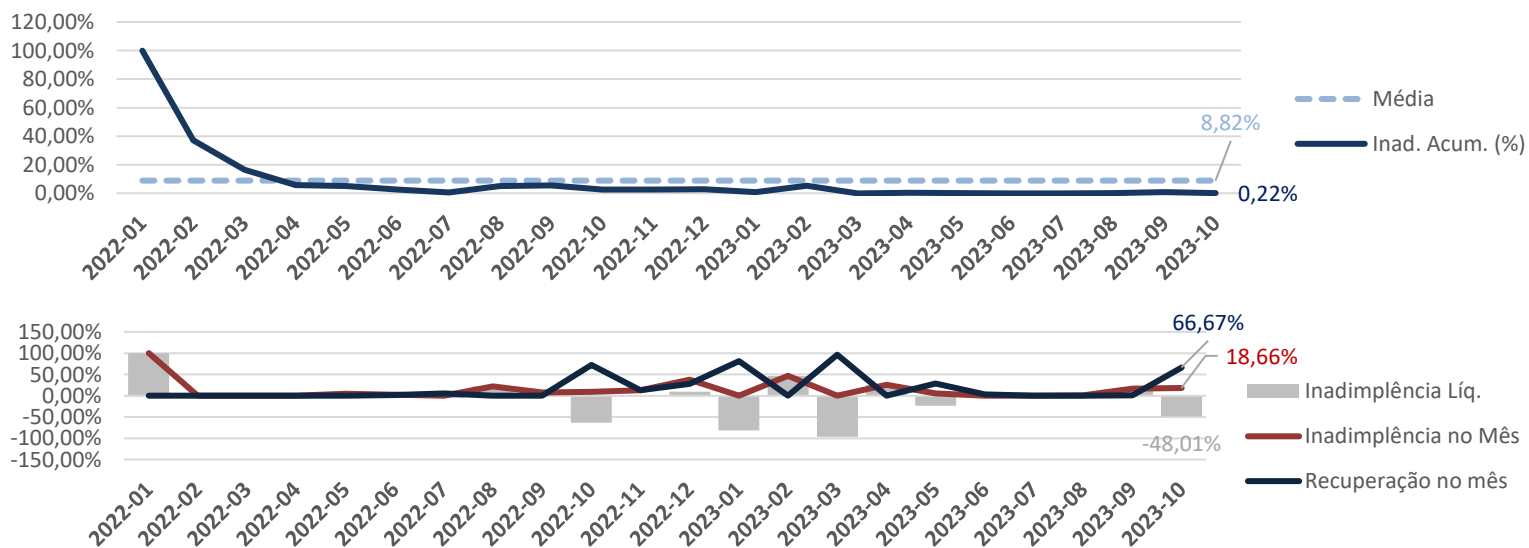
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23
RG = Razão de Garantia	133%	133%	134%	134%	135%	166%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 8.346.486,81	R\$ 8.471.248,57	R\$ 8.636.190,20	R\$ 8.819.101,33	R\$ 8.958.230,67	R\$ 8.154.034,34
Estoque (R\$)	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.532.766,79
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 24.924.871,45	R\$ 24.928.813,33	R\$ 24.948.120,52	R\$ 24.935.363,33	R\$ 24.935.363,71	R\$ 20.058.547,54

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

RG = Razão de Garantia;

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

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

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

No mês de outubro, observa-se um saldo de vendas líquido igual a zero. A inadimplência média fechou o mês em 9,23%, um número alto por causa do primeiro mês de operação, no qual a única parcela ficou inadimplente, afetando os dados consolidados. Desconsiderando essa parcela, a inadimplência média ficaria em 4,48%. Além disso, a inadimplência acumulada fechou o mês no baixo valor de 0,22%, o que nos conforta.

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.

Em outubro, temos a novidade da conexão da UFV de Guaxupé, que já era uma expectativa. Além disso, há a expectativa da conexão de Campo Verde I em breve e a comercialização de energia segue em bons níveis, com a empresa tendo a intenção de alcançar comercialização de 100% sempre próximo à conexão. O parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

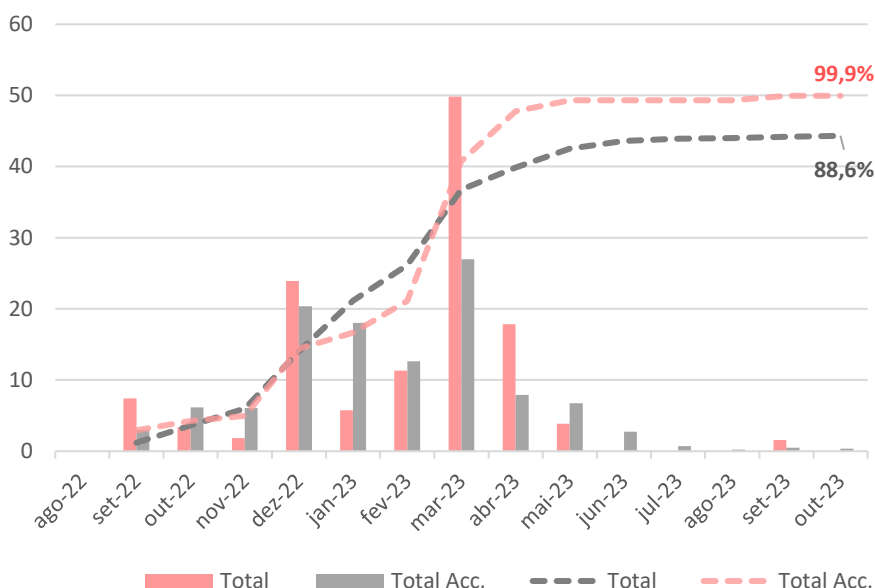


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	95%	dez/23	100%
Campina Verde I	90%	fev/24	0%
Guaxupé	100%	Conectada	100%
Três Pontas I	94%	mar/24	100%
Campo Verde I	99%	out/23	100%
Prata II	90%	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 outubro, foi feita 1 venda e não houve nenhum distrato. Assim, os empreendimentos chegaram a um acumulado de praticamente 64% de vendas. No quesito obras, os empreendimentos também se saíram bem, com ambos evoluindo no mês mais do que o previsto.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

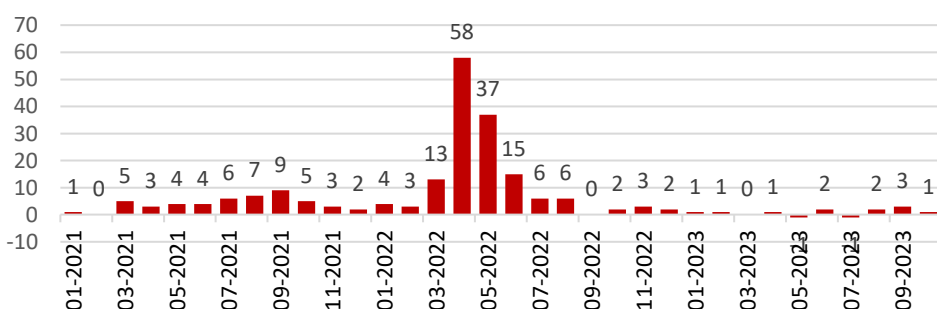
	out/23
Vendas Totais	R\$ 86.637.822,40
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 63.394.513,59
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 56.355.270,02
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	215
Concentração máxima	2,16%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	203
Estoque	121
Quitado	12
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	1,14%	6,38%	1,14%	6,38%
dez/22	2,21%	8,59%	2,21%	8,59%
jan/23	0,77%	9,36%	0,77%	9,36%
fev/23	0,16%	9,52%	0,16%	9,52%
mar/23	2,96%	12,48%	2,96%	12,48%
abr/23	2,58%	15,06%	2,58%	15,06%
mai/23	3,75%	18,81%	3,75%	18,81%
jun/23	3,72%	22,53%	3,75%	22,56%
jul/23	3,62%	26,15%	3,51%	26,07%
ago/23	4,04%	30,19%	4,25%	30,32%
set/23	4,50%	34,69%	4,60%	34,92%
out/23	3,93%	38,62%	5,97%	40,89%
nov/23	3,76%	42,38%		
dez/23	4,24%	46,62%		
jan/24	4,80%	51,42%		
fev/24	4,43%	55,85%		
mar/24	4,76%	60,61%		
abr/24	4,61%	65,22%		
mai/24	4,36%	69,58%		
jun/24	4,46%	74,04%		
jul/24	4,06%	78,10%		
ago/24	4,03%	82,13%		
set/24	4,03%	86,16%		
out/24	4,31%	90,47%		
nov/24	4,00%	94,47%		
dez/24	1,93%	96,40%		
jan/25	1,79%	98,19%		
fev/25	1,32%	99,51%		
mar/25	0,49%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%	3,23%	38,19%
jun/23	4,72%	44,49%	3,38%	41,57%
jul/23	4,10%	48,59%	3,46%	45,03%
ago/23	3,98%	52,57%	3,86%	48,89%
set/23	4,81%	57,38%	3,63%	52,52%
out/23	4,22%	61,60%	4,47%	56,99%
nov/23	3,25%	64,85%		
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

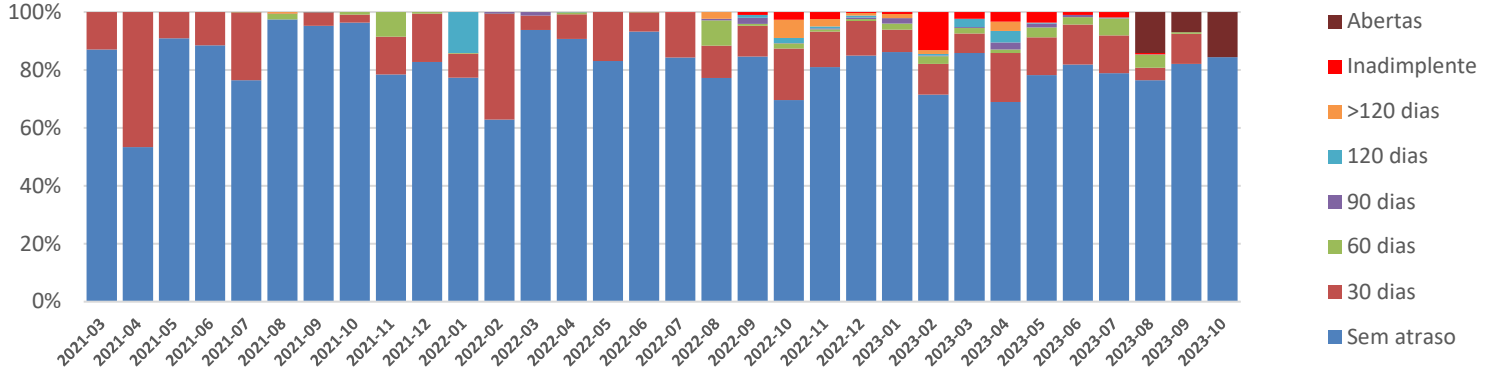
COMENTÁRIOS

Em outubro, Dom Severino mais uma vez evoluiu mais do que o previsto, aumentando sua diferença entre o acumulado previsto e realizado, que hoje é de pouco mais de 2%. A obra de Jonathas Nunes avançou mais do que o previsto após alguns meses avançando menos, ainda ficando abaixo no acumulado (em 4,61%), mas sem maiores preocupações.

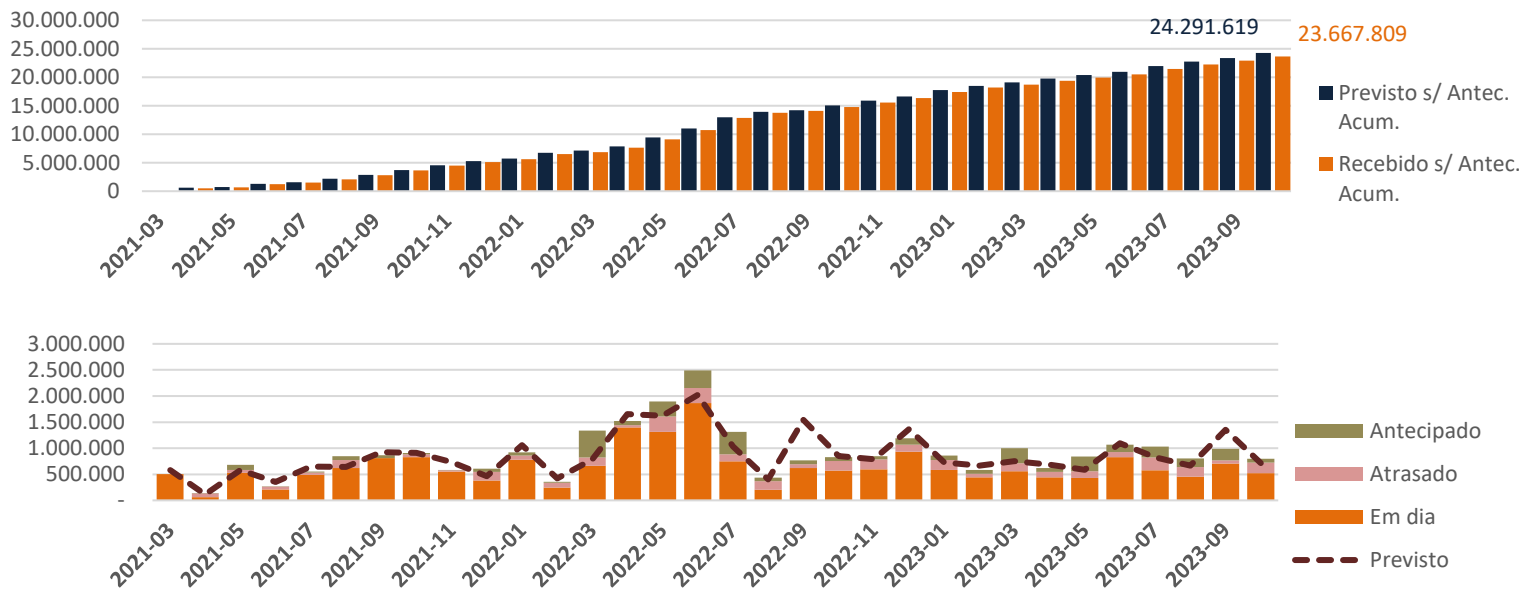
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

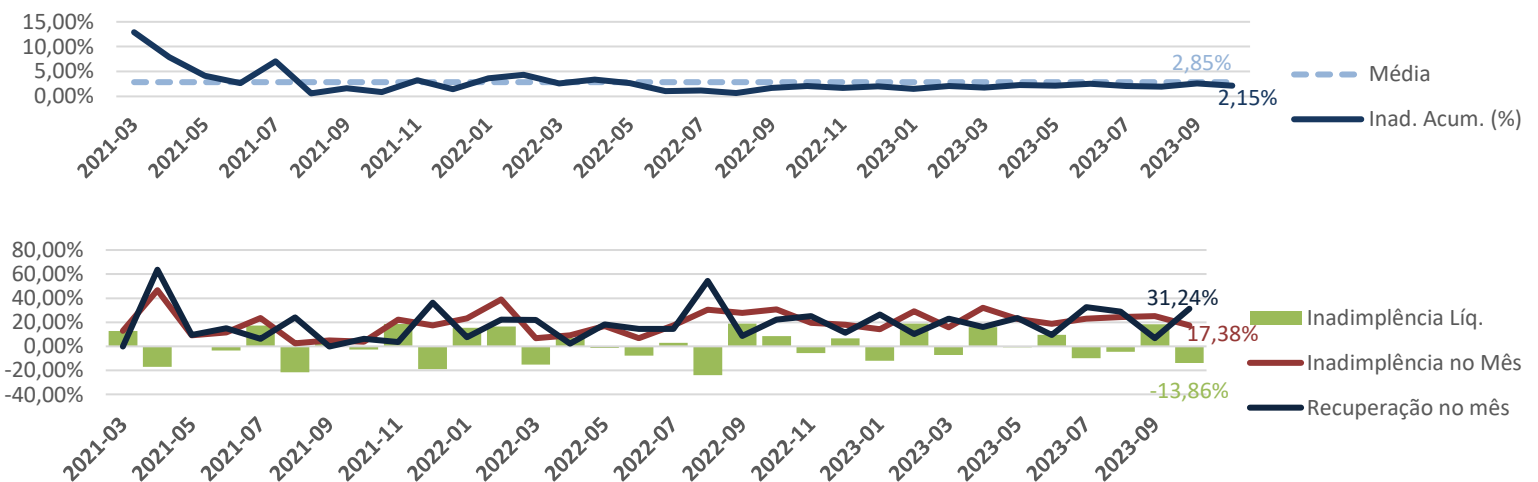
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

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

Fonte: Casa de Pedra

FORMULA

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

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado;

OI = Obras a incorrer

CFO = Caixa do Fundo de Obras

DCV = Direitos Creditórios a Vencer

70%VGV = 70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas

RET 4% = O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado aos Empreendimentos. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro inteiros por cento) do valor de venda de cada Unidade.

LTV = Loan to Value

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

Em outubro, a operação Vanguarda registrou um saldo de vendas de 1 unidades e segue sendo administrada de maneira adequada. O empreendimento Dom Severino, assim como no mês anterior, está levemente antecipado, enquanto o empreendimento Jonathan Nunes levemente atrasado, mas tendo avançado mais do que o previsto no mês sem maiores preocupações.

Na carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada caiu para 2,15%, abaixo da média histórica, agora em 2,85%, o que nos mantém confortáveis. O LTV cresceu levemente, mas segue enquadrado, agora em 64,8%

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

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

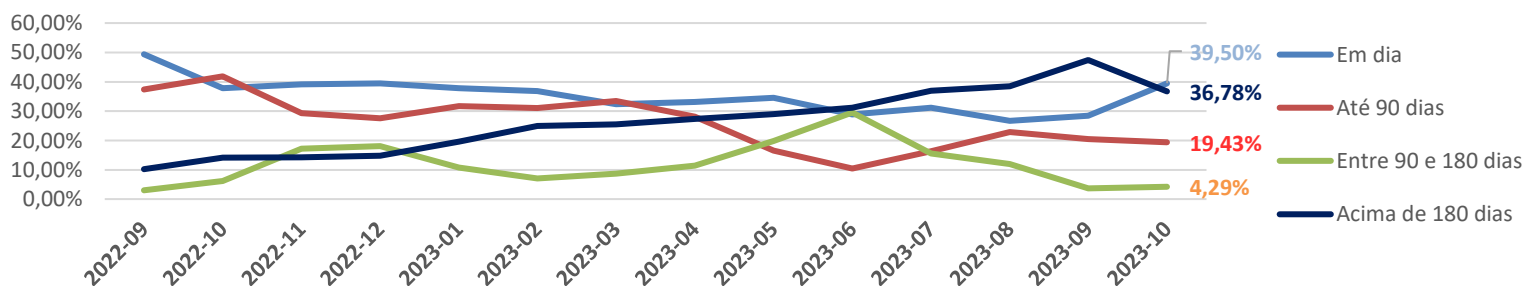
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
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
out/23	R\$ 21.768.655,78	R\$ 16.967.731,45	1,2829	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
out/23	Despesas	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
out/23	Reservas	R\$ 308.316,66	R\$ 60.000,00	OK
out/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em outubro, percebemos uma relevante recuperação da operação, com uma grande recuperação dos créditos em dia e redução dos créditos inadimplentes a mais de 90 dias e, sobretudo, a mais de 180 dias. Isso demonstra que o programa de recuperação em voga desde o segundo trimestre do ano tem alcançado parte dos resultados esperados, com a razão de garantia em seu menor patamar desde março. No mais, o fundo de despesas segue desenquadrado sem previsão de recomposição, apesar de uma folga relevante na composição do fundo de reservas. Por fim, a série sênior segue protegida e, como se nota, realizando amortizações extraordinárias (pagando a dívida contraída) mês após mês.

Fonte: Virgo

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES



RESUMO

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

Com a aprovação do vencimento antecipado da dívida na assembleia que ocorreu em maio, os números da operação pioraram de forma relevante. No entanto, no dia 10/10/2023, houve aprovação de uma assembleia, onde foi aprovada a retomada do pagamento do CRI, com carência de 2 meses e pagamento parcial das parcelas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

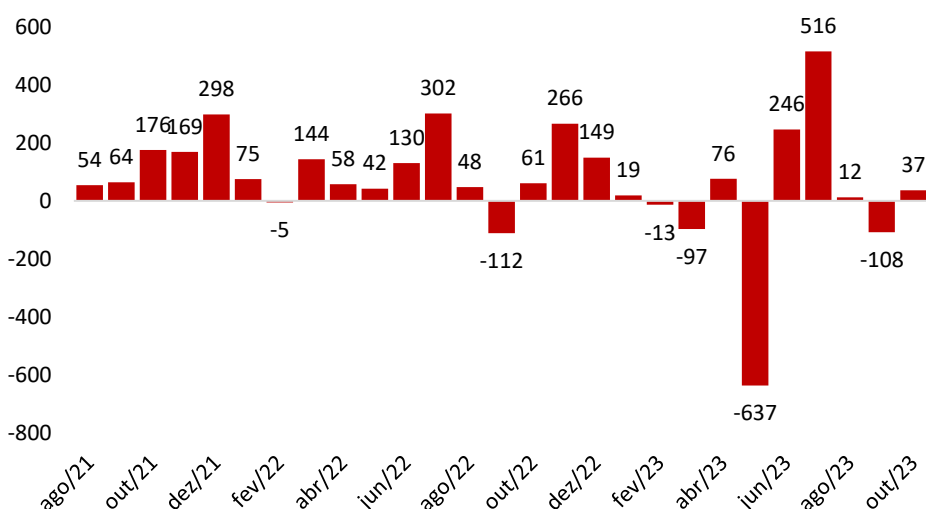
Informações dos Recebíveis

	out/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 171.610.314,95
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.300.965,97
Saldo Devedor Líquido	R\$ 155.309.348,98
VP dos Créditos	R\$ 311.972.728,58
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.447.836,89
PMT a ser Paga em nov/2023	R\$ 647.464,17
Créditos Recebidos em out/2023	R\$ 7.772.018,25

Status do Empreendimento

% Vendido	95,36%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	84,62%
Valor estimado do estoque	R\$ 47.419.691,64

Saldo de Vendas



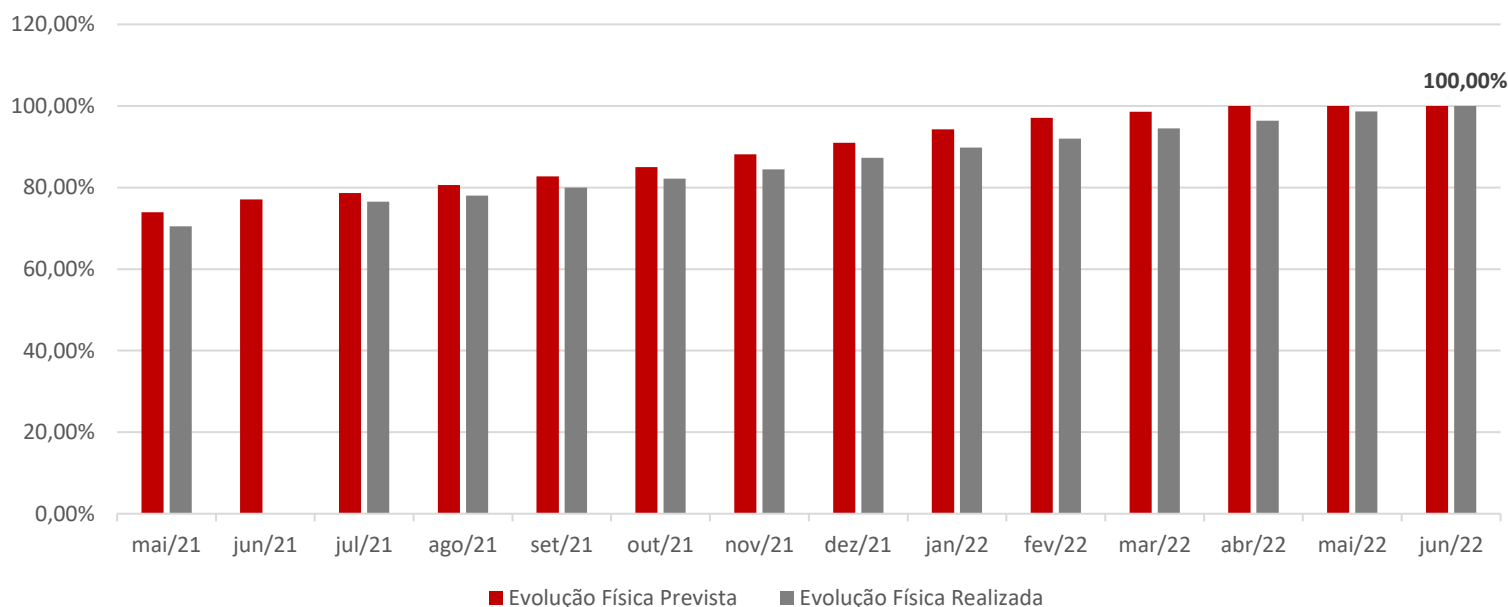
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

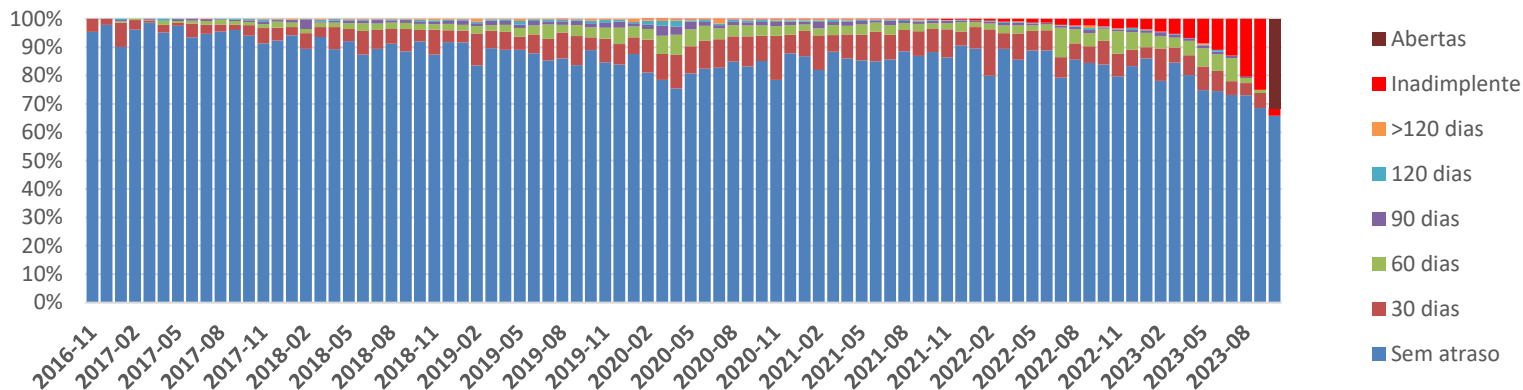
COMENTÁRIOS

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.

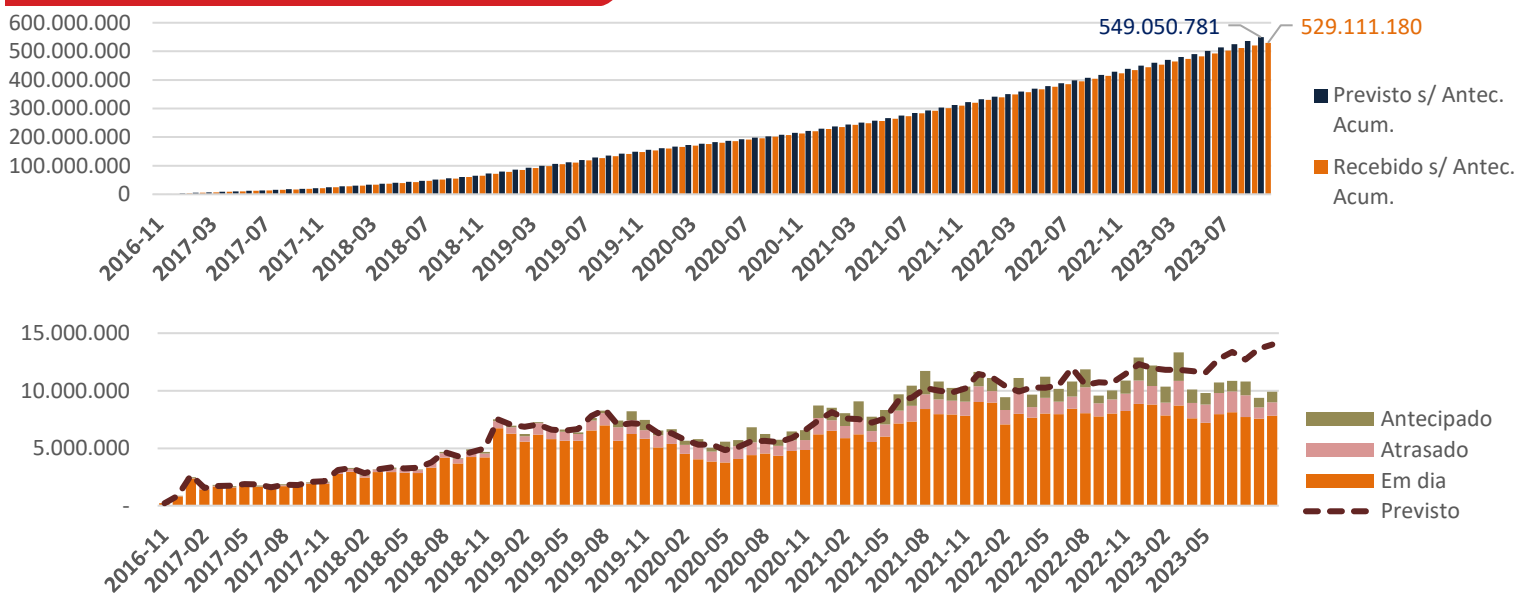
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

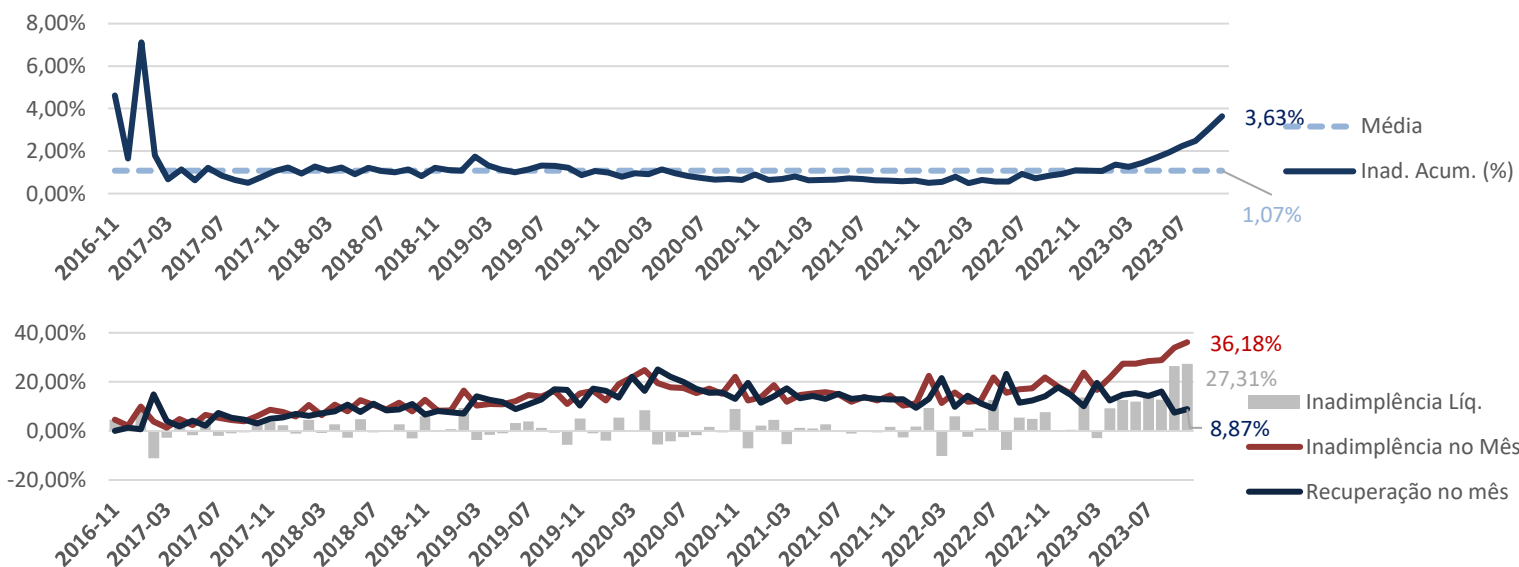
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

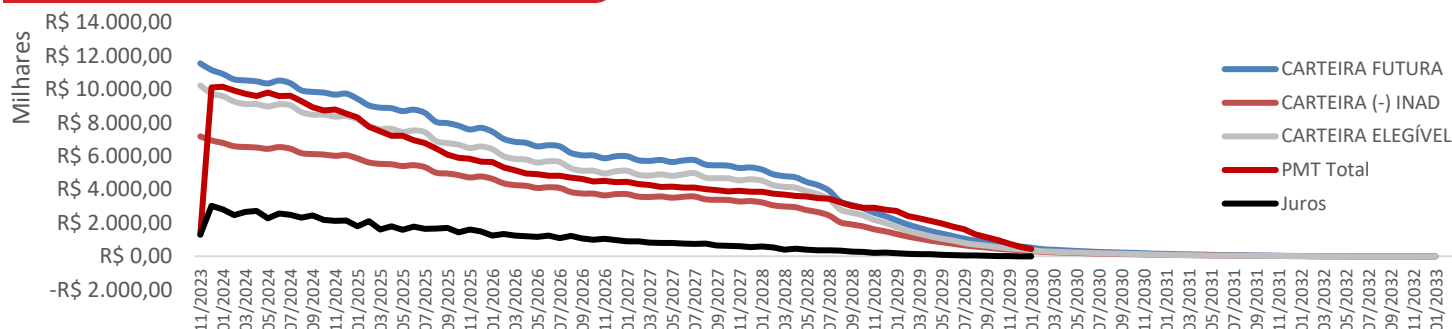


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

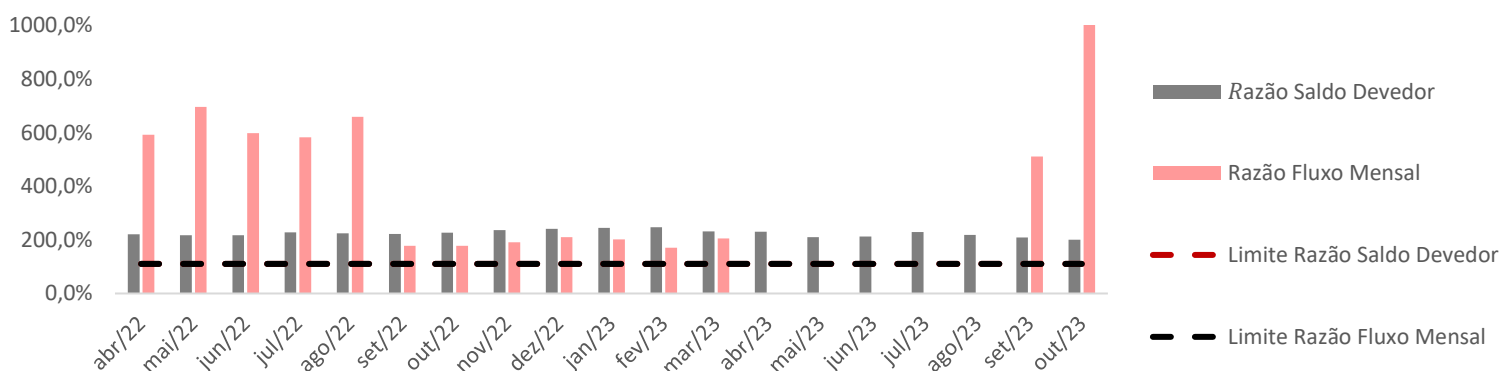
CRI GRAMADO GVI

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 outubro, o empreendimento apresentou um total líquido de 37 frações vendidas e acumulou uma inadimplência de 3,63%, com uma média de 1,07%. Além disso, as Razões de garantia estão enquadradas. Esses indicadores, entre várias razões, certamente foram impactados pela situação financeira do Grupo Gramado Parks. 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>

No dia 10/10/2023, foi aprovada mais uma assembleia, que concedeu waiver à Gramado Parks, dando um tempo de carência no pagamento das parcelas de 2 meses, no montante igual à 50% do valor original da parcela. Portanto, nos próximos meses, devemos ter um fluxo de caixa positivo no SNCI11 vindo do CRI Gramado GVI.

CRI WIMO IV

DESTAQUES



RESUMO

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

FÓRMULAS DA RAZÃO

Índice de cobertura 1

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

Índice de cobertura 2

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

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
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
out/23	R\$ 22.065.518,27	R\$ 23.405.162,33	0,94	0,95	Enquadrado

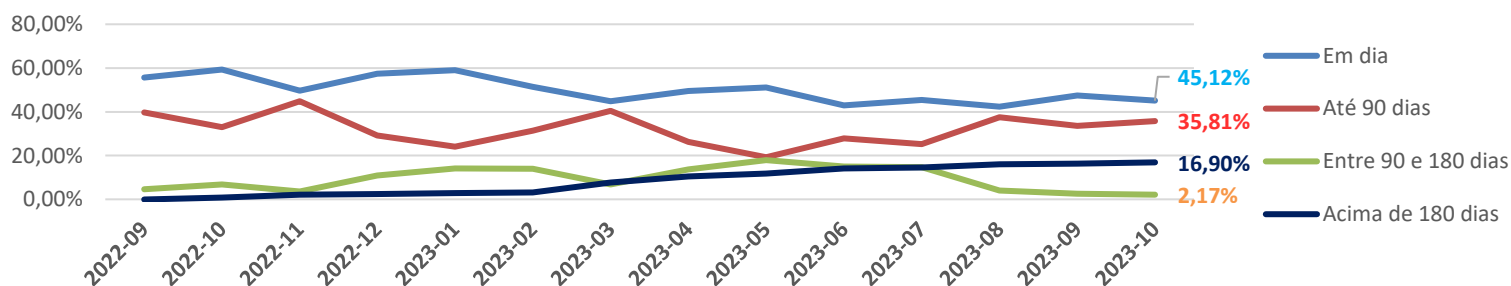
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
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
out/23	R\$ 22.065.518,27	R\$ 23.405.162,33	0,94	0,95	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
out/23	Despesas	R\$ 31.295,74	R\$ 55.000,00	RECOMPOR
out/23	Reservas	R\$ 53.142,73	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: ATENÇÃO

OBSERVAÇÕES

Em outubro, a operação de WIMO IV pouco se alterou em relação ao mês passado. Houve pequena queda dos créditos em dia, com aumento na inadimplência de até 90 dias. Além disso, o fundo de despesas foi desenquadrado, sem que isso represente prejuízos à operação. Nesse sentido, a operação manteve seu patamar de recuperação demonstrada nos últimos meses. Nesse mês, não houve amortização extraordinária da série sênior, uma vez que os índices de cobertura enquadrados direcionam parte dos recursos às séries subordinadas. Assim, dado o risco que, de certa forma, se mantém, continuaremos dando um parecer de atenção e permaneceremos próximos da operação de WIMO IV.

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 outubro, o empreendimento apresentou um saldo líquido de frações vendidas negativo em 26. Além disso, a inadimplência segue estável e em um patamar baixo, e o fundo de reserva necessita de aporte por parte do tomador. Por fim, as Razões de Garantia seguem desenquadradas.

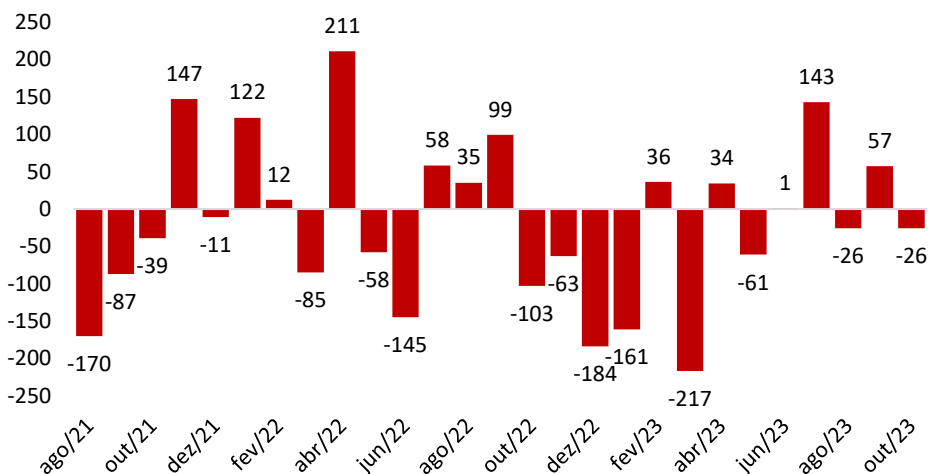
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	out/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 154.105.829,42
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.829.786,08
Saldo Devedor Líquido	R\$ 151.276.043,34
VP dos Créditos	R\$ 71.078.889,25
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 95.321.335,84
PMT a ser Paga em nov/2023	R\$ 6.934.068,69
Créditos Recebidos em out/2023	R\$ 2.656.562,53

Status do Empreendimento

% Vendido	79,01%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	69,35%
Valor estimado do estoque	R\$ 207.521.099,96

Saldo de Vendas

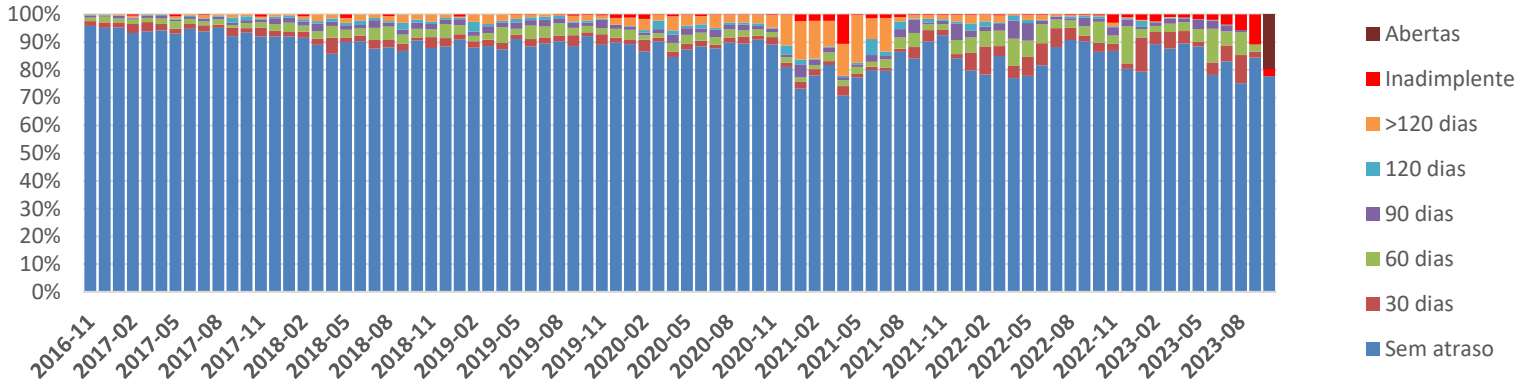


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

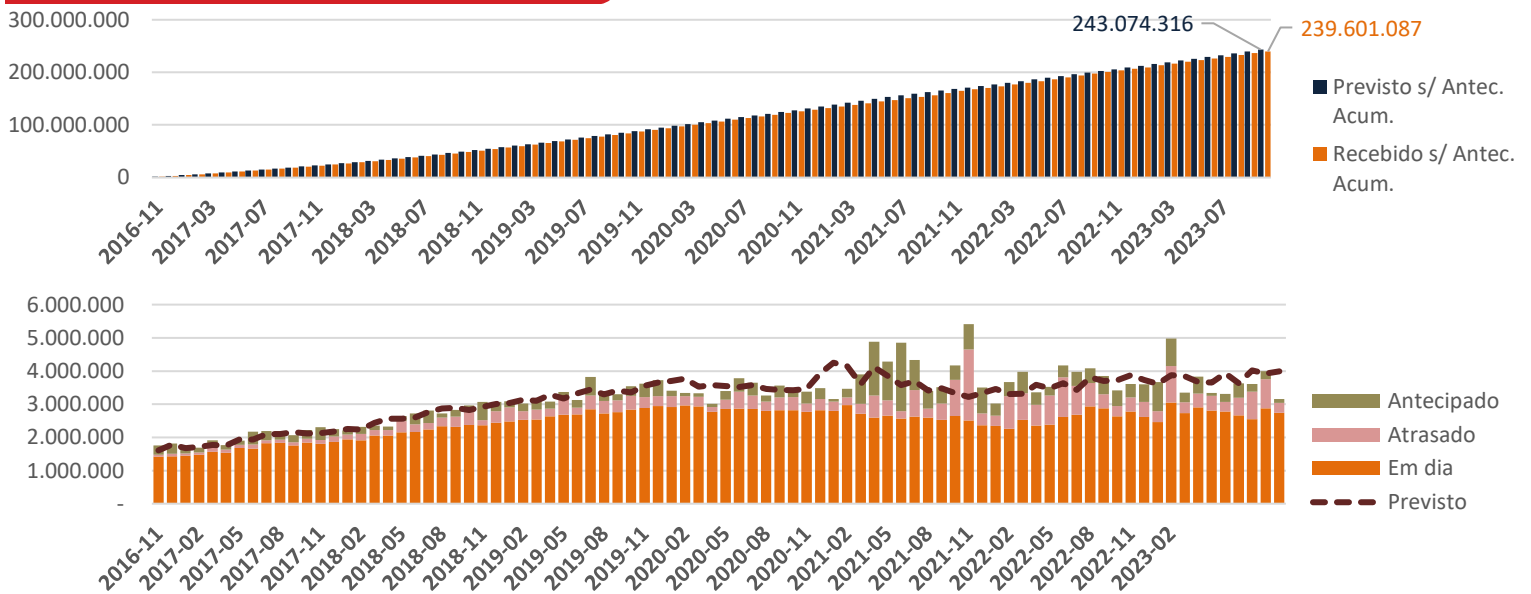
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

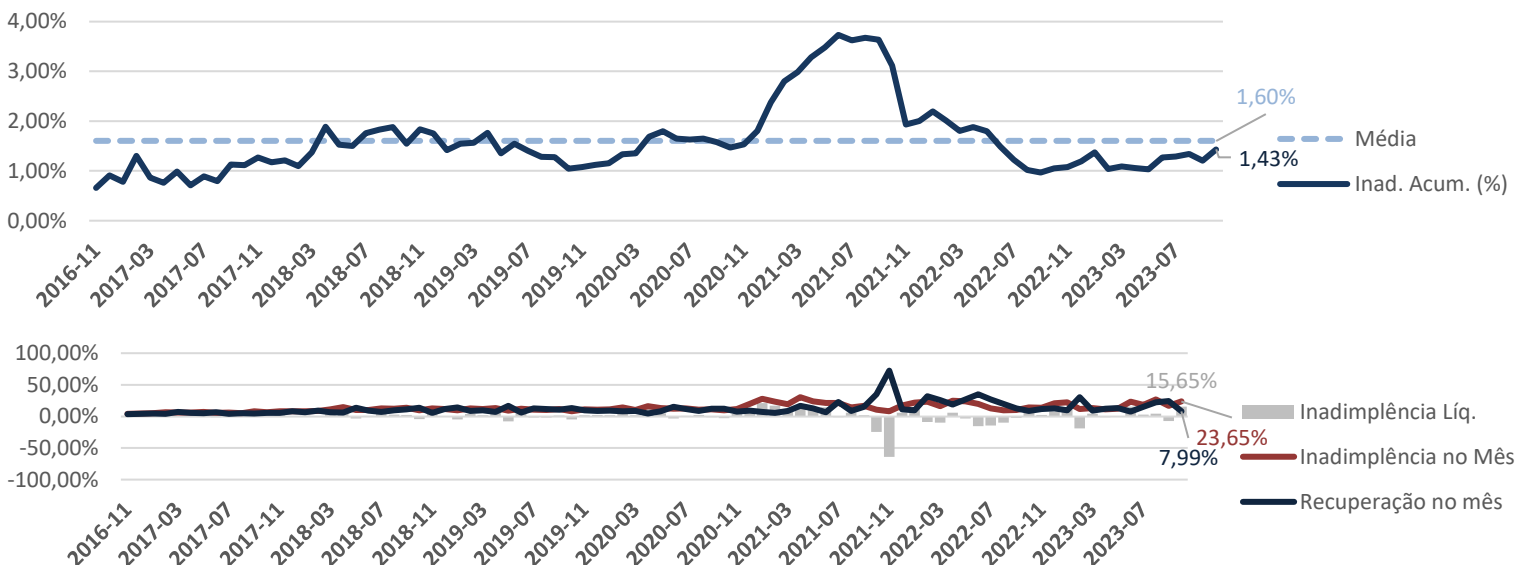
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

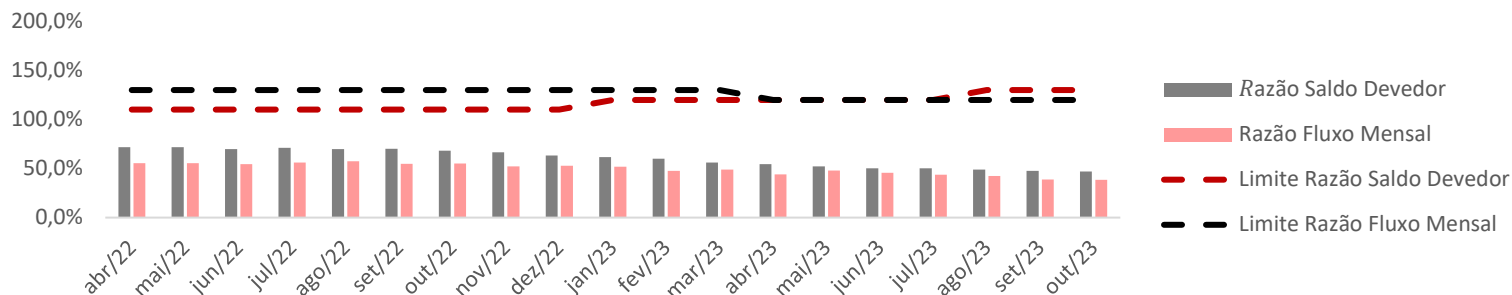


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

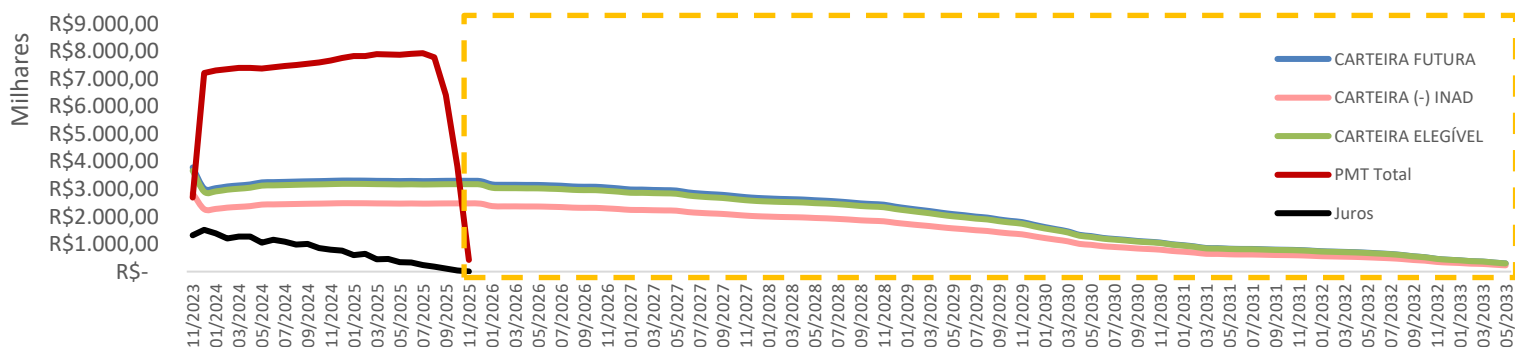
COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO

Cauda da Carteira



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER:

ATENÇÃO

Em outubro de 2023 o empreendimento teve um saldo de vendas líquidas negativos em 26 unidades (235 novas vendas e 261 distratos), chegando a um percentual de vendas das frações de 79. Depois de um pico em abril de 2021, a inadimplência segue controlada, com uma acumulado de 1,43%, abaixo da média de 1,60%.

O Fundo de Reserva segue abaixo do valor mínimo contratual e pendente de aporte por parte do Tomador para recomposição. A PMT de out-23 foi ajustada de acordo com os recebimentos de carteira no mês, descontado das despesas de manutenção do patrimônio separado do CRI, devido à falta de aporte, cenário que deve se repetir em nov-23

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.

