

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE RISCO

CRIs Suno Asset – SNCI e SNME
2º SEMESTRE 2023



SNCI1



SNME1

NOTA TIME DE GESTÃO

Prezados investidores, apresentamos o relatório de risco do segundo semestre de 2023 dos CRIs da Suno Asset, distribuídos entre seus veículos SNCI11 e SNME11, refletindo as principais mudanças no portfólio, sua atual composição e análise detalhadas de cada um dos ativos, a fim de trazer maior profundidade e conhecimento das operações.

Durante a segunda metade de 2023, o SNCI não realizou nova oferta de cotas, enquanto o SNME fez sua primeira oferta e emitiu 50 milhões de novas cotas. Com isso, o SNCI segue com patrimônio total de aproximadamente R\$ 420 milhões e o SNME de R\$ 50 milhões no mês de dezembro.

Entendemos que o portfólio de CRIs alocado nos veículos segue com uma boa diversificação em seu portfólio, com 38 CRIs, três a mais que o mapeado em junho/23, sendo 36 deles no SNCI e 7 no SNME (5 operações estão divididas entre os dois veículos). Além disso, o time de Gestão segue alocando capital dos fundos em novas tranches de operações aprovadas e sempre buscando uma boa relação de “risco x retorno” nos investimentos que realiza a partir de amortizações dos CRIs já presentes em carteira.

Vamos lembrar que o SNCI conta com uma concentração média de 2,7% por CRI, um patamar considerado bastante diversificado em termos de riscos individuais. Apesar de o SNME contar com uma concentração média de 13,7% por CRI, essa alocação já está em processo de otimização pela Gestão, além de que o veículo conta com as operações mais *high-yield*. Além disso, seguimos com mais de 96% das operações com ratings A4 ou maior, significando um risco de moderado a muito baixo para quase todo o portfólio.

Pensando na composição da carteira, na característica **segmento**, a carteira atingiu atuação em 11 segmentos distintos da economia. No que tange a **indexadores**, a carteira manteve sua exposição relativa ao CDI e IPCA, com uma leve alocação em INCC e IGPM, menos de 5% da carteira.

O relatório de risco mostra os detalhes de cada operação dos CRIs e sua evolução do perfil de risco. Também reflete o trabalho ativo do time de gestão, buscando sempre as melhores opções de diversificação e risco x retorno em todas as características dos fundos. As alocações visam fortalecer o portfólio, gerar a melhor performance e constituir carteiras saudáveis e robustas aos cotistas.

Boa leitura!

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2023 foi marcado pela constante luta dos bancos centrais mundiais para controlar a inflação. Nos EUA, por exemplo, com métricas de emprego ainda elevadas, a taxa teve mais um aumento no último semestre, saindo do intervalo entre 5% a.a. e 5,25% a.a. para 5,25% a.a. a 5,5% a.a., patamar em que finalizou o ano. A diminuição, o mercado espera, deve ocorrer ainda no primeiro semestre de 2024, o que pode estimular ativos de risco por todo o mundo. Enquanto isso, no Brasil, o Banco Central começou, a partir de agosto, a cortar a Selic em 0,5 ponto percentual a cada reunião, de maneira que ela fechou 2023 em 11,75% a.a. Tal redução foi devida a uma maior convergência da inflação ao desejado, a qual fechou o ano com um acumulado de 4,62%, abaixo do limite superior da meta, que é de 4,75% (a meta é de 3,25%, com limite de tolerância de 1,5 ponto percentual para cima e para baixo, ou seja, entre 1,75% e 4,75%).

Fundamental destacar, no fiscal, a sanção do Arcabouço Fiscal ocorrida em agosto que, embora não tenha sido considerada ideal pelo mercado, trouxe maior previsibilidade sobre o futuro dos gastos e despesas do governo, algo apreciado pelos agentes econômicos. No entanto, com um déficit primário de mais de R\$ 200 bilhões em 2023, há um ceticismo com relação ao cumprimento do arcabouço, que prevê a zeragem do déficit em 2024 – esperado, segundo o Prisma Fiscal de dezembro, na casa dos R\$ 90 bilhões.

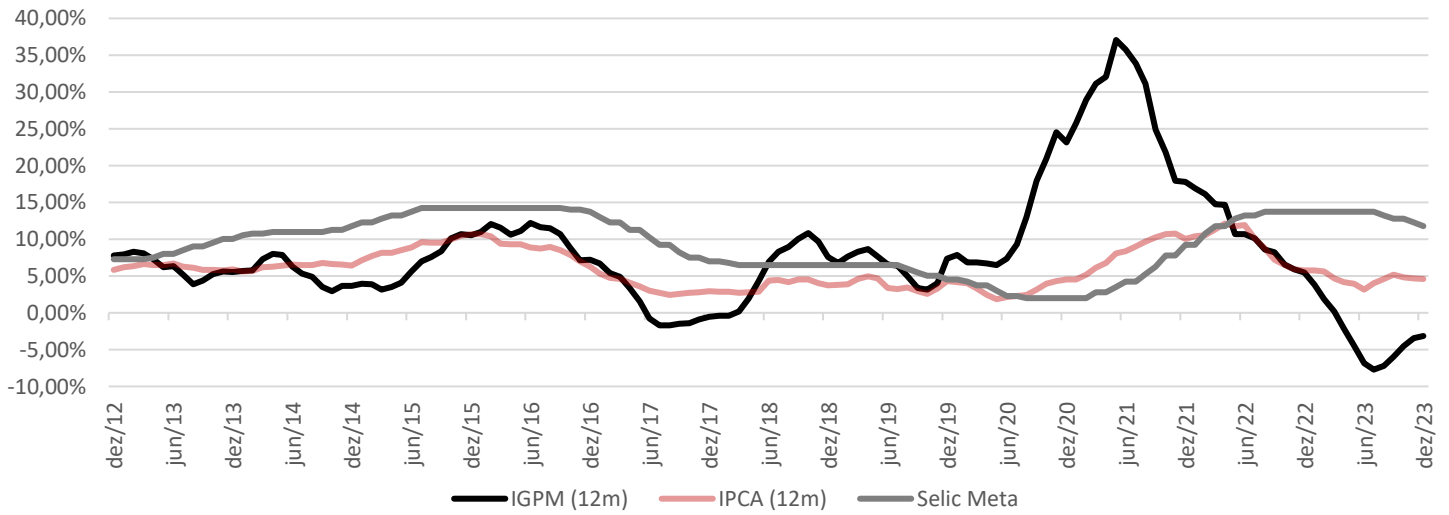
O PIB, segundo nossas projeções, deve crescer cerca de 3% em 2023. Seu bom desempenho no primeiro trimestre do ano, somado ao diferencial entre juros brasileiros e americanos, já havia favorecido uma queda do real frente ao dólar, a qual chegou a ser parcialmente revertida durante o segundo semestre com a alta dos treasuries americanos, que chegaram a 5% a.a. A queda dos títulos americanos após tal pico, entretanto, favoreceu a valorização do real, com o dólar fechando o ano em cerca R\$ 4,85.

Diante de tal cenário, o IBOVESPA finalizou o ano acima dos 134 mil pontos, uma valorização de mais de 20%. O principal índice de fundos imobiliários, o IFIX, também cresceu, com valorização de cerca de 15,5%, enquanto o IFIX papel, que melhor se relaciona com o analisado neste relatório, cresceu cerca de 9,23% no ano.

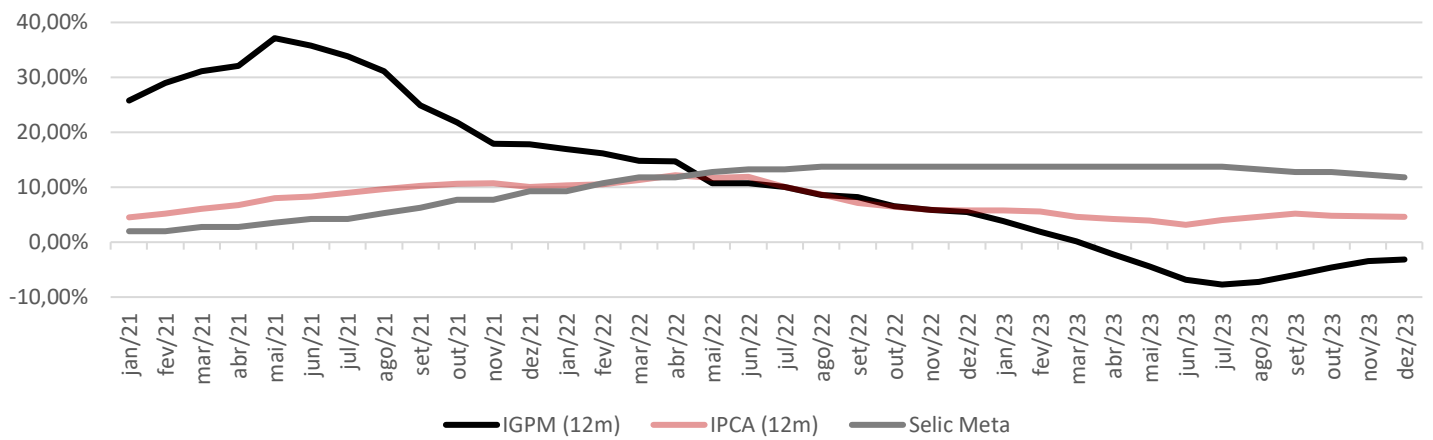
Para o ano de 2024, nossas projeções são de outras reduções nos juros brasileiros, com a Selic devendo chegar a 9,5% a.a., além de uma inflação ainda mais sob controle, em 3,9%. Já para o PIB e para o real, as expectativas são de desempenho pior do que em 2023, com o primeiro crescendo 1,5% e o segundo desvalorizando levemente em relação ao visto no final do ano, de maneira que um dólar chegue a R\$ 4,88. Seguimos acompanhando todas as movimentações do mercado a fim de gerar o máximo de valor aos nossos cotistas.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

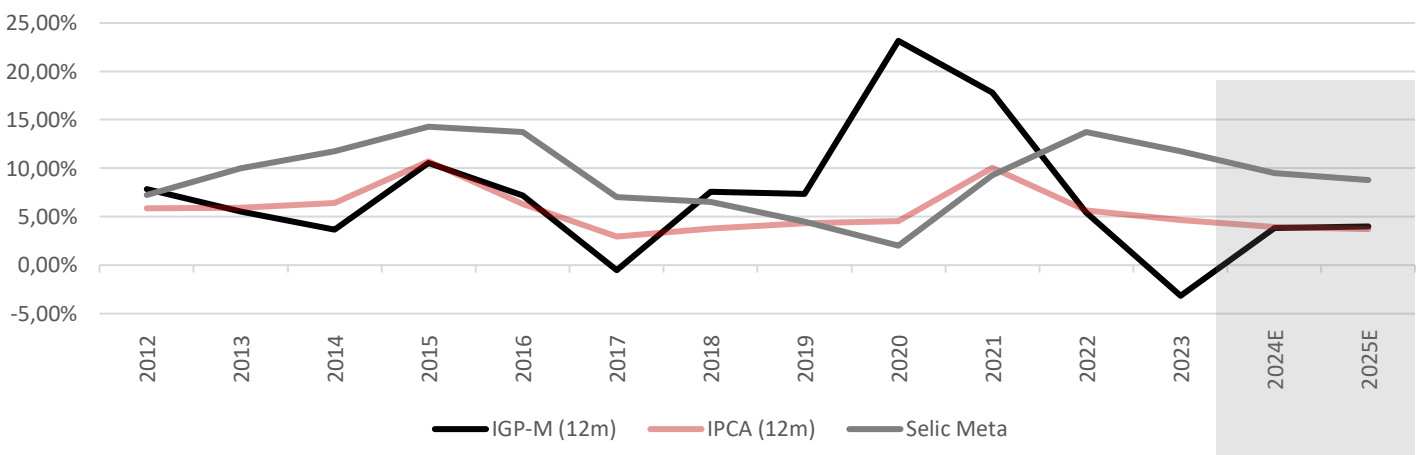
IPCA, IGP-M e Selic entre 2012 e 2023



IPCA, IGP-M e Selic em 2021, 2022 e 2023



IGP-M, IPCA e Selic
Final do Período



Fonte: Banco Central do Brasil. Expectativa: Boletim Focus (06/01/2023)

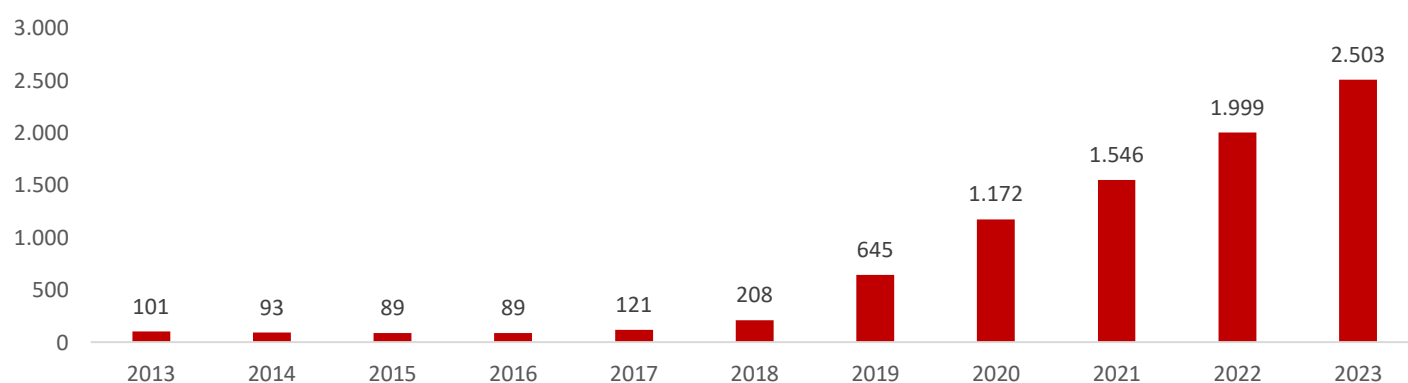
CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 2023, apesar das adversidades econômicas enfrentadas, o mercado de fundos imobiliários manteve seu ritmo de crescimento. Este movimento ascendente na indústria de FIIs, iniciado em 2017, tem sido extremamente favorável para os investidores. Com um número maior de participantes, torna-se mais atrativo para os fundos expandirem, resultando em um aumento significativo do seu patrimônio líquido (PL).

Este aumento do PL dos fundos é vantajoso para os investidores, visto que, na maioria das vezes, está correlacionado com uma maior diversificação e amadurecimento da indústria. Isso significa que os fundos podem diversificar seus investimentos em novos imóveis ou CRIs, reduzindo assim o risco para o investidor.

Consequentemente, o aumento no número de investidores é altamente benéfico para todos os envolvidos. Isso é evidenciado pelo gráfico abaixo, que ilustra o crescimento do número de investidores em FIIs ao final de cada ano. Notavelmente, observa-se um aumento de aproximadamente 25%, indicando que, apesar das adversidades como a alta taxa Selic, o cenário mais desafiador para o crédito privado e a incerteza no cenário econômico brasileiro e global, o número de investidores continuou a crescer ao longo do ano.

Número de Investidores em Fiis (mil)



Fonte: B3. Elaboração: Suno Asset

Um aspecto que merece destaque é o aumento da atratividade dos FIIs de papel, ou seja, que investem em crédito, durante períodos de queda da taxa Selic. A princípio, essa afirmação pode parecer contraditória para muitos investidores.

Para ilustrar essa dinâmica, consideremos o seguinte exemplo: imagine um CRI que oferece uma taxa de CDI + 4%. Inicialmente, com a Selic a 15% ao ano, o CDI estaria em 14,9% (considerando que o CDI costuma ser

CENÁRIO FUNDOS IMOBILIÁRIOS

0,1% menor que a Selic). Com esses valores, o rendimento desse CRI seria de 19,49% ao ano, o que equivale a 130% do CDI, ou seja, 30% a mais do que o rendimento da taxa livre de risco.

Agora, mantendo os valores, mas reduzindo a Selic de 15% para 10%, teríamos um rendimento de 14,29% ao ano nesse mesmo CRI. Embora nominalmente menor, esse rendimento corresponde a aproximadamente 144% do CDI, ou seja, proporcionalmente é um retorno muito mais significativo.

Algo parecido ocorre com ativos vinculados ao IPCA, durante períodos de Selic baixa, os rendimentos desses ativos tendem a se tornar mais atrativos. Isso ocorre porque, com taxas de juros baixas, há uma tendência de aumento da inflação, o que impulsiona os rendimentos dos fundos que detêm esses ativos.

Em retrospectiva, ao fazer um balanço de 2023, podemos observar que o ano passado apresentou diversos desafios para os FIIs incluindo a elevada taxa Selic e a incerteza no cenário econômico e de crédito privado tanto no Brasil quanto globalmente. No entanto, apesar dessas adversidades, os FIIs apresentaram uma performance satisfatória, registrando uma alta de quase 16% no Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) - o maior aumento desde 2019.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**.

CARTEIRA DE CRIs

No último semestre, a carteira fez frente a 4 novos CRIs (Comporte, Itabira, Esatas e Opy – as duas últimas, que retornam à carteira) e procedeu com a alocação em tranches dos CRIs Bit Série 2, MZM Série 3 (ambas que figuram como novos CRIs), Astir, Supreme Garden e Gafisa Sorocaba, além de 2 desinvestimentos (nos CRIs Primato e Copagril). Todos esses movimentos foram alinhados com a tese de investimentos dos Fundos e pensados para, além de cumprir a agenda de integralizações, trazer uma rentabilidade adicional aos cotistas.

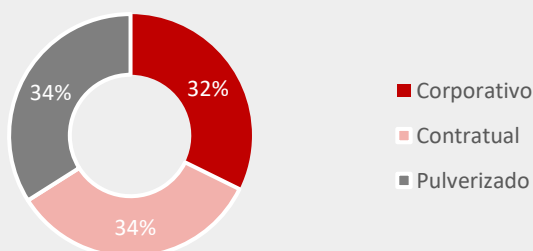
Como prática, o time de Gestão buscou se aproximar ainda mais das operações em carteira e materializar movimentos que pudessem, sem aumento de capital, seguirem sendo capazes de aproveitar os ciclos de mercado sem abrir mão de sua carteira diversificada. A seguir, tem-se o *breakdown* dos principais critérios de diversificação avaliados pelo time de Gestão. Boa leitura!

PERFIL DE RISCO

Desenvolvemos uma classificação interna para definir o perfil de risco de cada operação de acordo com o principal credor responsável pela dívida.

As operações que possuem riscos de crédito vinculado ao balanço e operação de uma empresa são classificadas como **Corporativo**. Quando o principal risco é vinculado a um contrato, a operação é **Contratual**, e as operações onde o risco é associado a uma carteira de recebíveis, são denominadas como **Pulverizado**.

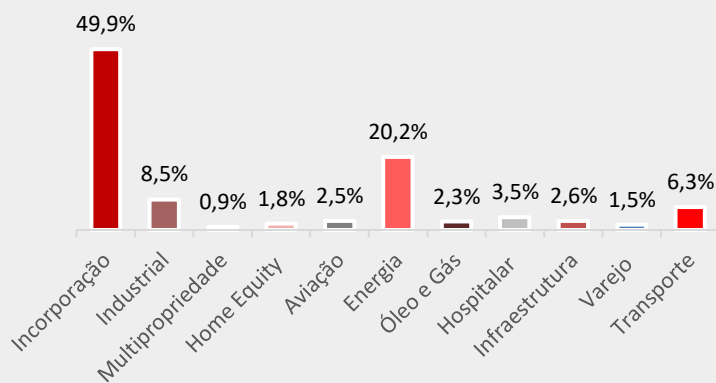
A ideia do time de gestão é sempre buscar por um equilíbrio satisfatório entre os perfis de risco levando em conta que o perfil pulverizado é o mais arriscado, portanto ele sempre tende a ter uma exposição um pouco inferior aos outros dois perfis.



SEGMENTO

Seguindo a tese de investimento proposta pelo time de Gestão, o portfólio de CRIs procura trabalhar a sua diversificação quanto aos segmentos. Pela dinâmica de alocação, a concentração por segmento da carteira pouco se alterou desde a nossa última publicação. No entanto, houve o retorno dos setores de infraestrutura e hospitalar para a carteira de CRIs, com uma alocação em torno de 3% para cada.

A incorporação, naturalmente, segue sendo a principal exposição da carteira (49,9%), o que, na visão da Gestão, é uma característica esperada dada a natureza dos veículos.



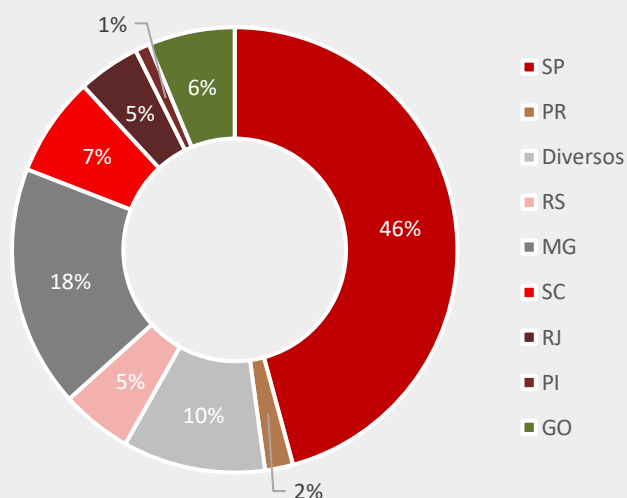
Fonte: Suno Asset

CARTEIRA de CRIs

DISPERSÃO REGIONAL

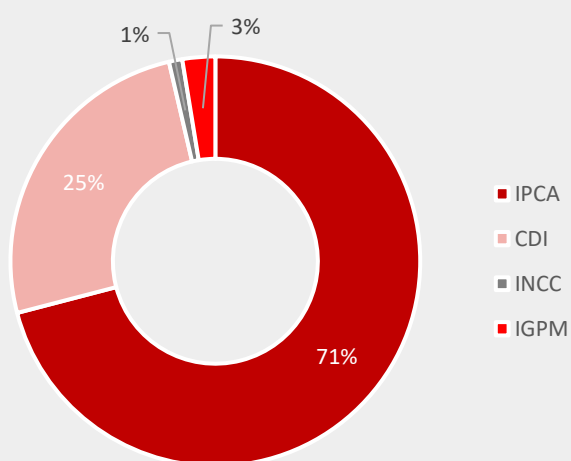
A grande maioria das operações da carteira estão localizadas no sul (14,4%) e sudeste (67,9%) do país, sendo que não houve grande modificação dessa estrutura ao longo do último semestre. Entendemos que essa concentração seja natural, uma vez que o Centro-Sul são as regiões mais desenvolvidas economicamente no território brasileiro.

Apesar disso, ressaltamos que a carteira possui ativos extremamente pulverizados que possuem exposição em todos os estados do país e no distrito federal, como é o caso dos CRIs Wimo e Wimo IV



Fonte: Suno Asset

INDEXADORES



Fonte: Suno Asset

Por conta do lastro imobiliário, o IPCA tende a ter a maior exposição por indexador dos veículos. Contudo, o time de gestão sempre irá procurar entender os ciclos de mercado e, com base nisso, ajustar a distribuição de indexadores visando a melhor alocação com o intuito de gerar resultado aos seus cotistas, como viemos fazendo nos últimos meses.

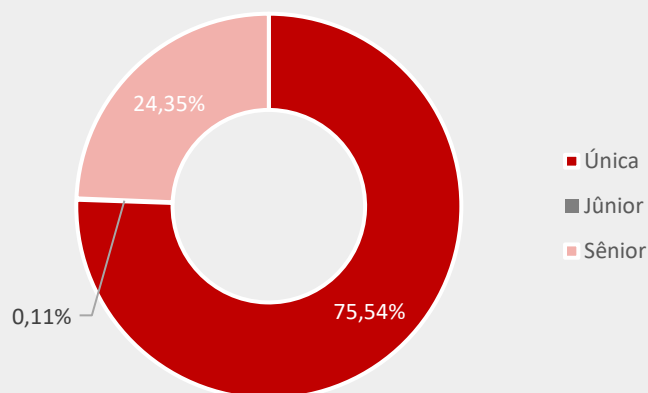
Essa estrutura também se alterou pouco. A alocação em IPCA diminuiu em 2%, a em IGPM cresceu de 0% para 3% e as alocações em CDI e INCC não se alteraram.

CARTEIRA DE CRIs

SÉRIES DE ATIVO

Alinhado com o perfil de risco dos fundos, a maioria dos CRIs não possuem subordinação (série única), ou são séries sêniores. Com isso, possuem prioridade na cascata de pagamento da operação e conseqüentemente oferecem um melhor risco de crédito.

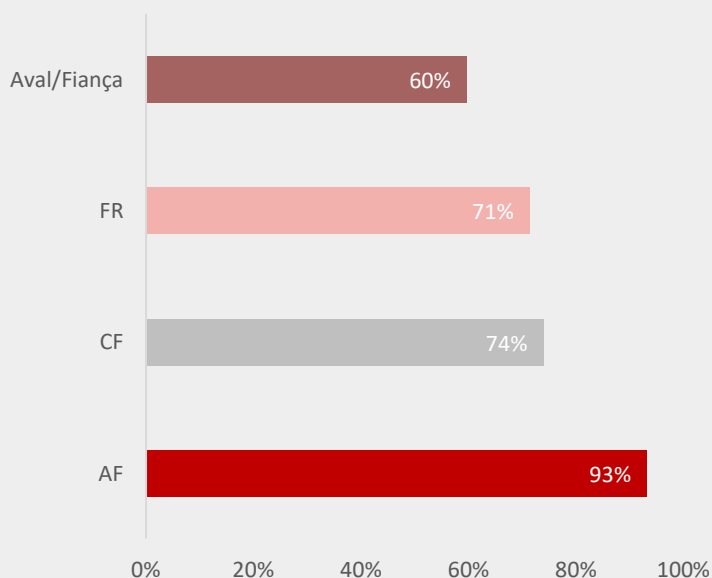
Enfatizamos que o percentual de ativos alocados em cada série variou pouco. Houve o crescimento de alocações em série única, compensado pela diminuição de séries seniores.



Fonte: Suno Asset

GARANTIAS

Garantias



Fonte: Suno Asset

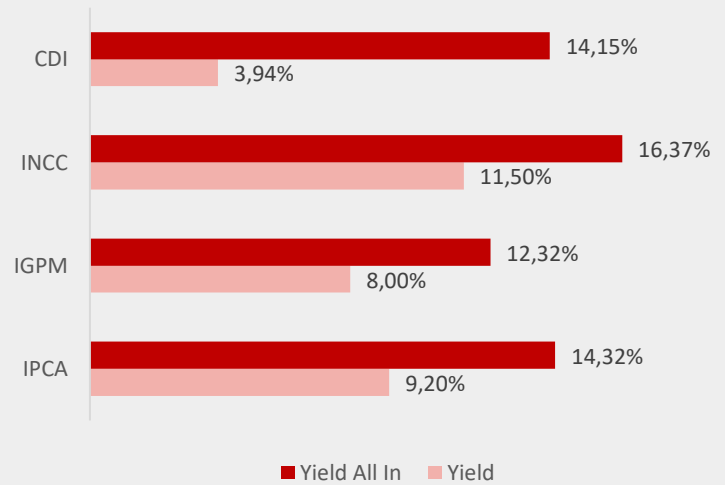
O time de gestão sempre busca avaliar de forma criteriosa a estrutura de garantias da operação antes de deliberar a alocação em comitê de investimentos. Tal fato fica explícito quando observado o gráfico ao lado, que traz o *breakdown* das garantias presentes nos CRIs do portfólio.

É importante deixar claro que mais de 93% do PL da carteira possui algum tipo de garantia sendo que o LTV médio ponderado dessas garantias está na casa dos 62%. Os pouco menos de 7% do portfólio que não possuem garantia, tratam-se de dívidas corporativas com a MRV, maior construtora da América Latina, que possui um balanço robusto além de rating brAA- pela Standard and Poor's (S&P).

CARTEIRA DE CRIs

YIELD POR INDEXADOR

Após o final do semestre o *portfólio* de CRIs finalizou o ano de 2023 com uma taxa *all in* de 14,25%¹, valor este superior ao apresentado no prospecto do fundo (10,14%). Ressaltamos que, desde o seu IPO, o fundo rentabilizou cerca de 36% em pouco mais de 24 meses e bateu o seu *benchmark* (IPCA +7%) além dos índices IFIX, CDI e IMA-B.

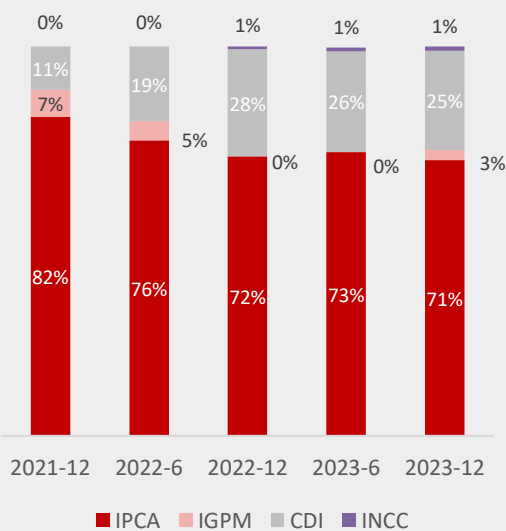


¹ foram considerados IPCA de 4,31%, CDI de 9,86%, IGPM de 4,82% e INCC-DI de 3,91%. Esses valores foram retirados das curvas de referência com base no prazo médio da carteira

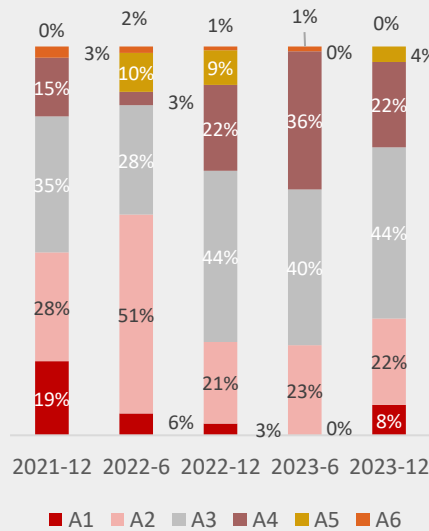
Fonte: Suno Asset

COMPARATIVO

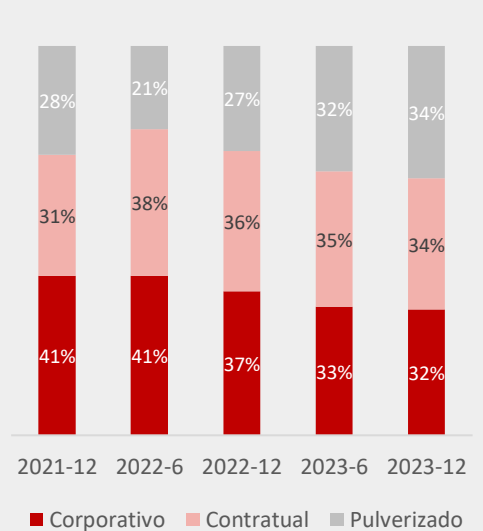
Indexador



Rating



Perfil de Risco



Fonte: Suno Asset

PROCESSO DE INVESTIMENTO

A alocação e gestão de um fundo de CRI envolve diferentes e complexos processos. No SNCI e no SNME, o time se envolve ativamente desde a busca e análise das operações, estruturação dos ativos para investimento e gestão ativa. Todas as etapas são extremamente importantes para que o processo de investimento seja realizado com o máximo de alinhamento e efetividade, além de considerarmos cada uma destas etapas pilares essenciais para a gestão do SNCI e do SNME.

No entanto, gostaríamos de enfatizar o processo de Originação e Análise, pois são os que mais trazem o diferencial da alocação do portfólio dos fundos. Abaixo, destacamos as principais fases do nosso processo e suas características:



Fonte: Suno Asset

1. ORIGINAÇÃO

Acesso a diferentes canais do mercado, prezando por uma estratégia de **originação proprietária** e **ativos oportunistas do mercado primário ou secundário**

2. ANÁLISE

Análise do perfil de risco da operação versus **garantias e estrutura da dívida, método interno de indicadores de performance e risco** da operação

3. APROVAÇÃO

Comitê de investimento interno, validando tese e estrutura da operação

4. INVESTIMENTO

Processo de estruturação **interno** e com **parceiros estratégicos e elegíveis**, buscando excelência em todos os processos e contratos da operação

5. GESTÃO

Reports periódicos de acompanhamento das carteiras, relatórios de **gestão, rebalanceamento do portfólio**, oportunidades no **secundário** via **ativos ou FIs**

1. ORIGINAÇÃO

O método de originação dos fundos de CRI consiste tanto pela originação primária quanto pela secundária.

Originação Primária: consiste na busca ativa por operações de crédito, discutindo, negociando as condições e estrutura juntamente com a parte devedora. Nosso time possui contato com diversos parceiros que auxiliam no processo de encontrar estas oportunidades, que são diferentes daquilo que já existe no mercado e moldadas de acordo com a análise do time de gestão.

A estruturação primária requer o envolvimento do time de gestão com todo processo de estruturação, que consiste na contratação de todos os terceiros envolvidos, confecção de documentos, cadastro e liquidação do ativo. Esse processo dura algo em torno de 2 a 3 meses para acontecer.

Originação Secundária: operações de CRI já estruturadas que são apresentadas para o time de gestão por um distribuidor. Todo processo de análise segue a mesma metodologia interna da Suno, porém o período para liquidação é muito mais rápido dado que a estrutura já está pronta.

Ao longo do primeiro semestre de 2023, foram analisadas um total de 17 operações, somando ao redor de R\$ 1,2 bilhões de volume, das quais apenas 2 (12%) foram aprovadas em comitê e investidas.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

2. ANÁLISE

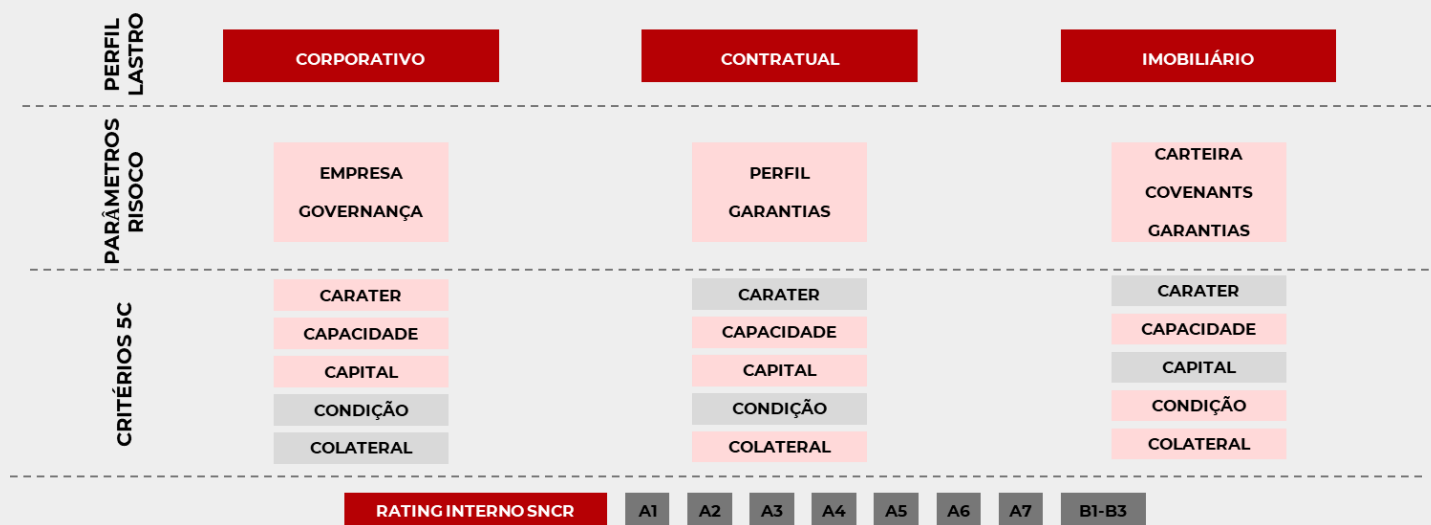
O processo de análise de todas as operações segue uma metodologia interna da Gestora, em que se classifica os ativos em diferentes categorias por uma nota que varia de 1 a 5. Esta nota define a qualidade e perfil de risco do ativo, sendo elencada em forma de Rating interno que classificamos de A1 à B1-B3.

A metodologia para resultar nesta nota do ativo provém da análise dos 5C de crédito. De acordo com o perfil de risco de cada ativo, diferentes variáveis serão medidas em cada um dos critérios dos 5C de crédito. Estas variáveis terão notas de 1 a 5 e resultarão em uma nota consolidada para cada um dos critérios (5C) analisados. Cada perfil de risco possui uma ponderação específica para seus Cs de crédito.

Conforme figura abaixo, os ativos alvos são divididos em 3 principais perfis de risco: Corporativo, Contratual e Imobiliário. O parâmetro de risco ressaltado em cada perfil define quais riscos são mais importantes de serem analisados na operação.

Estes parâmetros serão derivados em variáveis medidas nos critérios dos 5C para, com suas devidas ponderações de risco, resultaram no rating interno do ativo.

Métrica Interna de Rating SNCI/SNME:



PROCESSO DE INVESTIMENTO

2. ANÁLISE

O Rating interno, conforme mencionado, é medido de acordo com a nota ponderado de 0 a 5 de cada perfil de risco. Além de classificar a qualidade e risco, o rating também é utilizado para sugerir a exposição máxima no ativo. As figuras a seguir ilustram esta dinâmica.

Variáveis analisadas por perfil de risco:

5Cs	Variáveis Corporativo	Variáveis Imobiliário	Variáveis Contratual
CARATER	3	4	3
CONDIÇÕES	3	7	4
CAPACIDADE	4	8	7
CAPITAL	6	4	4
COLATERAL	3	7	3

Notas ponderadas para Rating Interno:

Rating	Nota Corporativo e contratual	Nota Pulverizado	Limite de Exposição
A1	4,2 - 5,0	4,75 - 5,0	10,0%
A2	3,9 - 4,2	4,25 - 4,75	8,5%
A3	3,6 - 3,9	4,0 - 4,25	7,0%
A4	3,3 - 3,6	3,75 - 4,0	5,5%
A5	3,0 - 3,3	3,0 - 3,75	4,0%
A6	2,7 - 3,0	2,7 - 3	2,5%
B1-B3	0,0 - 2,7	0,01 - 2,7	0,0%

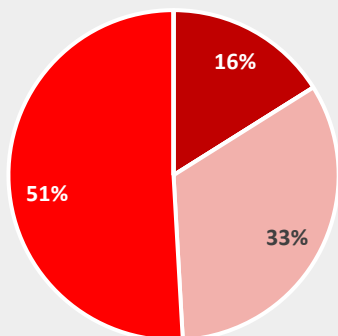
Qualidade e Perfil de Risco de acordo com notas:

Nota	Qualidade	Perfil do Risco
1 - 2,5	Vulnerável	Risco Extremo
2,5 - 3	Fraco	Risco Elevado
3 - 3,5	Regular	Risco Intermediário
3,5 - 4	Suficiente	Risco Moderado
4 - 4,5	Bom	Risco Baixo
4,5 - 5	Ótimo	Risco Muito Baixo

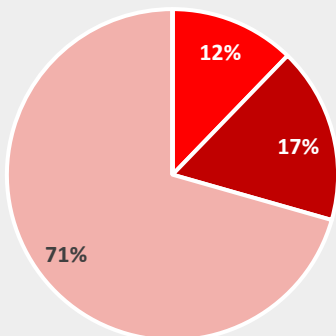
*É importante pontuar que as alocações no SNME11, devido ao tempo de existência do fundo, ainda não refletem os limites de exposição definidos. A Gestão está trabalhando para ajustar isso dentro dos primeiros 6 meses de constituição do veículo, de acordo com a norma regulatória.

Rating por perfil de risco:

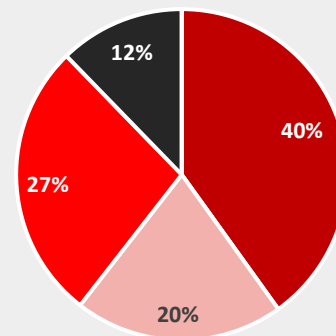
Corporativo



Contratual



Pulverizado



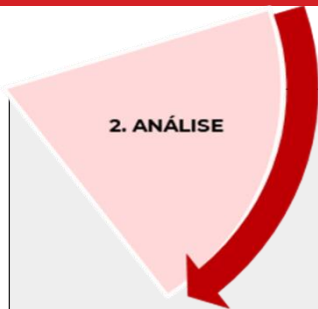
■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ A4 ■ A5 ■ A6

Fonte: Suno Asset

PROCESSO DE INVESTIMENTO

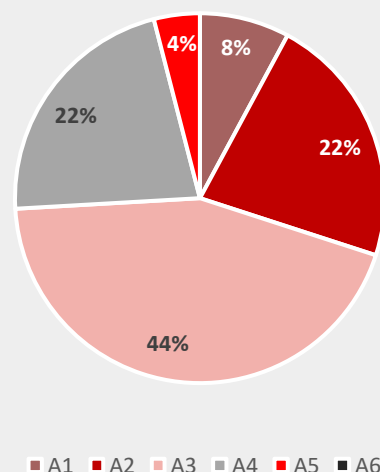


A cada 6 meses, o time de gestão realiza a revisão de todos os ratings em carteira, com o intuito de monitorar e prevenir algum risco de crédito. A revisão se dá em dois momentos:

1. O time de gestão reavalia todos os parâmetros do rating e adiciona, caso necessário, algum novo critério.
2. O modelo que foi revisado é aplicado a todas as operações em carteira usando os

CRIs	Rating Inicial	Nota Inicial	Atualização	Nota Data Base
CRI TECNISA (IPCA)	A3	3,789	A3	3,627
CRI PESA / AIZ (Longa)	A4	3,529	A3	3,824
CRI Pesa / AIZ (Curta)	A3	3,605	A3	3,664
CRI SOLAR JUNIOR	A4	3,852	A5	3,497
CRI WIMO	A4	3,839	A5	3,464
CRI MRV	A4	3,530	A4	3,451
CRI CARVALHO HOSKEN	A6	2,804	A6	2,941
CRI LATAM	A3	3,742	A2	3,978
CRI GRAMADO GVI	A2	4,358	A5	3,749
CRI RDR ITU	A4	3,891	A4	3,891
CRI GS SOUTO	A2	4,154	A3	3,894
CRI ASTIR	A2	4,394	A2	4,318
CRI SUPREME GARDEN	A3	4,185	A3	4,193
CRI AXS	A2	4,048	A1	4,216
REDE DUQUE (Serie 443)	A4	3,373	A4	3,373
REDE DUQUE (Serie 444)	A4	3,373	A4	3,373
CRI CERATTI MAGNA	A3	3,889	A3	3,897
CRI WIMO IV	A4	3,943	A5	3,464
CRI RDR ITU SÉRIE 2	A4	3,891	A4	3,891
CRI RDR ITU SÉRIE 3	A4	3,891	A4	3,891
CRI MRV II	A4	3,530	A4	3,451
CRI VITACON 2	A4	3,978	A4	3,972
CRI GAFISA SOROCABA	A2	4,293	A4	3,970
CRI VANGUARDA	A3	4,089	A2	4,274
CRI CAPARAÓ	A3	4,103	A4	3,955
CRI WELT	A3	3,706	A3	3,769
CRI ESTOQUE HELBOR	A2	4,049	A3	3,750
CRI MZM	A3	4,097	A2	4,296
CRI MZM II	A3	4,097	A2	4,296
CRI MZM III	-	-	A2	4,296
CRI OPY HEALTH	A1	4,402	A1	4,402
CRI BIT	A4	3,814	A5	3,629
CRI BIT Série 2	-	-	A5	3,629
CRI AXS 3	A3	3,762	A2	4,150
CRI ESATAS	A2	3,916	A3	3,824
CRI BALAROTI	A3	3,824	A4	3,373
CRI COMPORTE	-	-	A3	3,686
CRI ITABIRA	-	-	A2	4,029

indicadores atuais para monitorar o crédito. Abaixo, tabela referente a última atualização e gráfico de alocação por rating:



Fonte: Suno Asset

RELATÓRIO DE RISCO | 2º SEMESTRE 2023

CARTEIRA ATUAL DE CRIS

No fechamento de dezembro/23, a carteira do de CRIs contava com 38 ativos:

Identificação	Código CETIP	Setor	Série	Index	Yield	Duration (anos)	LTV	% Carteira Total
CRI CERATTI MAGNA	22E0120555	Industrial	Sênior	IPCA	8,50%	1,99	60%	6,42%
CRI COMPORTE	23I1270600	Transporte	Única	CDI	4,85%	3,40	60%	6,30%
CRI WELT	22H0166203	Energia	Sênior	IPCA	11,77%	4,29	-	6,28%
CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	Única	IPCA	10,50%	2,19	65%	5,77%
CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	Única	IPCA	9,00%	4,42	62%	5,38%
CRI MRV	21D0001232	Incorporação	Única	IPCA	5,43%	5,30	-	4,39%
CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	Única	IPCA	8,75%	2,70	42%	4,33%
CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	Sênior	CDI	4,50%	2,14	72%	3,92%
CRI ESTOQUE HELBOR	22H1104501	Incorporação	Única	CDI	2,40%	1,77	80%	3,67%
CRI TECNISA (IPCA)	21B0544455	Incorporação	Única	IPCA	5,69%	1,22	-	3,61%
CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	Única	CDI	5,00%	1,00	45%	3,58%
CRI OPY HEALTH	21H0888186	Hospitalar	Única	IPCA	8,86%	3,68	45%	3,54%
CRI AXS	22C0987445	Energia	Única	IPCA	9,00%	3,40	-	3,24%
CRI ITABIRA	23L2160618	Energia	Única	IPCA	11,00%	5,33	95%	3,23%
CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,07	80%	2,96%
CRI ESATAS	21C0572241	Infraestrutura	Sênior	IGPM	8,00%	8,15	80%	2,59%
CRI LATAM	21C0818332	Aviação	Sênior	IPCA	5,73%	3,74	45%	2,49%
CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	Única	CDI	6,00%	1,90	59%	2,17%
CRI BIT	22J1411295	Incorporação	Única	CDI	5,50%	2,38	60%	2,10%
CRI MZM II	22I1466133	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	2,08	70%	2,09%
CRI MZM III	22I1466156	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	2,08	70%	2,09%
CRI MRV II	22B0006022	Incorporação	Única	IPCA	6,50%	4,12	-	2,09%
CRI AXS 3	22K1397969	Energia	Única	IPCA	11,00%	5,28	-	2,07%
CRI MZM	22I1465810	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	2,09	70%	1,76%
CRI PESA / AIZ (Longa)	21F0568504	Industrial	Única	IPCA	7,00%	3,48	-	1,72%
CRI BALAROTI	19J0133907	Varejo	Única	CDI	3,00%	2,35	-	1,47%
CRI BIT Série 2	22J1411297	Incorporação	Única	CDI	5,50%	2,38	60%	1,26%
CRI RDR ITU SÉRIE 3	21K0661041	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,07	80%	1,19%
REDE DUQUE (Serie 443)	21I0855537	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	4,21	67%	1,17%
REDE DUQUE (Serie 444)	21I0855623	Óleo e Gás	Única	IPCA	7,25%	4,21	67%	1,17%
CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	Única	INCC	11,50%	1,65	52%	1,05%
CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	7,00%	4,85	29%	1,01%
CRI CARVALHO HOSKEM	21G0734354	Incorporação	Única	CDI	7,70%	1,99	9%	0,95%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	21K0660445	Incorporação	Única	IPCA	12,00%	1,07	80%	0,87%
CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	Sênior	IPCA	9,50%	1,64	26%	0,83%
CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	Sênior	IPCA	8,00%	5,11	35%	0,80%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	21F0569265	Industrial	Única	IPCA	5,50%	1,36	-	0,32%
CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	Júnior	IPCA	16,64%	0,96	67,7%	0,11%

Cada perfil de risco e cada ativo em específico possui características específicas que analisamos para alocação e monitoramos para atualização do rating interno e identificação de eventuais riscos.

Abaixo, trazemos o detalhamento de cada um dos ativos, organizados por tamanho da % da carteira.

ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

DATA DE REFERÊNCIA: dezembro/23

#	Ativo	Fundo de Reserva	Fundo de Despesas	Fundo de Obras
1	CRI CERATTI MAGNA	Enquadrado	Enquadrado	N/A
2	CRI COMPORTE	Enquadrado	Enquadrado	N/A
3	CRI WELT	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado
4	CRI SUPREME GARDEN	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado
5	CRI GS SOUTO	N/A	Enquadrado	N/A
6	CRI MRV	N/A	N/A	N/A
7	CRI ASTIR	Enquadrado	Enquadrado	N/A
8	CRI VITACON 2	N/A	Enquadrado	Enquadrado
9	CRI ESTOQUE HELBOR	Enquadrado	Enquadrado	N/A
10	CRI TECNISA (IPCA)	N/A	Desenquadrado	N/A
11	CRI GAFISA SOROCABA	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado
12	CRI OPY HEALTH	N/A	Enquadrado	N/A
13	CRI AXS	Enquadrado	Enquadrado	N/A
14	CRI ITABIRA	Enquadrado	Enquadrado	N/A
15	CRI RDR ITU	N/A	Desenquadrado	Enquadrado
16	CRI ESATAS	Enquadrado	Enquadrado	N/A
17	CRI LATAM	N/A	N/A	N/A
18	CRI CAPARAÓ	Desenquadrado	Enquadrado	N/A
19	CRI BIT	Desenquadrado	Enquadrado	Desenquadrado
20	CRI MZM	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado
21	CRI MRV II	N/A	N/A	N/A
22	CRI AXS III	Enquadrado	Enquadrado	N/A
23	CRI PEZA/AIZ (LONGA)	N/A	Enquadrado	N/A
24	CRI BALAROTI	Enquadrado	Enquadrado	N/A
25	REDE DUQUE (Série 443)	N/A	Desenquadrado	N/A
26	REDE DUQUE (Série 444)	N/A	Desenquadrado	N/A
27	CRI VANGUARDA	N/A	N/A	Enquadrado
28	CRI WIMO II	Enquadrado	Desenquadrado	N/A
29	CRI CARVALHO HOSKEN	Enquadrado	N/A	N/A
30	CRI GRAMADO GVI	Desenquadrado	N/A	N/A
31	CRI WIMO IV	Enquadrado	Desenquadrado	N/A
32	CRI PEZA/AIZ (CURTA)	N/A	Enquadrado	N/A
33	CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	N/A	N/A

NOTA DA GESTÃO:

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

CRI CERATTI MAGNA

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

A operação é lastrada em dois contratos de locação para galpões industriais localizados na cidade de Vinhedo-SP. Os contratos foram firmados com as empresas Magna e Ceratti. A primeira trata-se de uma empresa que fabrica componentes automotivos com atuação global e a segunda é uma das maiores produtoras de frios e embutidos e atua desde 1932 no mercado. A operação conta com a alienação fiduciária dos galpões lastro dos contratos que baseados nos laudos de avaliação garantem um LTV de 70% e 60% quando consideramos a subordinação.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22E0120555
Emissão / Série: 14º/1º
Série: Sênior
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 13/05/2022
Data de Vencimento: 21/05/2027
Setor: Industrial
Juros: Mensal
Amortização: Personalizada
Indexador: IPCA
Taxa: 8,50%
Duration: 1,99 anos
LTV: 60%
Rating Interno: A3
PL%: 7,05 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 30,67
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária dos Imóveis;
2. Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;
3. Fundo de Reserva;
4. Fundo de Despesas; e
5. Subordinação.



Fonte: Virgo

CRI COMPORTE

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

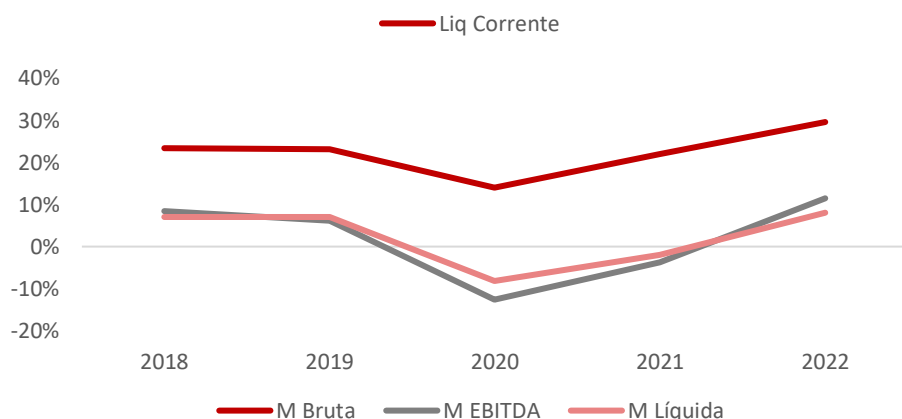
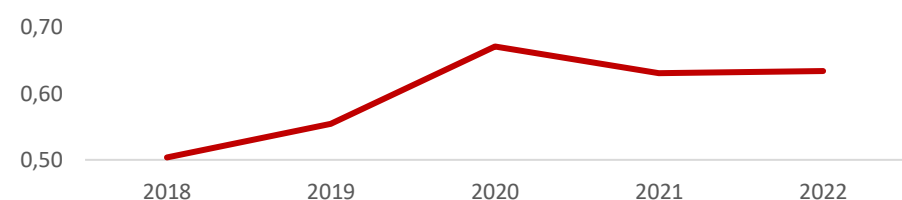
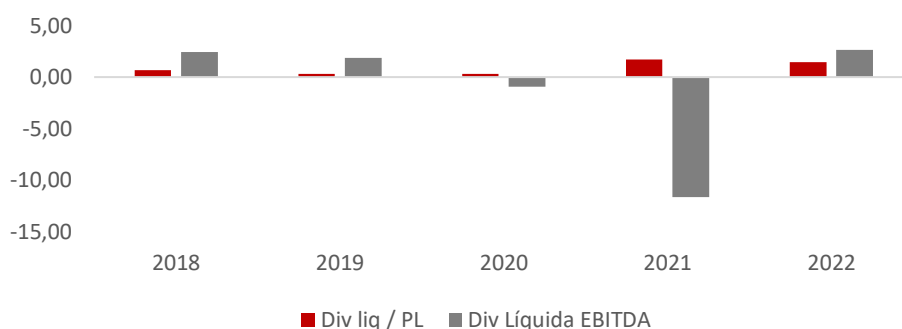
Os recursos desse CRI são destinados à Viação Piracicabana, empresa do grupo Comporte, que foi fundado em 2002 e atua como holding de diversas empresas para as quais presta apoio administrativo, financeiro e operacional, principalmente no segmento de transporte. Possui operações rodoviárias interestaduais e intermunicipais em 12 estados + DF e contratos de concessão para prestação de serviços em diversos deles.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 2311270600
Emissão / Série: 1ª/163ª
Série: Única
Securitizadora: Opea
Data de Integralização: 29/11/2023
Data de Vencimento: 18/09/2030
Sector: Transporte
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: CDI
Taxa: 3,85%
Duration: 3,40 anos
LTV: 60%
Rating Interno: A3
PL%: 6,92 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 30,11
[Link da página da Securitizadora](#)
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária dos Imóveis;
2. Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;
3. Fiança;
4. Fundo de Despesas; e
5. Fundo de Reserva.



CRI WELT

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

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, completamente operacional e 100% vendida, gerou energia abaixo do esperado no mês, mas sem maiores preocupações, além de ter tido uma boa redução na inadimplência e aumento no preço de venda, conforme podemos ver nos gráficos abaixo.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22H0166203
Emissão / Série: 33ª/1ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização:
Data de Vencimento: 15/08/2034
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Customizada com 12 meses de carência.
Indexador: IPCA
Taxa: 11,77%
Duration: 4,29 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL%: 6,90 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 30,02

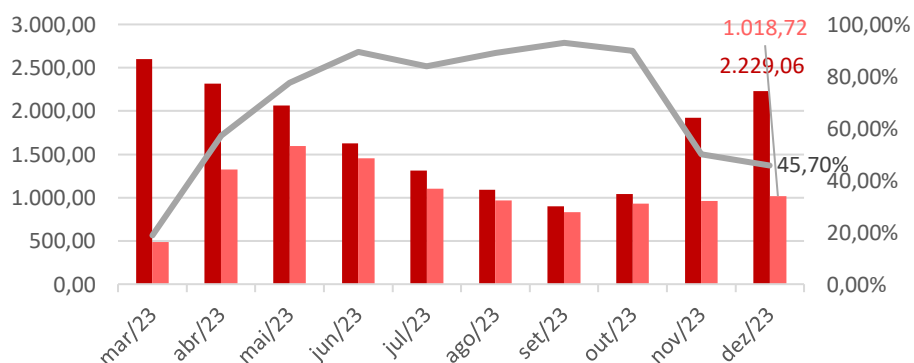
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

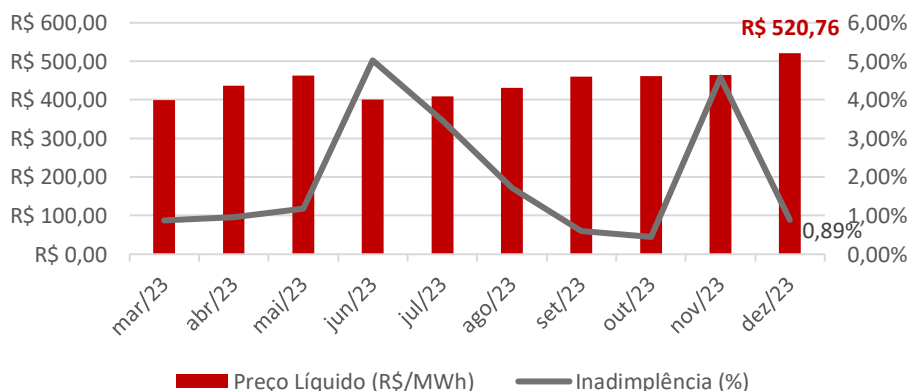
GARANTIAS

1. Alienação fiduciária de cotas das CGHs Bernoulli e Ouvidor;
2. Cessão fiduciária de contratos PPA das CGHs Bernoulli e Ouvidor;
3. Aval dos sócios e de empresas com representatividade econômica.

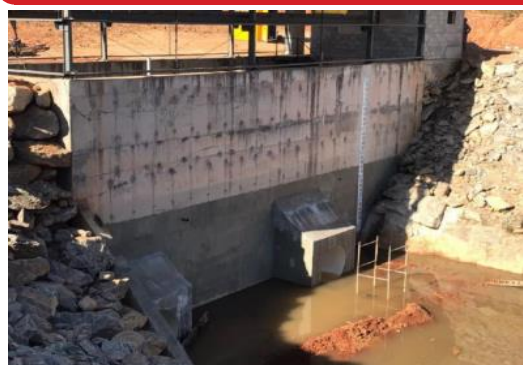
Geração de energia - CGH Bernoulli



Informações financeiras - CGH Bernoulli



FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI SUPREME GARDEN

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Supreme Garden é uma incorporação vertical de alta qualidade, projetada para uso residencial, e complementada por cinco unidades comerciais no térreo do edifício.

Os recursos obtidos por meio do CRI visam reembolsar parte das obras já concluídas e financiar a conclusão das restantes. Este empreendimento, posicionado no segmento de médio a alto padrão, oferece uma infraestrutura completa e está estrategicamente localizado na cidade de Itajaí/SC

GARANTIAS

1. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento;
2. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento decorrentes das vendas futuras;
3. AF 100% das quotas da Cedente;
4. Aval dos Sócios da Cedente e da Controladora.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22B0338247

Emissão / Série: 4º/443º

Série: Única

Securitizadora: Virgo

Data de Integralização: 22/02/2022

Data de Vencimento: 20/04/2026

Setor: Incorporação

Juros: Mensal

Amortização: Full Cash Sweep

Indexador: IPCA

Taxa: 10,5%

Duration: 2,19 anos

LTV: 65%

Rating Interno: A3

PL%: 6,34 (SNCI)

Volume em MM: R\$ 27,58

[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

dez/23

Vendas Totais	R\$ 45.556.937,30
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 33.925.908,85
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.824.912,95
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	93
Concentração máxima	2,24%
Prazo da carteira	87 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	85
Estoque	30
Quitado	8
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

% Vendido (disponíveis) 75,61%
% Vendido (Total) 74,40%



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

FOTOS DA OBRA



CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%
abr/23	3,37%	44,52%	2,43%	39,45%
mai/23	3,59%	48,11%	3,31%	42,76%
jun/23	3,59%	51,70%	3,29%	46,05%
jul/23	3,59%	55,29%	3,60%	49,65%
ago/23	3,90%	59,19%	2,10%	51,75%
set/23	4,24%	63,43%	3,69%	55,44%
out/23	4,24%	67,66%	3,03%	58,47%
nov/23	4,24%	71,90%	N/A	58,47%
dez/23	4,24%	76,14%	1,47%	59,94%
jan/24	3,64%	79,78%		
fev/24	3,64%	83,42%		
mar/24	3,50%	86,92%		
abr/24	2,62%	89,54%		
mai/24	2,62%	92,15%		
jun/24	1,89%	94,04%		
jul/24	1,85%	95,89%		
ago/24	2,28%	98,17%		
set/24	1,83%	100,00%		

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

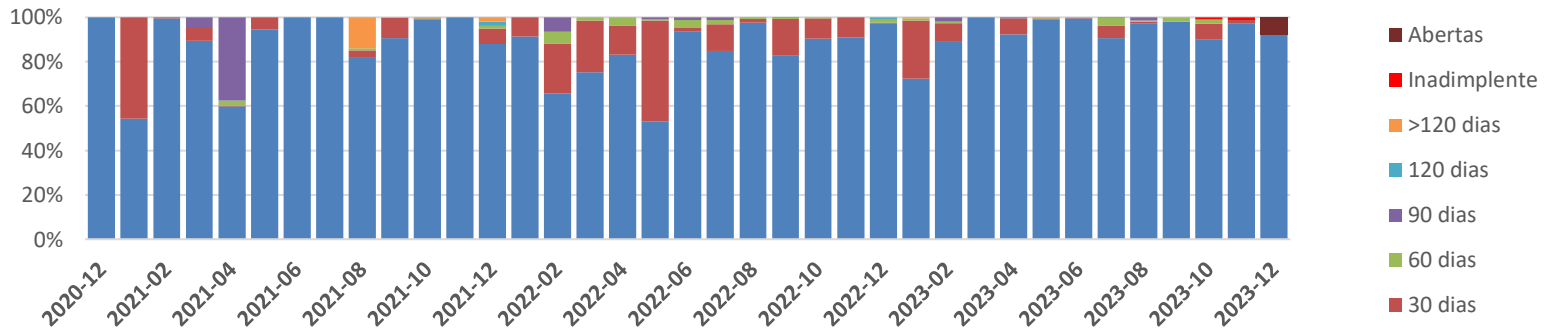
COMENTÁRIOS

Em dez/22, a obra estava no patamar de 29,73% concluída, e ao longo do último ano houve um avanço significativo, alcançando quase 60% de conclusão em dez/23. Apesar desse progresso, é importante ressaltar que a obra enfrenta consideráveis atrasos em relação ao cronograma inicial. Estes atrasos foram principalmente atribuídos às intensas chuvas na região, que impactaram o ritmo das obras, no entanto, acreditamos firmemente que a construtora será capaz de reduzir esse atraso nos próximos meses. É relevante destacar que nossa principal preocupação nesse empreendimento está centrada nos atrasos da obra, uma vez que os demais indicadores permanecem em níveis satisfatórios e saudáveis.

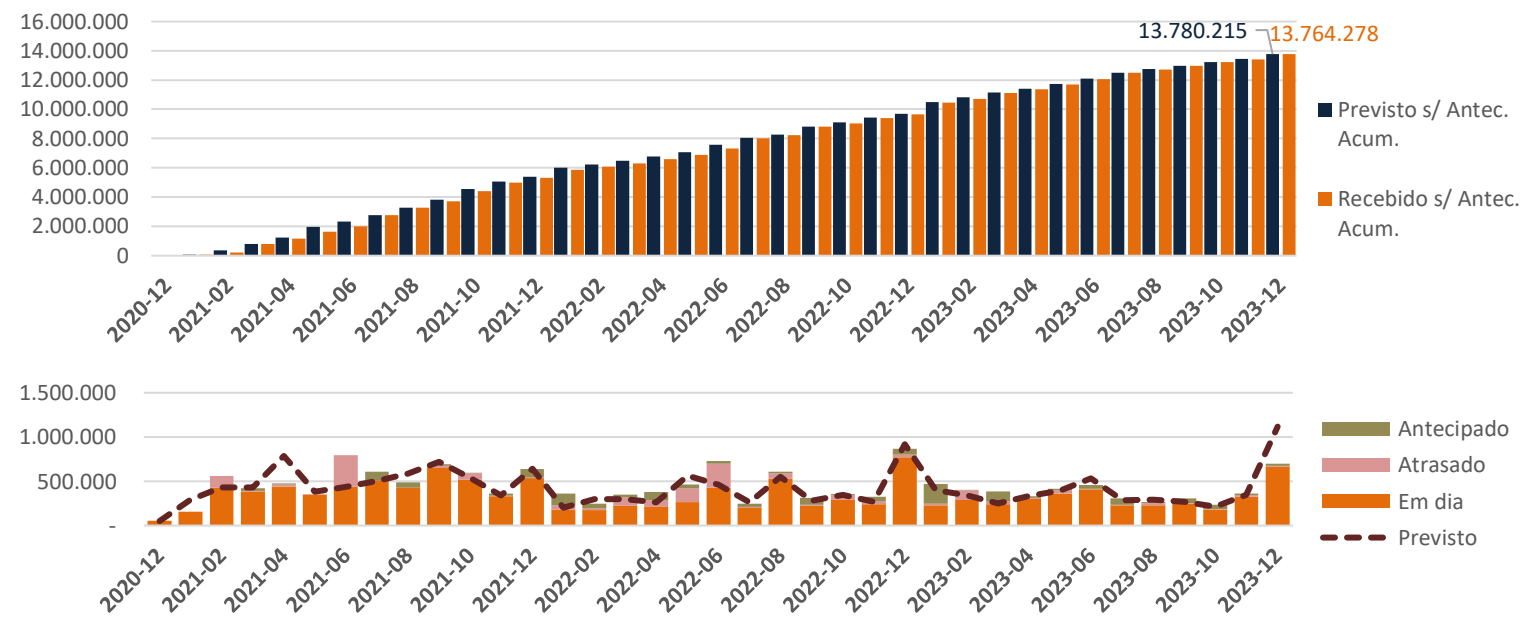
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

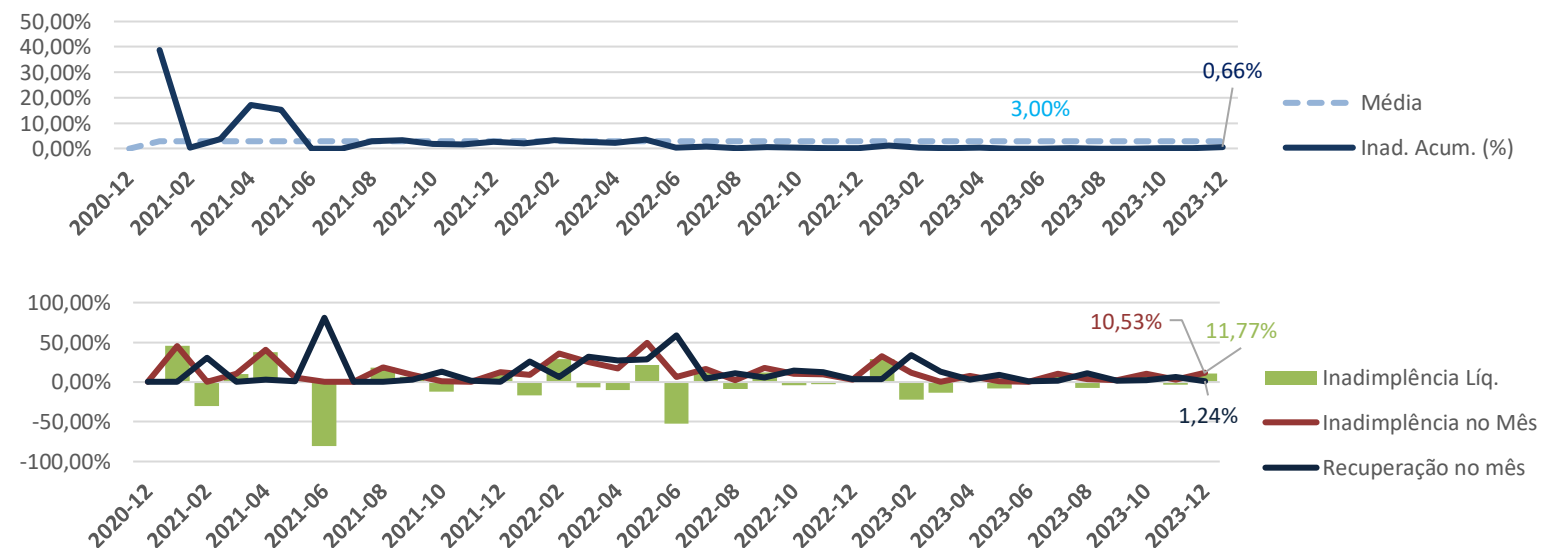
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia	146,3%	147,3%	175,3%	175,4%	217,2%	217,7%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.471.334	R\$ 40.654.760	R\$ 40.391.088	R\$ 40.320.890	R\$ 40.097.343	R\$ 40.161.350
SD _{CRI}	R\$ 27.662.843	R\$ 27.595.120	R\$ 23.041.049	R\$ 22.988.011	R\$ 18.461.873	R\$ 18.450.237

*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

FÓRMULA

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

COMENTÁRIOS

O empreendimento Supreme Garden demonstra indicadores sólidos. Mais de 75% das unidades disponíveis já foram vendidas, o que justifica o baixo volume de vendas ao longo de 2023.

No entanto, é importante destacar que as obras estão enfrentando um considerável atraso, um aspecto que estamos monitorando de perto.

Em relação à carteira de recebíveis, esta se apresenta saudável, com poucas anomalias. Os pagamentos recebidos estão em conformidade com as projeções, e a taxa de inadimplência permanece em um nível adequado, consideravelmente abaixo da média histórica do empreendimento. Além disso, tanto os recebíveis quanto as garantias estão em níveis considerados apropriados, o que nos leva a classificar a situação como saudável.

CRI GS SOUTO

RISCO CONTRATUAL

DESCRIÇÃO

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. Dois desses projetos se encontram finalizados e aguardam a conexão.

A empresa responsável pelo projeto é o grupo GS Souto Energia, empresa que possui 20 anos de atuação na área de energia sustentável e mais de 475,3 MW gerados em projetos.

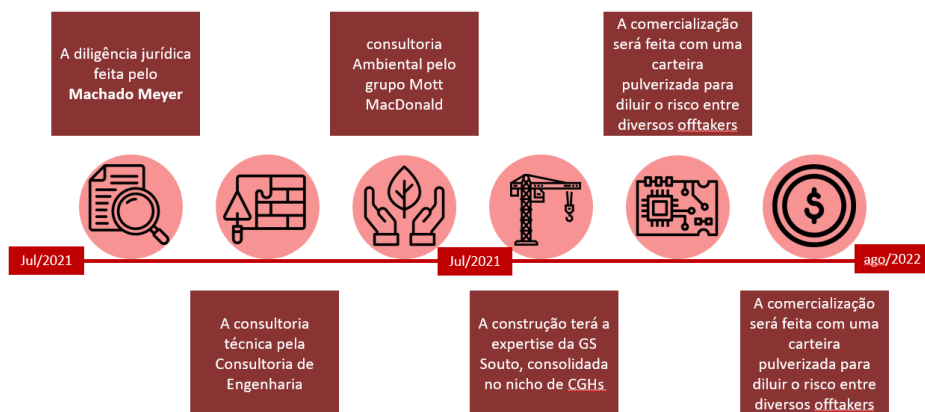


DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21K0732283
Emissão / Série: 1º/441ª
Série: Única
Securizadora: True
Data de Integralização: 06/12/2021
Data de Vencimento: 14/11/2033
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 5 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 9,0%
Duration: 4,42 anos
LTV: 62%
Rating Interno: A3
PL%: 1,51 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 6,57
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. AF Equipamentos;
2. Cessão dos Recebíveis (Contratos de locação + contratos O&M e Créditos de compensação de energia);
3. AF Ações das Emissoras;
4. Conta Vinculada cedida à operação onde transitarão a Cessão dos Recebíveis com Cessão fiduciária;



DADOS DO EMPREENDIMENTO

Objeto: 4 CGH
Tipo de Comercialização: GD
Potência Instalada (MW): 4,00 MW
Fator de Capacidade(P90): 70,00%
Energia Assegurada (P90): 2,80 Mwméd
Preço Médio (R\$/MWh): 445
CAPEX: R\$ 43,90 MM
CAPEX/MW: R\$ 10,98 MM/MW
TUSD: R\$ 1.104.000/ano

Projeto	CGH Alto Furnas II	CGH Nova União II	CGH Raul Soares	CGH São Félix
1. Cidade	Indianópolis	Nova União	Raul Soares	São Félix
1.2. Estado	MG	MG	MG	MG
2. Potência Instalada (MW)	0,5	0,5	1	2
3. Fator de Capacidade (P90)	78%	24%	92%	68,5%
4. Energia Assegurada (P90) (MWmed)	0,39	0,12	0,92	1,37
5. Preço (R\$/MWh)	520	520	520	430
6. Início da Comercialização	nov/22	nov/22	nov/22	nov/22
7. Arrendamento (R\$/ano)	120.000	15.000	75.000	0
8. SG&A (R\$/ano)	10.000	10.000	25.000	30.000
9. O&M (R\$/ano)	30.000	30.000	175.000	340.000

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

No mês de dezembro, houve o comissionamento na Casa de Força na CGH em São Félix, enquanto na CGH em Raul Soares houve mais avanços na montagem da cobertura metálica e nas drenagens na Casa de Força, bem como no reaterro e compactação no Canal de Aproximação e atividades em prol do meio ambiente, como um projeto de recuperação de áreas degradadas.

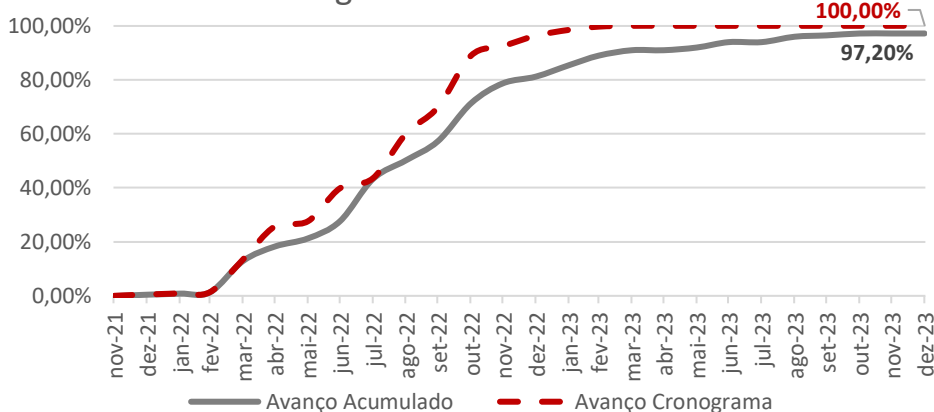
FOTOS DA OBRA



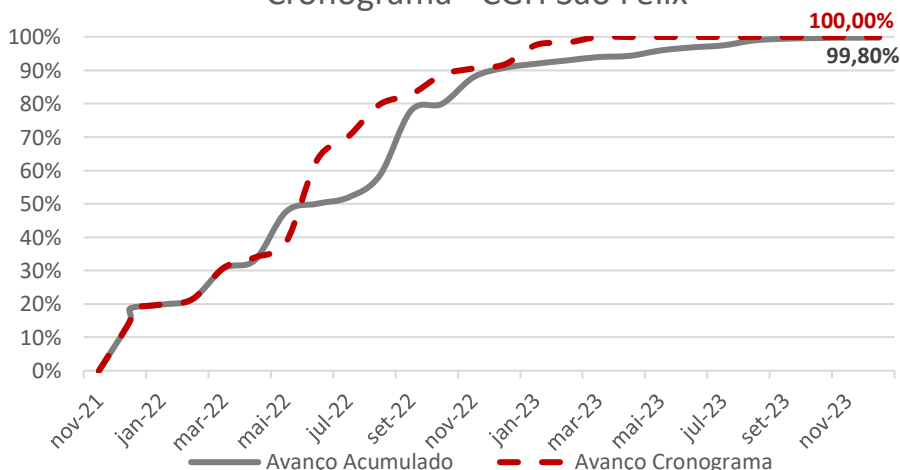
Fonte: Grupo Energia Consult

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

Cronograma - CGH Raúl Soares



Cronograma - CGH São Félix



CRI MRV

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

Os recursos desta operação são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal.

Esta operação, lastreada em debêntures, tem como objetivo primordial financiar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. A MRV tem uma sólida reputação e uma vasta experiência no setor, o que reforça a confiabilidade e a viabilidade dessa iniciativa.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21D0001232
Emissão / Série: 1º/379
Série: Única
Securizadora: True
Data de Integralização: 26/08/2021
Data de Vencimento: 17/04/2031
Setor: Incorporação.
Juros: Semestral.
Amortização: Anual.
Indexador: IPCA.
Taxa: 5,43%
Duration: 5,30 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A4
PL (%): 4,82% (SNCI)
Volume em MM: R\$ 20,98

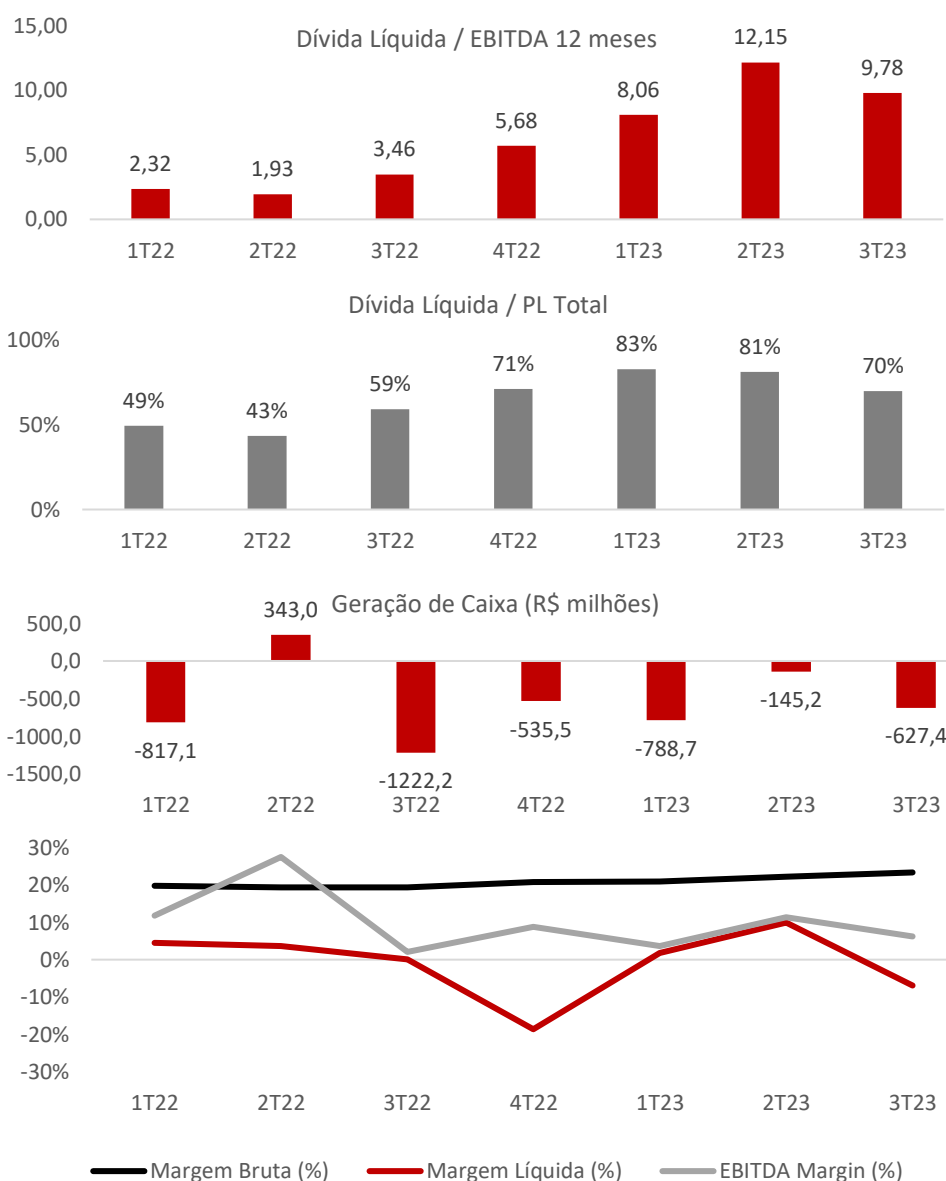
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)



GARANTIAS

Clean.



Fonte: MRV

CRI ASTIR

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

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

No mês de dezembro, a AGT ainda não havia sido finalizada. Houve uma venda e nenhum distrato. Com isso, a operação ficou com 34,69% das unidades disponíveis vendidas. As obras estão perto do fim e acreditamos que, com a finalização da AGT, haverá uma melhora no ritmo de vendas.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21L0285556
Emissão / Série: 1º/472ª
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 29/12/2021
Data de Vencimento: 24/11/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: IPCA
Taxa: 8,75%
Duration: 2,70 anos
LTV: 42%
Rating Interno: A2
PL%: 4,75 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 20,68
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação fiduciária de imóvel;
2. Cessão fiduciária de recebíveis;
3. Fundo de obras;
4. Fundo de liquidez

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Vendas Totais	R\$ 27.393.700,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.533.041,75
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.533.041,75
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	17
Concentração máxima	17,76%
Prazo da carteira	7 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

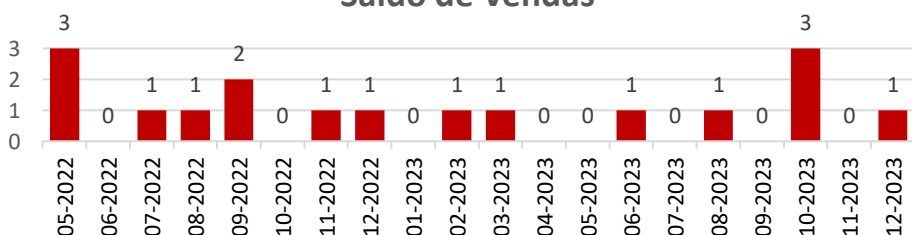
Comercializáveis	49
Vendidas	14
Estoque	32
Quitado	3
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

FOTOS DA OBRA



% Vendido (disponíveis) 34,69%
 % Vendido (Total) 28,33%

Saldo de Vendas



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jan/22	43,48%	43,48%	43,66%	43,66%	20.628.028,47	20.628.028,47	20.713.425,09	20.713.425,09
fev/22	3,73%	47,21%	4,41%	48,07%	1.769.607,78	22.397.636,25	2.092.217,24	22.805.642,33
mar/22	4,63%	51,84%	3,72%	51,79%	2.196.590,89	24.594.227,14	1.764.863,52	24.570.505,85
abr/22	4,92%	56,76%	3,84%	55,63%	2.334.174,33	26.928.401,47	1.821.794,60	26.392.300,46
mai/22	5,08%	61,84%	3,23%	58,86%	2.410.082,44	29.338.483,92	1.532.394,94	27.924.695,40
jun/22	5,12%	66,96%	3,49%	62,35%	2.429.059,47	31.767.543,39	1.655.745,62	29.580.441,01
jul/22	5,17%	72,13%	2,93%	65,28%	2.452.780,75	34.220.324,14	1.390.067,24	30.970.508,25
ago/22	5,00%	77,13%	2,90%	68,18%	2.372.128,39	36.592.452,53	1.375.834,47	32.346.342,71
set/22	4,81%	81,94%	2,93%	71,11%	2.281.987,51	38.874.440,04	1.390.067,24	33.736.409,95
out/22	4,14%	86,08%	2,97%	74,08%	1.964.122,31	40.838.562,35	1.409.044,26	35.145.454,21
nov/22	3,68%	89,76%	3,11%	77,19%	1.745.886,49	42.584.448,84	1.475.463,86	36.620.918,07
dez/22	3,04%	92,80%	1,82%	79,01%	1.442.254,06	44.026.702,90	863.454,73	37.484.372,80
jan/23	2,47%	95,27%	-	79,01%	1.171.831,42	45.198.534,32	-	37.484.372,80
fev/23	2,55%	97,82%	2,64%	81,65%	1.209.785,48	46.408.319,80	1.252.483,79	38.736.856,59
mar/23	1,44%	99,26%	3,23%	84,88%	683.172,98	47.091.492,78	1.532.394,94	40.269.251,53
abr/23	0,74%	100,00%	-	84,88%	351.075,00	47.442.567,78	-	40.269.251,53
mai/23	-	100,00%	2,51%	87,39%	-	47.442.567,78	1.190.808,45	41.460.059,98
jun/23	-	100,00%	2,07%	89,46%	-	47.442.567,78	982.061,15	42.442.121,14
jul/23	-	100,00%	1,15%	90,61%	-	47.442.567,78	545.589,53	42.987.710,67
ago/23	-	100,00%	2,50%	93,11%	-	47.442.567,78	1.186.064,19	44.173.774,86
set/23	-	100,00%	1,16%	94,27%	-	47.442.567,78	550.333,79	44.724.108,65
out/23	-	100,00%	1,95%	96,22%	-	47.442.567,78	925.130,07	45.649.238,72
nov/23	-	100,00%	1,39%	97,61%	-	47.442.567,78	659.451,69	46.308.690,41
dez/23	-	100,00%	0,86%	98,47%	-	47.442.567,78	408.006,08	46.716.696,49

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

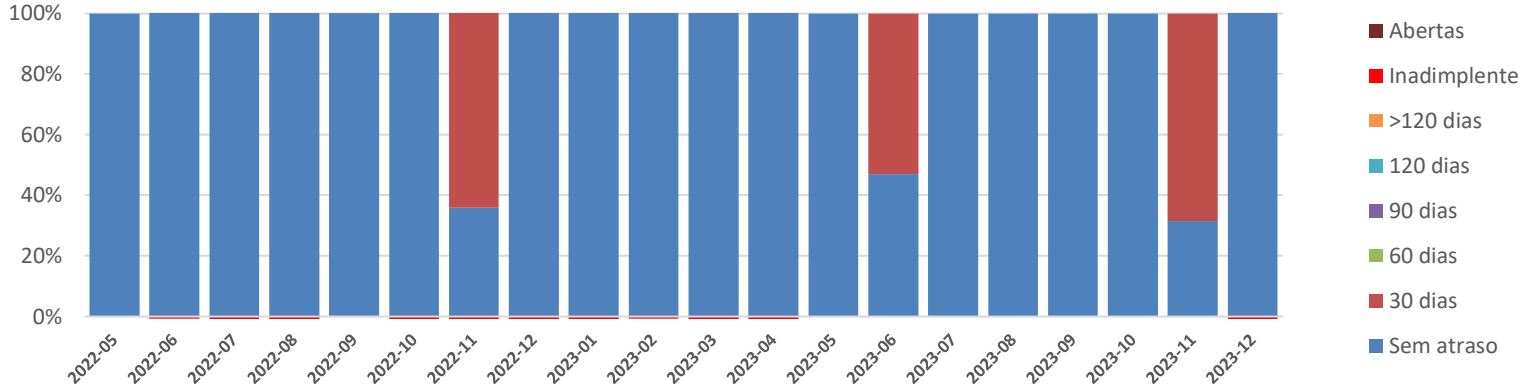
COMENTÁRIOS

Na última medição, ocorreu um avanço de 0,86%, de maneira que a obra está próxima da finalização, o que deve ocorrer em janeiro, de forma que o atraso em relação ao previsto, haja vista que a obra já deveria ter sido finalizada, não traz grandes preocupações.

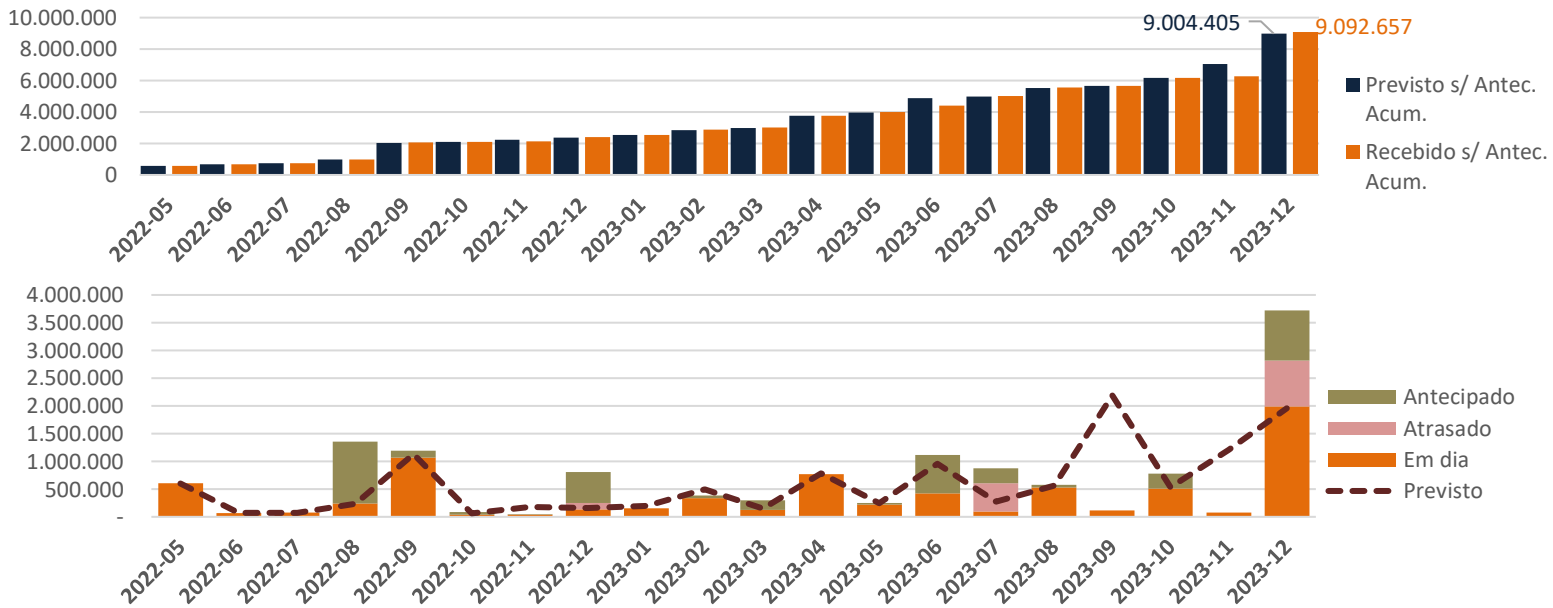
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

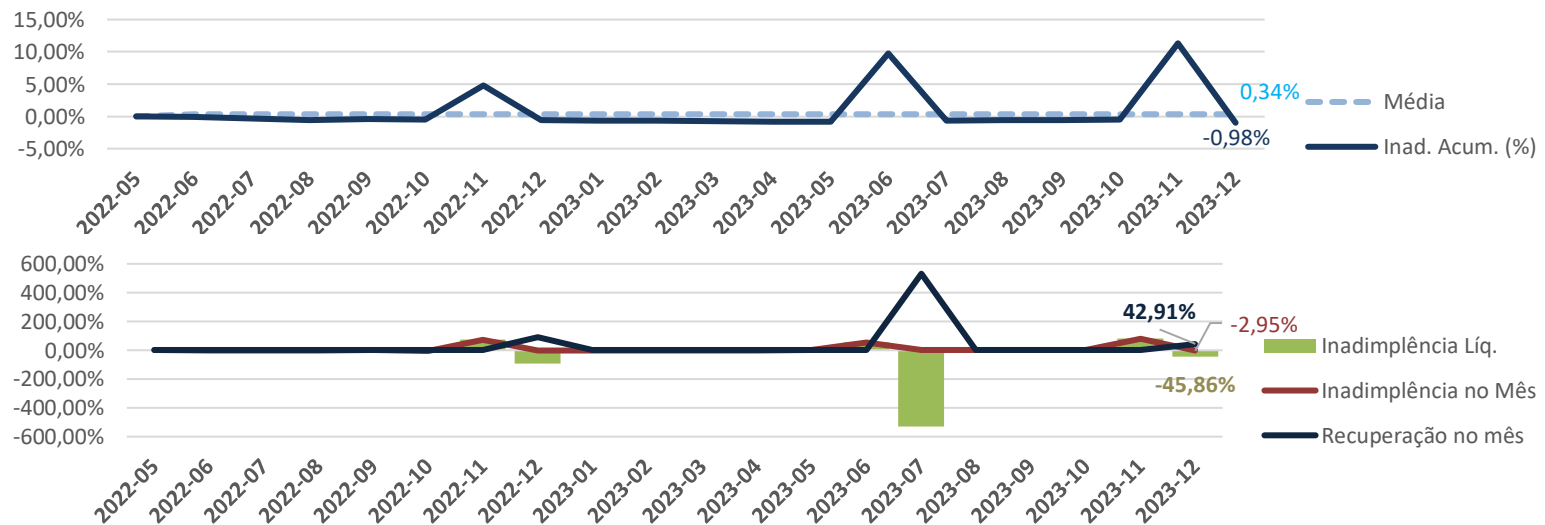
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	172,9%	172,1%	194,0%	183,4%	185,9%
VT = Valor Terreno	R\$ 16.408.422,53	R\$ 16.070.313,89	R\$ 19.339.374,68	R\$ 19.243.865,07	R\$ 19.912.915,42
VO = Valor Obras	R\$ 22.179.340,60	R\$ 21.841.231,96	R\$ 25.110.292,75	R\$ 25.014.783,14	R\$ 25.683.833,49
CA = Carteira Adimplente	R\$ 14.441.577,47	R\$ 14.779.686,11	R\$ 14.779.686,11	R\$ 11.606.134,93	R\$ 10.937.084,58
SD = Saldo Devedor	R\$ 30.678.147,07	R\$ 30.608.886,62	R\$ 30.525.321,72	R\$ 30.455.257,57	R\$ 30.418.764,18

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

Em dezembro, foi feita uma venda, além de se ter uma maior expectativa de melhora no ritmo de vendas após a finalização da AGT. As obras, apesar de atrasadas, devem acabar em janeiro e a razão de garantia segue enquadrada, tendo subido levemente de novembro para dezembro.

Diante disso, seguimos atentos ao CRI pelo fato de a AGT ainda estar aberta, embora sigamos com o entendimento de que a AGT será aproveitada para aprovar novas condições para a operação poder de trazer maior segurança aos investidores. Nos manteremos acompanhando de perto e traremos novidades acerca de novas condições, a exemplo de número mínimo de vendas periódicas, uma vez que esse é o ponto que entendemos precisar de mais cuidado no momento.

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

VITACON II

RISCO CORPORATIVO



DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22F0236430
Emissão / Série: 23º/1ª
Série: Sênior
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 24/06/2022
Data de Vencimento: 25/05/2026
Sector: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Bullet, com full cash sweep
Indexador: CDI
Taxa: 4,5%
Duration: 2,14 anos
LTV: 72%
Rating Interno: A4
PL%: 2,63 (SNCI) e 14,59 (SNME)
Volume em MM: R\$ 18,75
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

FOTO CONCEITO DOS PROJETOS

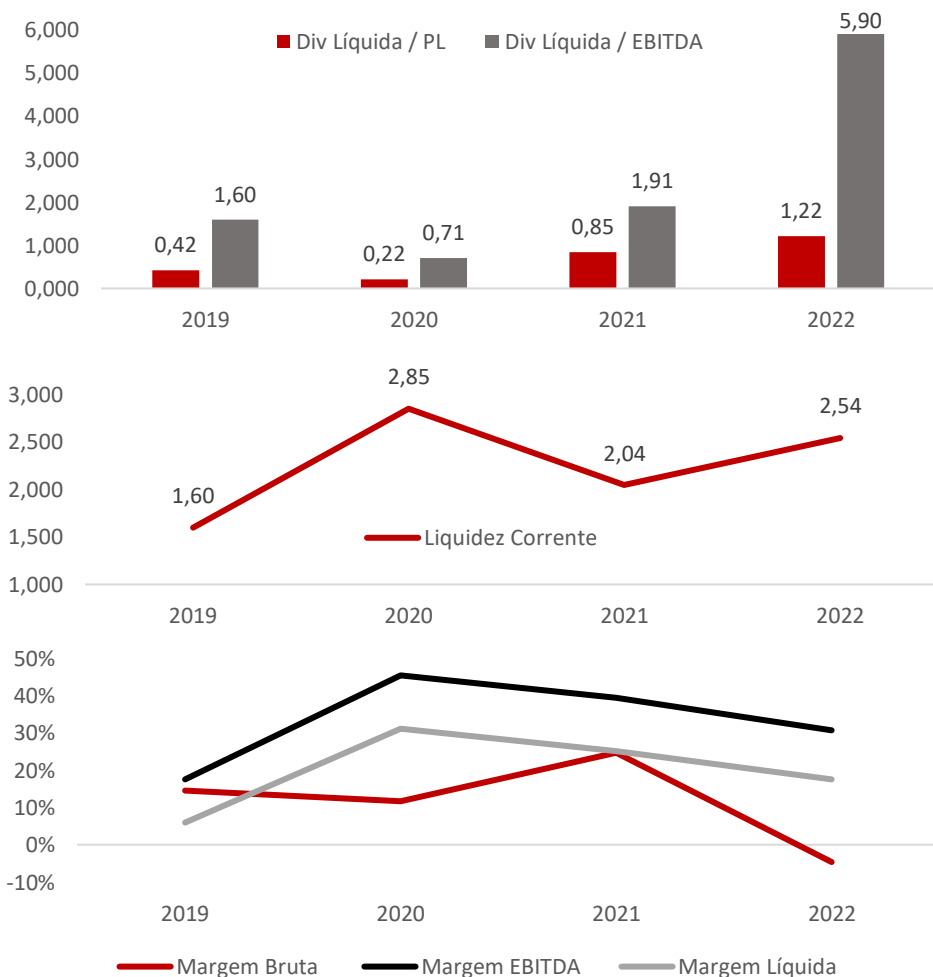


DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a Vitacon, uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo 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 que corroboram para que a série sênior da operação possua um LTV de 72%.

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária do estoque e Cessão Fiduciária dos recebíveis dos 2 projetos (ON Maracatins e ON Vila Olimpia), com cash sweep, sendo que a soma da AF do estoque com o valor presente da CF deverá ser maior que 125% do saldo devedor;
2. Alienação Fiduciária de quotas das SPEs;
3. Fiança do sócio ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e
4. Constituição de fundo de obras (105% do saldo de obra) podendo o rendimento ser utilizado para pagamento de juros.



Fonte: Vitacon

VITACON II

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA MARACATINS

EVOLUÇÃO FÍSICA VILA OLÍMPIA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,80%	0,80%	0,49%	0,49%
set/22	0,88%	1,68%	3,74%	4,23%
out/22	1,90%	3,58%	0,78%	5,01%
nov/22	2,04%	5,62%	2,65%	7,66%
dez/22	2,36%	7,98%	0,91%	8,57%
jan/23	2,15%	10,13%	1,48%	10,05%
fev/23	2,99%	13,12%	3,79%	13,84%
mar/23	4,43%	17,55%	5,75%	19,59%
abr/23	4,60%	22,15%	4,08%	23,67%
mai/23	4,46%	26,61%	5,00%	28,67%
jun/23	4,28%	30,89%	5,03%	33,70%
jul/23	4,47%	35,36%	7,99%	41,69%
ago/23	4,75%	40,11%	4,10%	45,79%
set/23	5,44%	45,55%	3,76%	49,55%
out/23	5,71%	51,26%	3,70%	53,25%
nov/23	6,34%	57,60%	3,84%	57,09%
dez/23	5,28%	62,88%	4,51%	61,60%
jan/24	6,45%	69,33%		
fev/24	5,78%	75,11%		
mar/24	6,47%	81,58%		
abr/24	7,08%	88,66%		
mai/24	6,06%	94,72%		
jun/24	4,31%	99,03%		
jul/24	0,97%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,99%	0,99%	1,02%	1,02%
set/22	1,03%	2,02%	3,07%	4,09%
out/22	2,33%	4,35%	3,16%	7,25%
nov/22	2,65%	7,00%	0,87%	8,12%
dez/22	2,80%	9,80%	1,32%	9,44%
jan/23	2,34%	12,14%	2,00%	11,44%
fev/23	3,34%	15,48%	1,75%	13,19%
mar/23	4,59%	20,07%	2,54%	15,73%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,82%	34,13%	5,43%	32,33%
jul/23	5,01%	39,14%	8,53%	40,86%
ago/23	5,28%	44,42%	6,74%	47,60%
set/23	6,20%	50,62%	4,47%	52,07%
out/23	6,12%	56,74%	6,48%	58,55%
nov/23	6,79%	63,53%	4,39%	62,94%
dez/23	6,79%	70,32%	5,51%	68,45%
jan/24	7,85%	78,17%		
fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,13%	100,00%		

Dados: BYM Management. Elaboração: Suno Asset

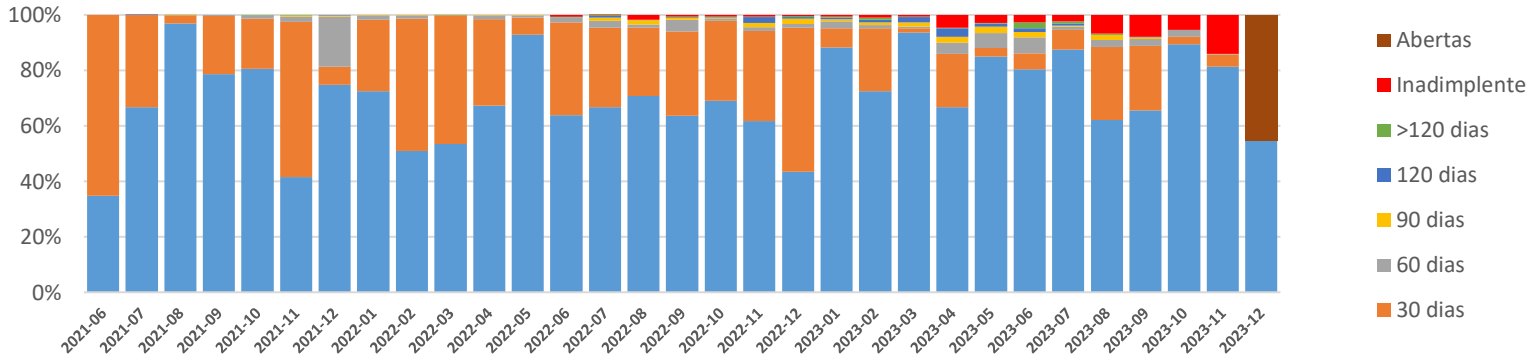
COMENTÁRIOS

Em dezembro, ambas as obras avançaram menos do que o previsto, acarretando em um pequeno atraso de 1,28% no acumulado de Maracatins e de 1,87% no de Vila Olímpia. Seguimos de olho e entendendo as razões para esse andamento levemente aquém do previsto, de forma que a situação não nos preocupa.

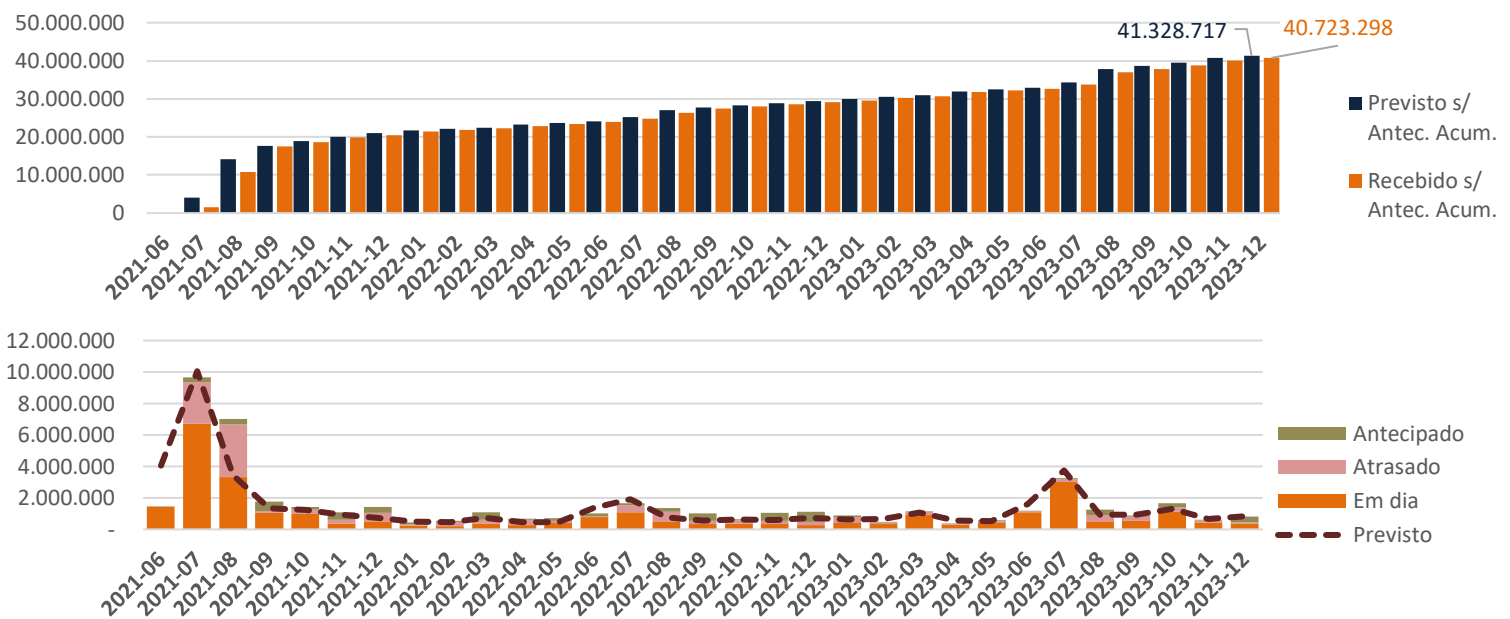
VITACON II

RISCO CORPORATIVO

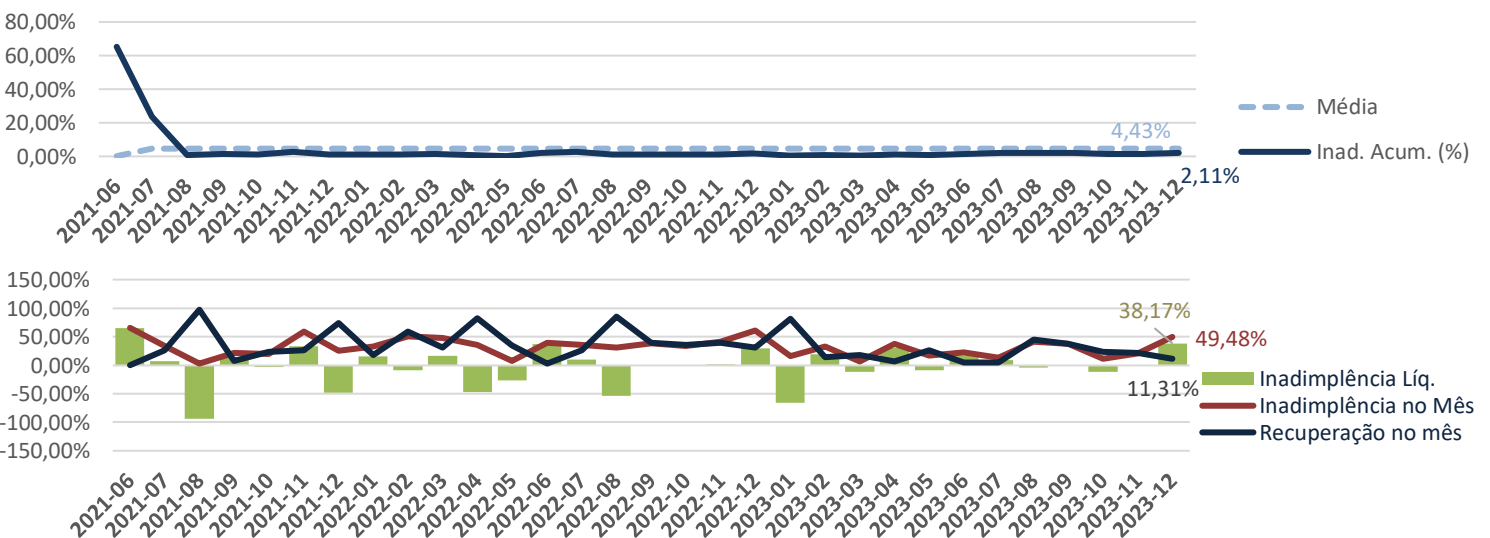
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA

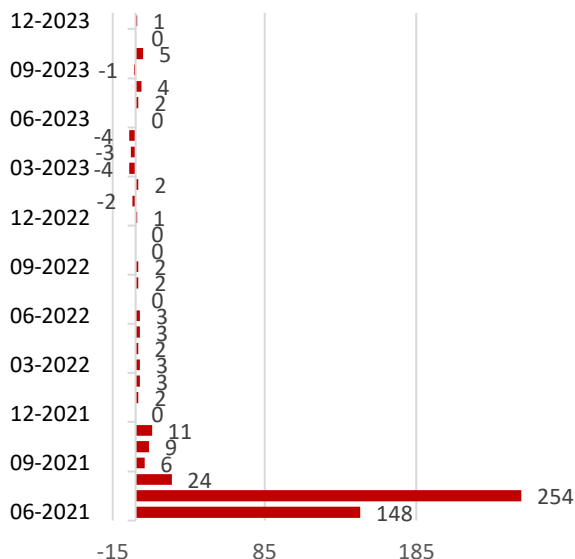


Dados: NEO Service. Elaboração: Suno Asset.

VITACON II

RISCO CORPORATIVO

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service. Elaboração: Suno Asset.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Vendas Totais	R\$ 135.365.391,59
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 105.749.007,49
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 104.671.967,98
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	478
Concentração máxima	1,43%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	404
Estoque	51
Quitado	74
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	90,36%
% Vendido (Total)	80,07%

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia	143,9%	141,1%	142,5%	134,7%	138,0%	138,0%
SVV	R\$ 120.208.156,47	R\$ 121.449.759,24	R\$ 121.135.721,12	R\$ 122.795.704,26	R\$ 125.582.321,87	R\$ 124.573.068,86
SVN	R\$ 84.358.000,00	R\$ 86.663.000,00	R\$ 86.663.000,00	R\$ 92.002.000,00	R\$ 92.009.000,00	R\$ 92.143.000,00
RP	R\$ 802.678,91	R\$ 619.740,23	R\$ 1.663.992,62	R\$ 854.081,88	R\$ 1.199.555,14	R\$ 1.897.934,85

Fonte: Virgo

FÓRMULA

$$\frac{SVV}{SVN - RP} = RG$$

$$RG \geq 125\%$$

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

COMENTÁRIOS

Em dezembro, houve um leve aumento na inadimplência acumulada, porém ainda bem abaixo da média histórica, o que nos mantém confortáveis. Houve uma venda no mês, de maneira que mais de 90% das unidades disponíveis já foram vendidas. A razão de garantia subiu um pouco em relação ao mês anterior, indo a 143,9%, acima do mínimo estabelecido de 125%.

Dessa forma, seguimos confortáveis com o CRI e a operação, além de seguirmos analisando de perto a situação.

CRI ESTOQUE HELBOR

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

Os Recursos desse CRI são destinados a Helbor, empresa listada com atuação no setor de incorporação que possui empreendimentos imobiliários do segmento residencial, comercial, hoteleiro e de loteamento. A operação é lastreada em CCB de emissão da Helbor Empreendimentos S.A., SPEs da Helbor e da Toledo Ferrari Incorporadora S.A.

As unidades em estoque que estão cedidas como garantia da operação têm um VGV estimado de R\$ 178 Milhões, sendo 5 incorporações localizadas em bairros nobres de São Paulo.

DADOS DA OPERAÇÃO

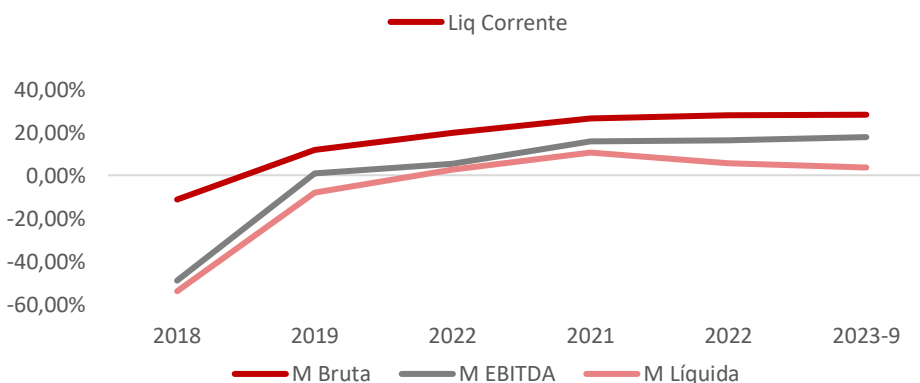
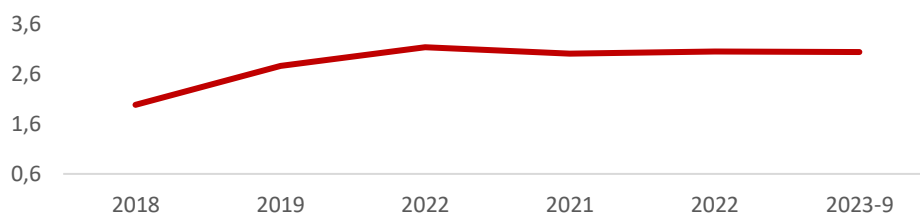
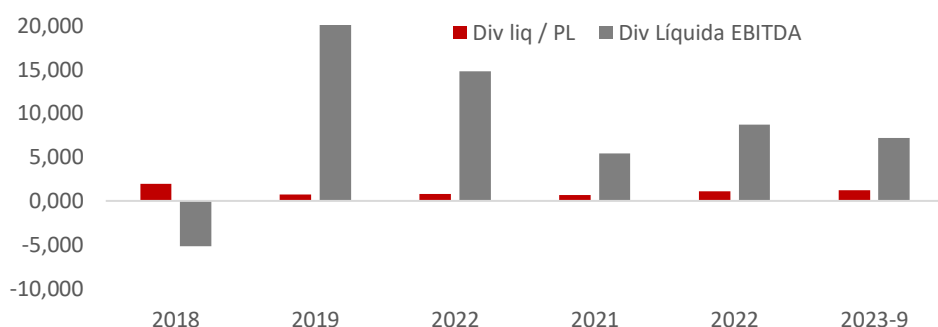
Código CETIP: 22H1104501
Emissão / Série: 8º/1ª
Série: Única
Securizadora: Bari Sec
Data de Integralização: 01/09/2022
Data de Vencimento: 26/08/2027
Setor: Incorporação
Juros: Mensal.
Amortização: Trimestral.
Indexador: CDI.
Taxa: 2,40%
Duration: 1,77 anos
LTV: 80%
Rating Interno: A3
PL (%): 4,03 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 17,54

[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária: Unidades Facces, Patteo Bosque Maia, Unidades Santos, Unidades Spazio, Unidades SPSH;
2. Fundo de Despesas;
3. Fundo de Reserva;
4. Aval dos Sócios.



Fonte: Helbor | Elaboração: Suno Asset

CRI TECNISA (IPCA)

RISCO CORPORATIVO

DESCRIÇÃO

Os recursos desta operação são direcionados à Tecnisa, uma construtora com mais de 40 anos de história e uma presença estabelecida em várias cidades brasileiras, incluindo Brasília, Curitiba, Fortaleza, Manaus, São José dos Campos, Salvador, Santos e São Paulo. Esta operação é respaldada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), emitidas com base em imóveis que compõem o landbank da Tecnisa, todos localizados em regiões privilegiadas na cidade de São Paulo. É importante destacar que, em sua última avaliação, a agência de classificação de risco S&P elevou o rating da Tecnisa para br A, o que demonstra a confiança e a solidez financeira da empresa. Este cenário reforça ainda mais a segurança e a viabilidade da operação.

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% do Saldo Devedor do CRI, composta entre:

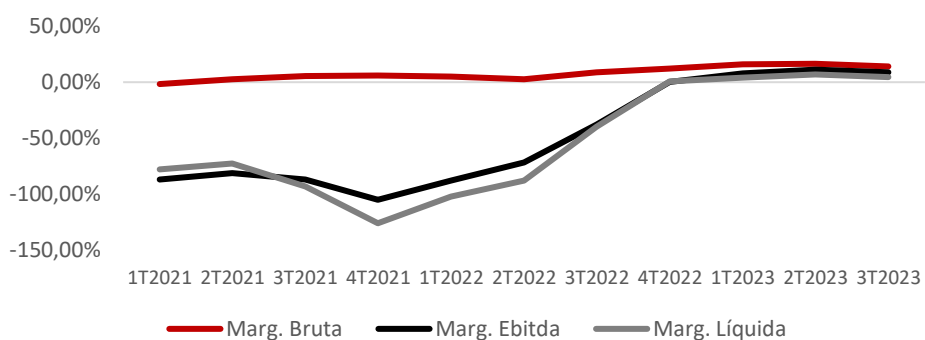
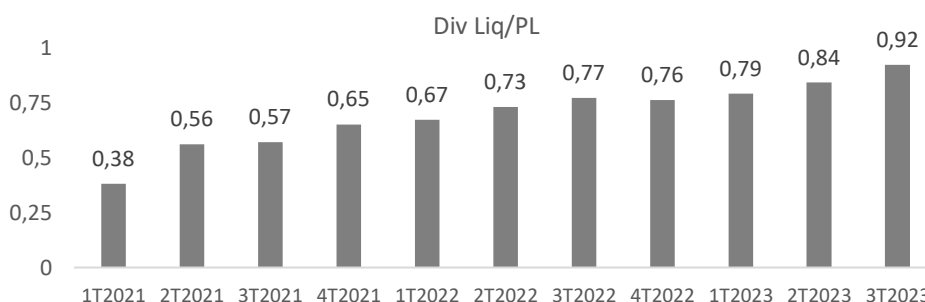
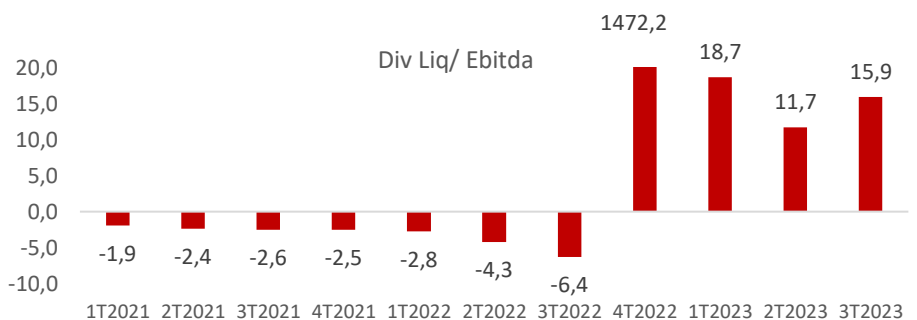
1. Terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada;
2. Cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu NAV (essa garantia deverá ser composta em até 24 meses).

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21B0544455
Emissão / Série: 4º / 175
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 08/07/2021
Data de Vencimento: 15/02/2026
Sector: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Semestral, iniciando no 36º mês
Indexador: IPCA
Taxa: 5,69%
Duration: 1,22 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL (%): 3,96 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 17,23

[Link da pagina da Securitizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)



NAV¹: Termo descrito no Glossário

Fonte: Tecnisa

GAFISA - WE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

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.

GARANTIAS

1. Aval da Gafisa S.A
2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
3. Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. Alienação Fiduciária de Participações;
5. Fundo de Reserva no valor de 430.000,00
6. Fundo de despesas no valor de 57.853,93

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22F1035343
Emissão / Série: 44^ª/1^ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 30/06/2022
Data de Vencimento: 30/06/2025
Sector: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Customizada, com carência de 24 meses
Indexador: CDI
Taxa: 5%
Duration: 1,00 ano
LTV: 45%
Rating Interno: A4
PL%: 1,96 (SNCI) e 17,16 (SNME)
Volume em MM: R\$ 17,08
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Vendas Totais	R\$ 27.509.710,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 18.748.702,20
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 18.748.702,20
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	15
Concentração máxima	21,03%
Prazo da carteira	43 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

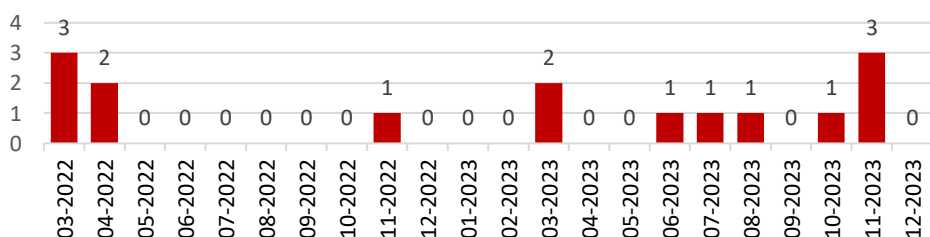
Comercializáveis	25
<i>Vendidas</i>	15
<i>Estoque</i>	10
<i>Quitado</i>	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

FOTOS DO PROJETO



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

Saldo de Vendas



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%	3,75%	11,51%	1.272.000,00	4.787.000,00	903.000,00	3.351.000,00
jul/23	3,99%	12,16%	2,25%	13,76%	1.116.000,00	5.903.000,00	1.398.000,00	4.749.000,00
ago/23	5,48%	17,64%	3,77%	17,53%	1.140.000,00	7.043.000,00	1.333.000,00	6.082.000,00
set/23	5,49%	23,13%	3,45%	20,98%	1.519.000,00	8.562.000,00	644.000,00	6.726.000,00
out/23	6,80%	29,93%	4,96%	25,94%	1.800.000,00	10.362.000,00	822.000,00	7.548.000,00
nov/23	6,35%	36,28%	4,92%	30,86%	1.867.000,00	12.229.000,00	268.000,00	7.816.000,00
dez/23	5,29%	41,57%	5,44%	36,30%	1.294.000,00	13.523.000,00	431.000,00	8.247.000,00
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

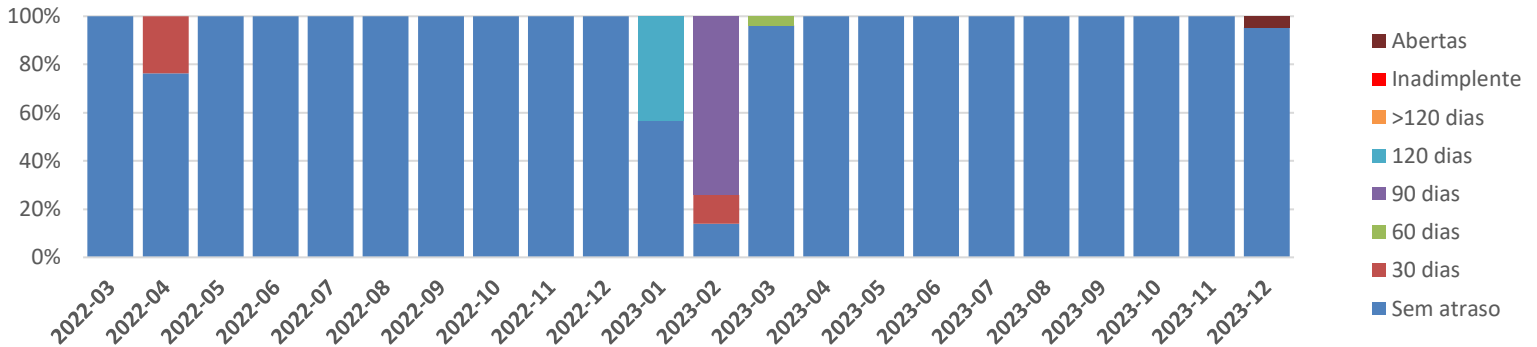
COMENTÁRIOS

As obras da operação vêm avançando com um pequeno atraso em relação ao cronograma físico, na casa dos 5%, sendo que esse intervalo foi marginalmente diminuído no mês de dezembro. Quanto a isso, não temos preocupações adicionais no momento. Em relação ao cronograma financeiro, o descasamento aparente de pouco mais de R\$ 5MM se dá pelo fato de o time de construção estar deixando os acabamentos da porção construída (mais caros na medição) para um momento posterior, de forma que haja uma folga no calendário de integralizações para que a razão de garantia ganhe alguma folga antes dos novos aportes do CRI. Queremos lembrar que isso se trata de estratégia e não irá prejudicar o cronograma de entrega do edifício.

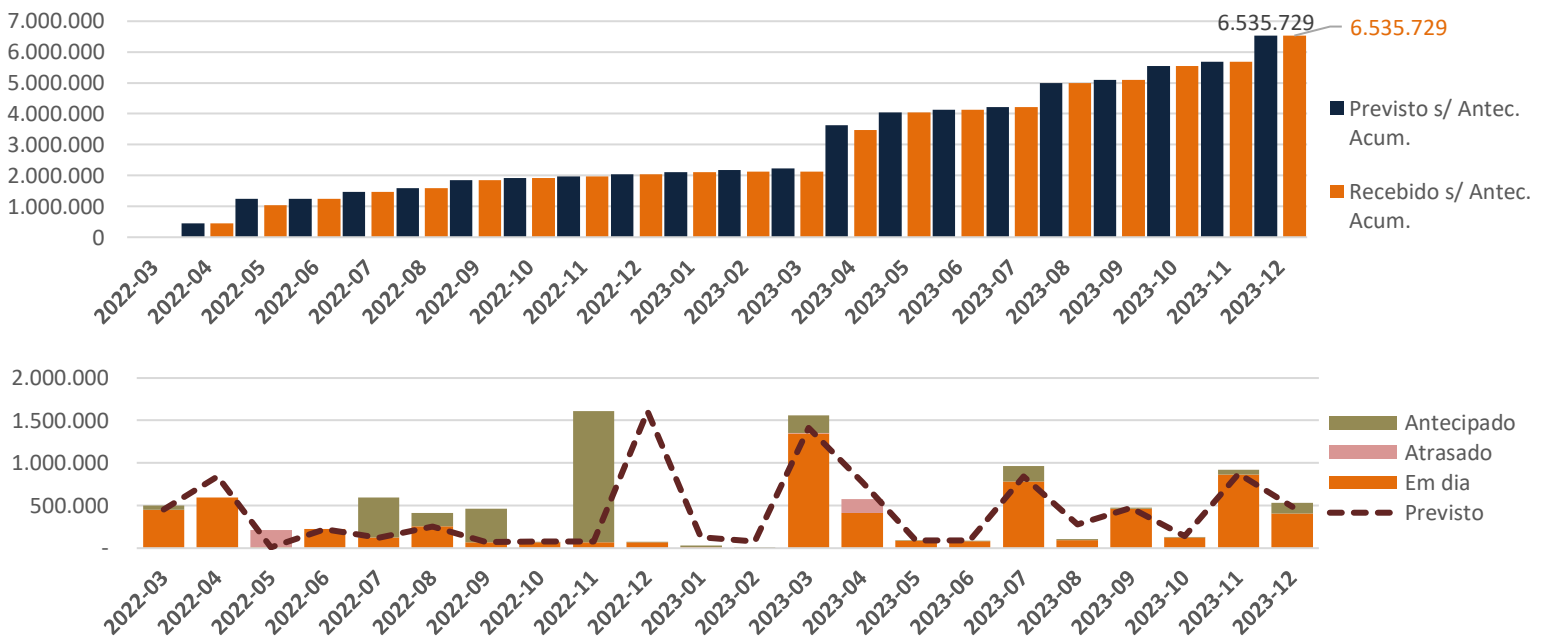
GAFISA - WE SOROCABA

RISCO PULVERIZADO

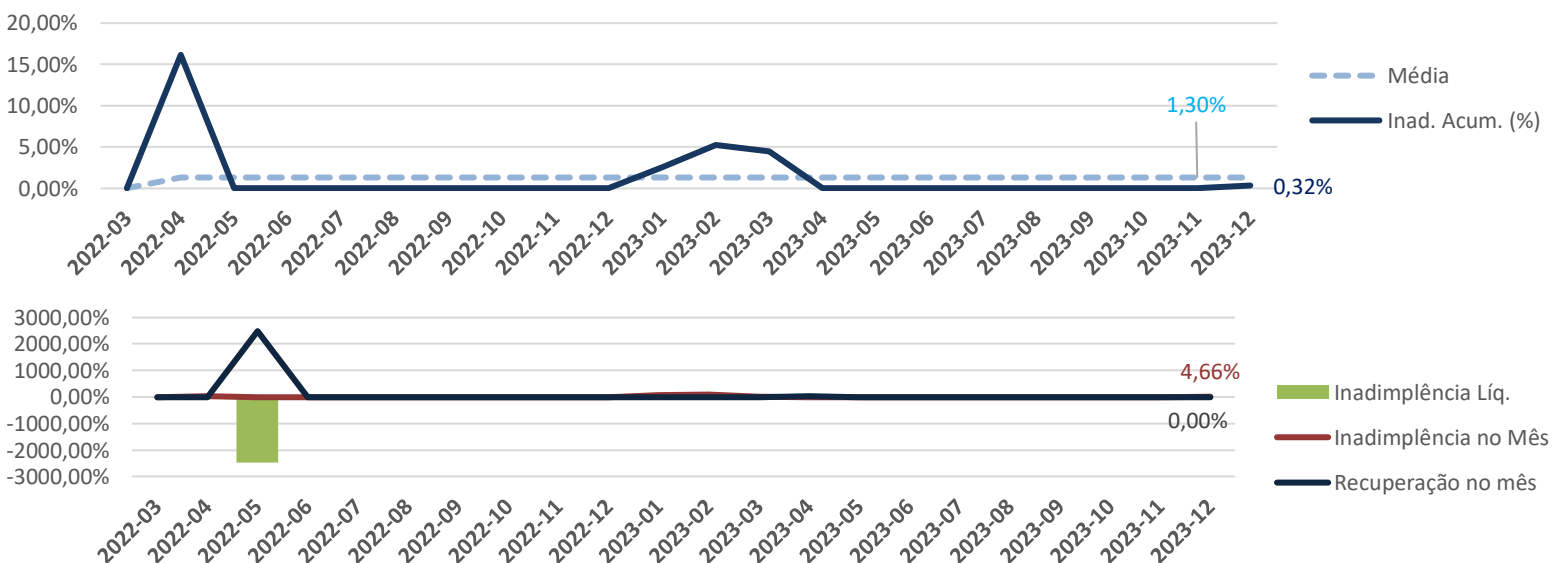
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia	156,7%	167,7%	161,4%	154,7%	153,8%	143,4%
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\$ 8.248.000,00	R\$ 7.817.000,00	R\$ 7.548.000,00	R\$ 6.726.000,00	R\$ 6.082.000,00	R\$ 4.749.000,00
% do VGV em Estoque	42,07%	42,07%	51,93%	55,12%	55,12%	58,89%
Recebíveis	R\$ 17.689.801,97	R\$ 18.100.156,94	R\$ 14.646.069,19	R\$ 13.223.608,31	R\$ 13.590.046,84	R\$ 11.981.986,00
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 13.704,34	R\$ 17.999,19	R\$ 561.901,52	R\$ 664.747,79	R\$ 551.816,86	R\$ 539.891,43
Saldo Devedor CRI	R\$ 17.008.727,54	R\$ 16.031.164,93	R\$ 16.042.699,41	R\$ 16.021.335,44	R\$ 16.043.827,01	R\$ 16.033.700,80

Fonte: Opea

FORMULA

$$\frac{(\text{Terreno} + \text{Custo de Obra Incorrido}) * (\% \text{ VGV em Estoque}) + \text{Recebíveis} + \text{Caixa do Patrimônio Separado}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} = RG \geq 140\%$$

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

OBS:

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

OBSERVAÇÕES

Em dezembro, percebemos um mês um pouco menos satisfatório para a operação de Gafisa Sorocaba. Não houve vendas, houve uma pequena inadimplência de R\$ 22,5 mil (nada preocupante) e a razão de garantia contou com uma diminuição dada a nova integralização do CRI, no valor de R\$ 1MM.

Apesar disso, o avanço de obras e o fato de que o mês contava com recebíveis robustos a entrarem (sempre uma maior chance para inadimplência) em que mais de 95% se materializaram, entram como pontos positivos para o mês. Ainda assim, queremos indicar que o CRI continua com uma margem apertada frente às próximas integralizações, o que movimentou a Gestão para a adição de novas garantias à operação, que serão formalizadas nos próximos meses.

Sendo assim, não temos pontos adicionais, no momento, para o CRI Gafisa Sorocaba.

CRI OPY

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

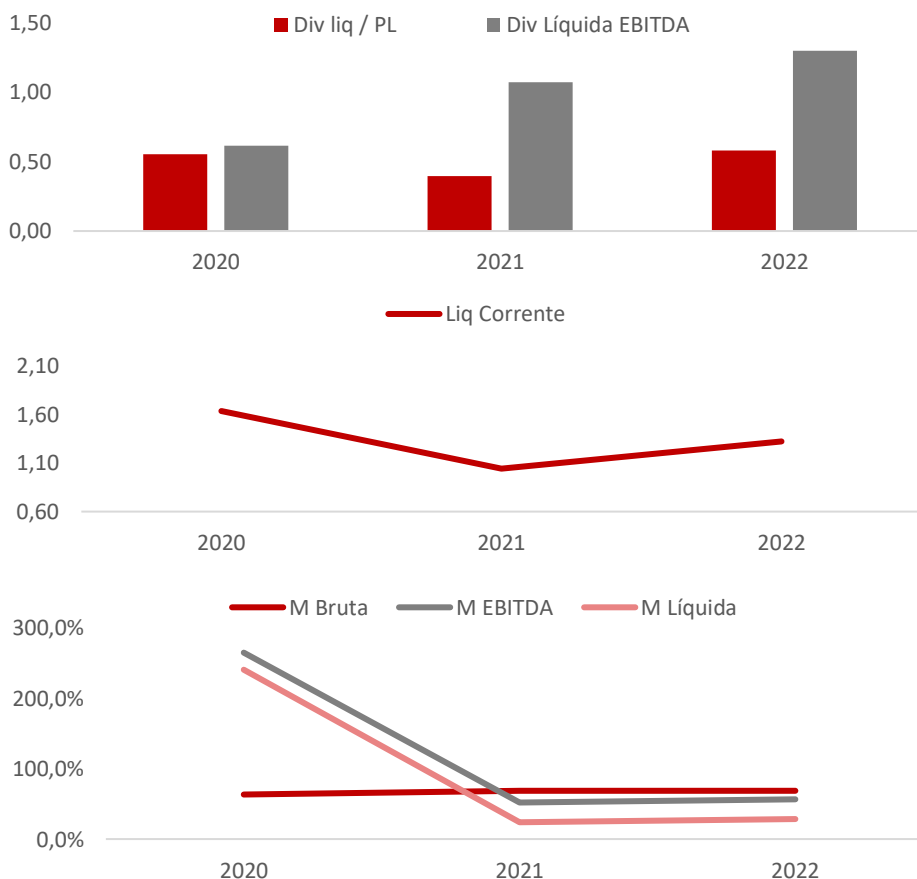
Os recursos desse CRI são destinados a ONM Health, empresa do grupo *Opy Health*, presta serviços não clínicos para hospitais através de PPPs (parceria público privada). Atualmente a OPY tem duas frentes, a ONM (que presta serviços para o hospital metropolitano de Belo Horizonte) e a OZN (que presta serviços ao Hospital Delphina Rinaldi Abdel Aziz, em Manaus). A companhia tem como principal investidor o Private Equity IG4 Capital.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21H0888186
Emissão / Série: 4º/319
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 30/08/2021
Data de Vencimento: 15/08/2031
Sector: Hospitalar.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência.
Indexador: IPCA.
Taxa: 8,86%
Duration: 3,68 anos
LTV: 45%
Rating Interno: A1
PL (%): 3,89 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 16,92
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. CF direitos creditórios da COPASA e alienação onde os recursos são depositados; R\$104mm em conta hoje, em que terão R\$180mm até o final da operação (+R\$790k por mês)
2. Cessão de Conta Escrow CEF 3 parcelas mensais Concessão; R\$27mm em conta hoje (deverá ter sempre a retenção deste volume), e a passagem de R\$9mm por mês (R\$105mm ano).
3. AF das ações da ONM Health;
4. CF dos direitos emergentes das concessões; 3 PMTs reservados do CRI (R\$2,6mm)



Fonte: OPY Health



CRI AXS

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

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 dezembro, a situação em AXS segue sem grandes novidades. Das 7 usinas, 6 já foram conectadas e mantêm um PR médio acima de 80%. Prata I, a única ainda não conectada, tem expectativa de conexão em fevereiro. Assim, nosso parecer segue saudável para a operação

DADOS DA OPERAÇÃO

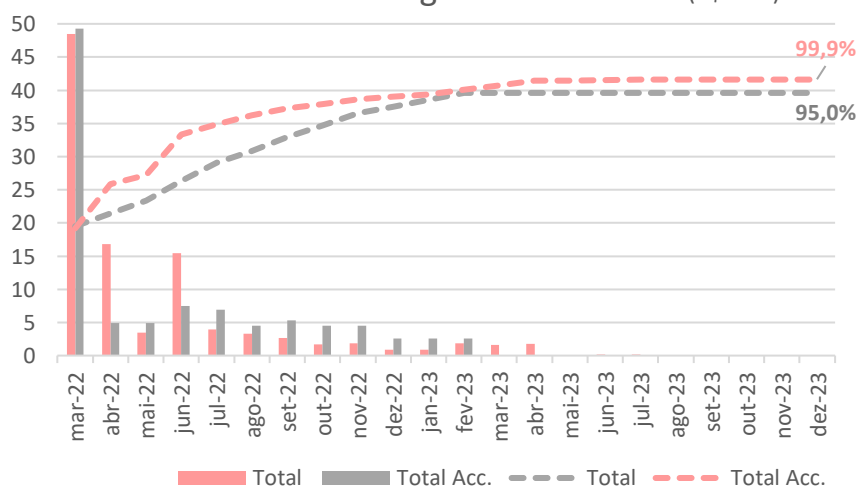
Código CETIP: 22C0987445
Emissão / Série: 1º/484ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 30/04/2022
Data de Vencimento: 03/03/2032
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 12 meses de carência.
Indexador: IPCA
Taxa: 9,0%
Duration: 3,40 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A1
PL%: 3,56 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 15,49
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. CF dos recebíveis advinda da geração das UFVs da Operação;
2. AF das cotas das Cedentes;
3. AF dos ativos das UFVs;
4. AF do Direito de Superfícies das UFVs;
5. Fiança Corporativa: fiança solidária prestada por Roca Part., Araxá Energia e AXS Energia.

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

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI ITABIRA

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

O objetivo do CRI é financiar a aquisição da UFV Itabira, em Minas Gerais, que teve como desenvolvedor a Enerside Energy e já está operacional e com a energia comercializada.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 23L2160618
Emissão / Série: 241º/1ª
Série: Única
Securitizadora: Opea
Data de Integralização: 22/12/2023
Data de Vencimento: 15/12/2038
Setor: Energia
Juros: Mensal
Amortização: Personalizada
Indexador: IPCA
Taxa: 11,00%
Duration: 5,33 anos
LTV: 95%
Rating Interno: A2
PL%: 3,54 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 15,42
[Link da página da Securitizadora](#)
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária da Propriedade Superfideciária da usina.



Fonte: CMU Energia

CRI RDR

DESTAQUES



DESCRIÇÃO

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 abril de 2024.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21K0660418, 21K0660445, 21K0661041
Emissão / Série: 1ª/1ª, 2ª e 3ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 22/11/2021
Data de Vencimento: 20/12/2024
Setor: Incorporação
Juros: Bullet
Amortização: Bullet
Indexador: IPCA
Taxa: 12%
Duration: 1,07 anos
LTV: 80%
Rating Interno: A5
PL%: 5,51 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 23,99
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienações Fiduciárias de Imóveis;
2. Alienações Fiduciárias de Participações;
3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
4. Aval dos Sócios
5. Fundo de despesas;
6. Fundo de Juros;
7. Fundo de obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Vendas Totais	R\$ 21.327.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 15.119.914,90
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.689.690,52
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	46
Concentração máxima	7,82%
Prazo da carteira	12 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
<i>Vendidas</i>	45
<i>Estoque</i>	26
<i>Quitado</i>	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

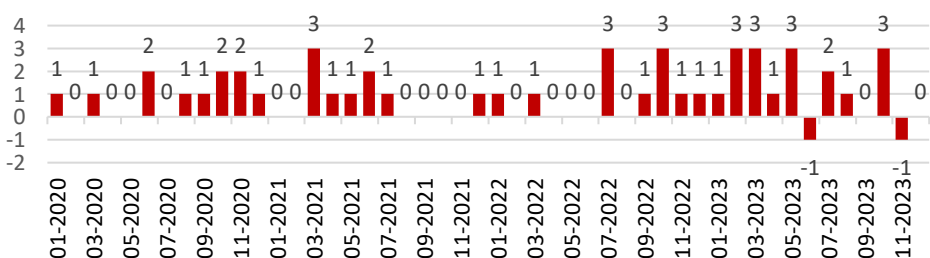
% Vendido (disponíveis) 63,89%
 % Vendido (Total) 63,89%

FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.830,64
jun/23	2,71%	90,62%	1,12%	86,33%	434.500,00	16.746.462,01	202.073,16	15.539.903,80
jul/23	2,41%	93,04%	1,13%	87,46%	359.900,00	17.106.362,01	204.205,14	15.744.108,94
ago/23	2,00%	95,04%	1,11%	88,57%	308.500,00	17.414.862,01	198.308,06	15.942.417,00
set/23	1,71%	96,75%	2,21%	90,78%	280.500,00	17.695.362,01	397.957,18	16.340.374,18
out/23	1,56%	98,31%	0,57%	91,35%	187.638,00	17.883.000,01	103.150,03	16.443.524,21
nov/23	1,04%	99,35%	0,60%	91,95%	117.000,00	18.000.000,01	107.125,79	16.550.650,00
dez/23	0,65%	100,00%	0,72%	92,67%	-	18.000.000,01	130.393,08	16.681.043,08
jan/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-
fev/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-
mar/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-
abr/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-

Fonte: Engebanc

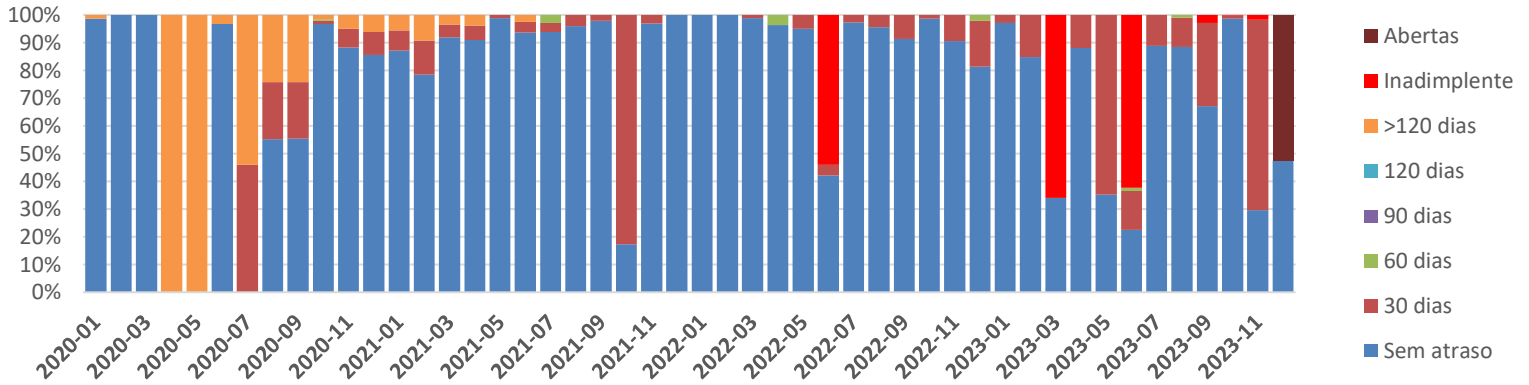
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento contaram com um estouro em relação ao prazo originalmente pensado. Resta pouco mais de 7% para conclusão, sendo que a expectativa é que isso ocorra em abril/24. O incorporador reforçou as dificuldades para encontrar mão de obra e na compra dos materiais restantes para a conclusão. Apesar disso, ele demonstra confiança de que os acabamentos finais poderão seguir ocorrendo mesmo após a aprovação do habite-se, ou seja, após a entrega das unidades. A intenção é não correr os riscos de atraso do projeto, que está contratualmente datado para junho/24, podendo incorrer multas à incorporadora se a entrega não ocorrer até lá.

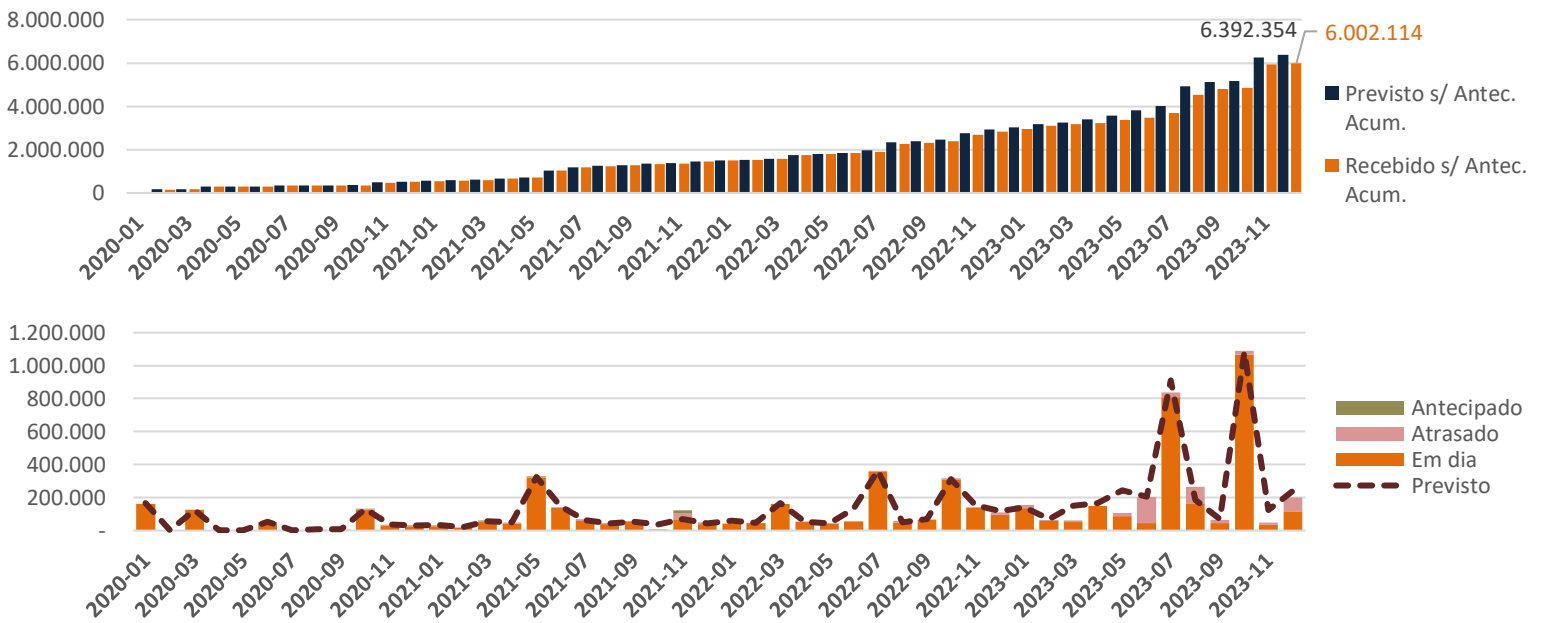
CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

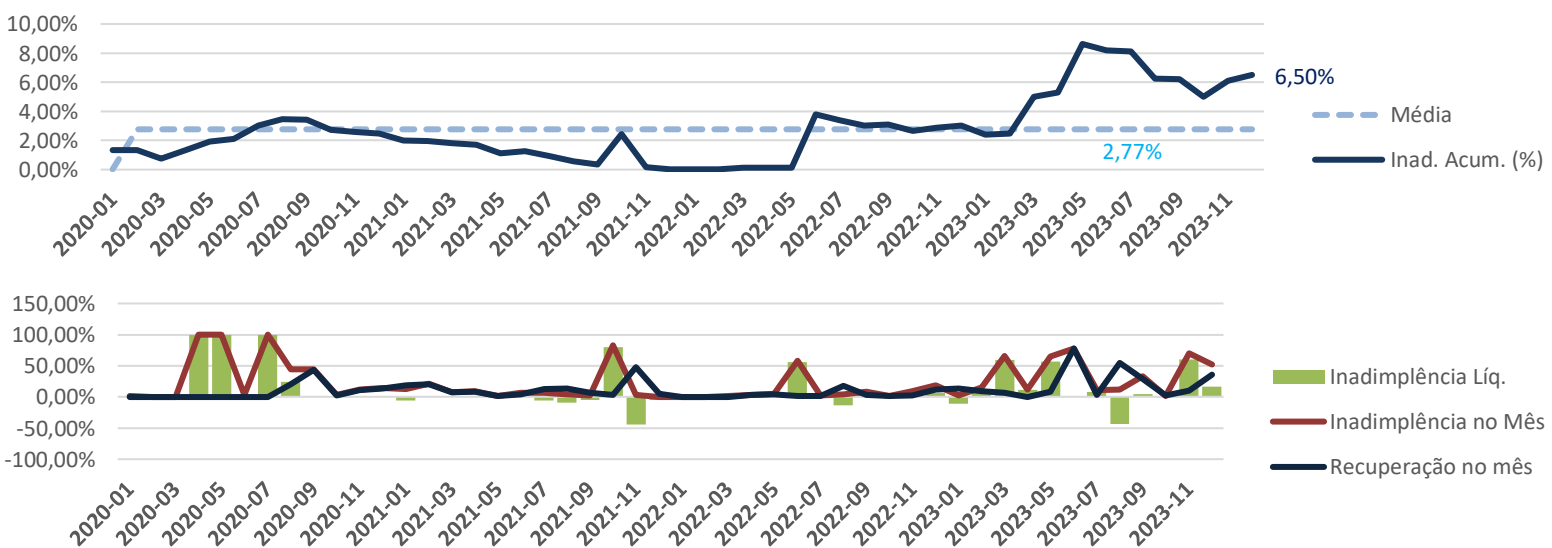
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

RISCO PULVERIZADO

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia	111,0%	114,1%	111,6%	116,1%	116,3%	112,9%
VP Elegível	R\$ 14.253.548,83	R\$ 14.738.127,23	R\$ 14.992.735,12	R\$ 14.106.194,34	R\$ 14.030.431,63	R\$ 13.292.940,73
Valor do Estoque	R\$ 14.231.467,95	R\$ 14.231.467,95	R\$ 13.071.093,69	R\$ 14.840.084,09	R\$ 14.840.084,09	R\$ 15.118.035,66
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.653.450,11	R\$ 25.381.484,80	R\$ 25.154.607,02	R\$ 24.927.729,25	R\$ 24.822.350,03	R\$ 25.169.344,03
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

A operação de RDR passa por um momento de cautela. A obra precisa ser finalizada dentro dos próximos 6 meses e a velocidade de vendas está aquém do esperado em um momento chave para a operação, uma vez que a dívida tem seu vencimento em dezembro/24. O desenquadramento da razão de garantia, que já dura três meses, fez com que a gestão se movimentasse de forma a incorporar garantias à operação, um movimento que deve ser visto nos próximos 2 ou 3 meses.

Com isso em mente, o maior foco no momento é terminar as obras e repassar a carteira elegível, de modo que o Saldo Devedor do CRI seja diminuído para que o incorporador possa vender as unidades restantes sem que a dívida aumente desproporcionalmente. Lembramos que contamos com alguma margem dentro da operação, de modo que é possível vender unidades abaixo do preço para fazer frente à dívida caso essa necessidade seja visualizada para o segundo semestre. Mais do que isso, a operação conta com garantias robustas e que podem ser acionadas em caso de inadimplência do CRI.

CRI ESATAS

RISCO CORPORATIVO

Esatas Viracopos Administração

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21C0572241
Emissão / Série: 4º/179º
Série: Sênior
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 02/08/2021
Data de Vencimento: 10/04/2036
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Bullet
Indexador: IGPM
Taxa: 8,00%
Duration: 8,15 anos
LTV: 80%
Rating Interno: A3
PL%: 2,84 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 12,37

[Link da página da Securizadora](#)

[Link da página do Agente Fiduciário](#)



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a construção do terminal de cargas do aeroporto de Viracopos em campinas. O terminal será construído pela Esatas e já possui 88% de sua ocupação reservada a locatários de primeira. Vale destacar que um terminal de cargas desse mesmo aeroporto foi eleito como o melhor do mundo em 2018 e que 60% do faturamento é oriundo dos transportes de cargas.

GARANTIAS

1. Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel;
2. Alienação Fiduciária das cotas da SPE;
3. Fundo de Reserva de 4 parcelas de juros da Série Sênior;
4. Fundo de Despesas; e
5. Fundo de Liquidez.



CRI LATAM

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI têm como destino a construção do centro de manutenção da Latam no Aeroporto de Guarulhos, localizado em São Paulo. Ressalta-se que a Latam possui um contrato de cessão de área que foi cedido para a RB Capital, com o intuito de otimizar a construção. Por sua vez, a RB Capital contratou a Libercon para executar as obras via contrato de Built-to-Suit (BTS) atípico.

Destaca-se que a série adquirida pelo SNCI foi a 160ª, a qual possui uma subordinação referente a 20% da série 161ª.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21C0818332
Emissão / Série: 1º/160ª
Série: Sênior
Securitizadora: Opea
Data de Integralização: 08/09/2021
Data de Vencimento: 24/08/2032
Setor: Aviação
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: IPCA
Taxa: 5,73%
Duration: 3,74 anos
LTV: 45%
Rating Interno: A2
PL%: 2,73 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 11,89
[Link da página da Securitizadora](#)
[Link da página do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Cessão e alienação fiduciária dos CRIs detidos pela RB Capital;
2. Direito de utilização de 53% do FR do patrimônio separado do CRI 139ª;
3. Outorga de usufruto dos CRI para assunção de direitos políticos pelo patrimônio separado dos novos CRI;
4. Fiança bancária anual, renovação em 45 dias do vencimento que a LATAM tem que apresentar;
5. Sênior à série 161ª quanto ao acesso da garantia da fiança.

Ativo	Centro Manutenção LATAM
Localização	Aeroporto GRU
Tipo de Contrato	BTS
Prazo Contrato	jul/32
Responsável Obra	LIBERCON
Conclusão / Data Início	dez/18
Localização	
Dia Pagamento	10
Reajuste	IPCA
Multa Atraso - valor devido	2,00%
Juros Atraso a.m.	1,00%
Aluguel Total Garantido	R\$ 294.661.950,00 – para fins de cálculo de pré pagamento
Multa Indenizatória	taxa de desconto cupom NTNBN ou 5%, qual for menor independente do mês que pagar
Área Terreno (m²)	65.080,00
Área Construída (m²)	28.000,00
Pátio Externo (m²)	35.000,00
Seguro Locação	Seguro Patrimonial



CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



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.

GARANTIAS

1. Alienações Fiduciárias de Imóveis;
2. Alienações Fiduciárias de Participações;
3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
4. Aval dos Sócios;
5. Fundo de Despesas;
6. Fundo de Liquidez;
7. Fundo de Obras.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22H0028631
Emissão / Série: 24º/1ª
Série: Única
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 11/08/2022
Data de Vencimento: 12/02/2026
Sector: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Bullet
Indexador: CDI
Taxa: 6%
Duration: 1,90 anos
LTV: 58,7%
Rating Interno: A4
PL (%): 0,97 (SNCI) e 12,36 (SNME)
Volume em MM: R\$ 10,37
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 16.823.368,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 9.874.634,51
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 9.649.427,01
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	18
Concentração máxima	8,97%
Prazo da carteira	3 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
<i>Vendidas</i>	15
<i>Estoque</i>	61
<i>Quitado</i>	3
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

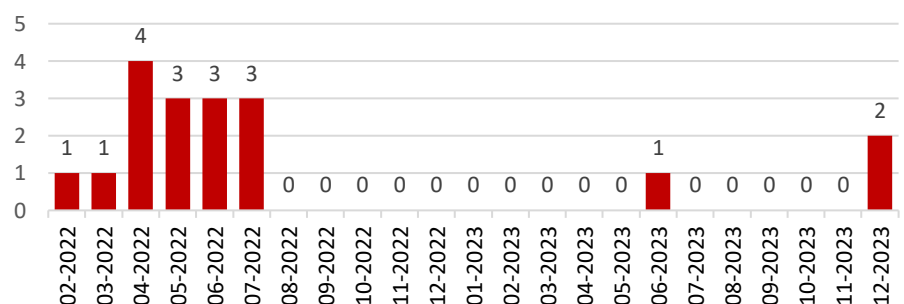
% Vendido (disponíveis) 22,78%
 % Vendido (Total) 22,78%

FOTO DA OBRA



Fonte: Engebank

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

Fonte: Engebanc

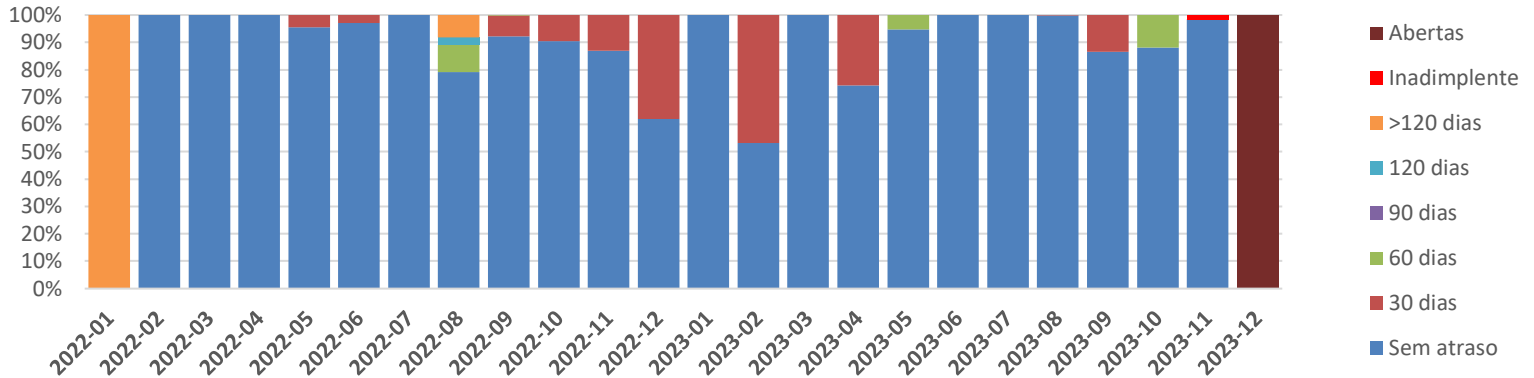
COMENTÁRIOS

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

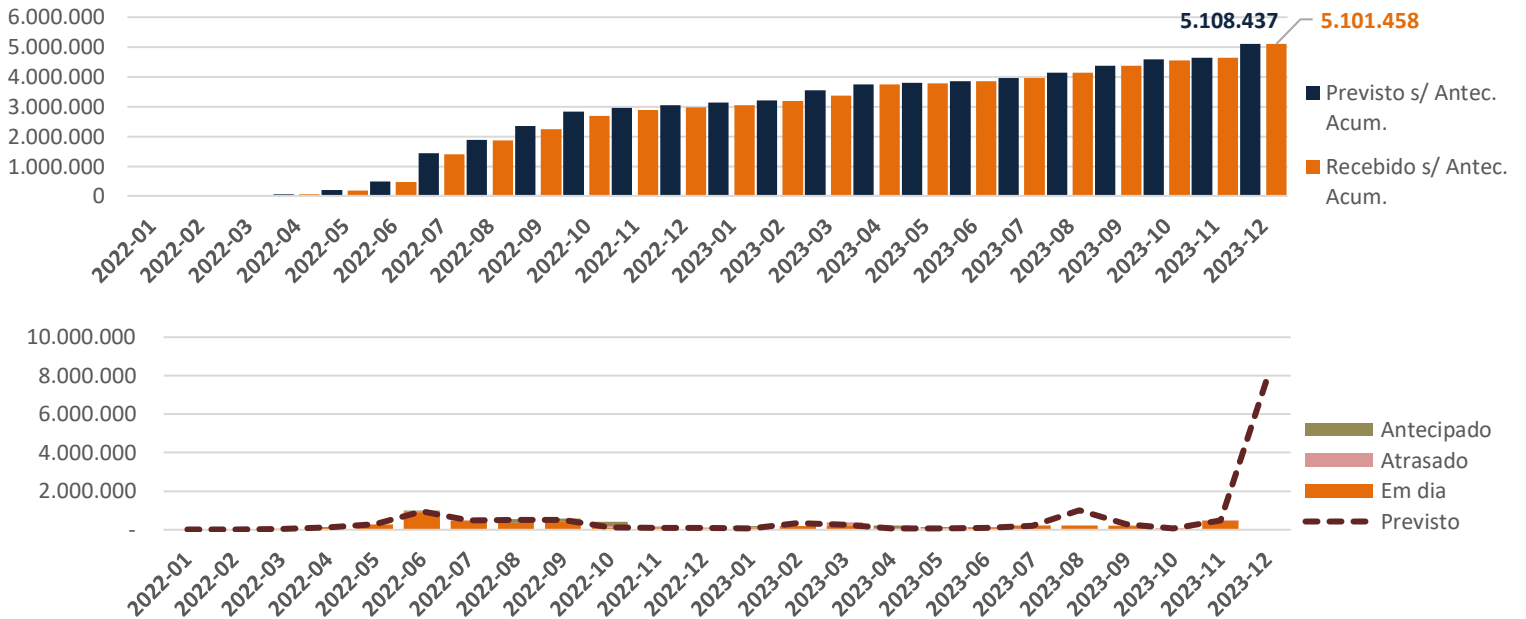
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

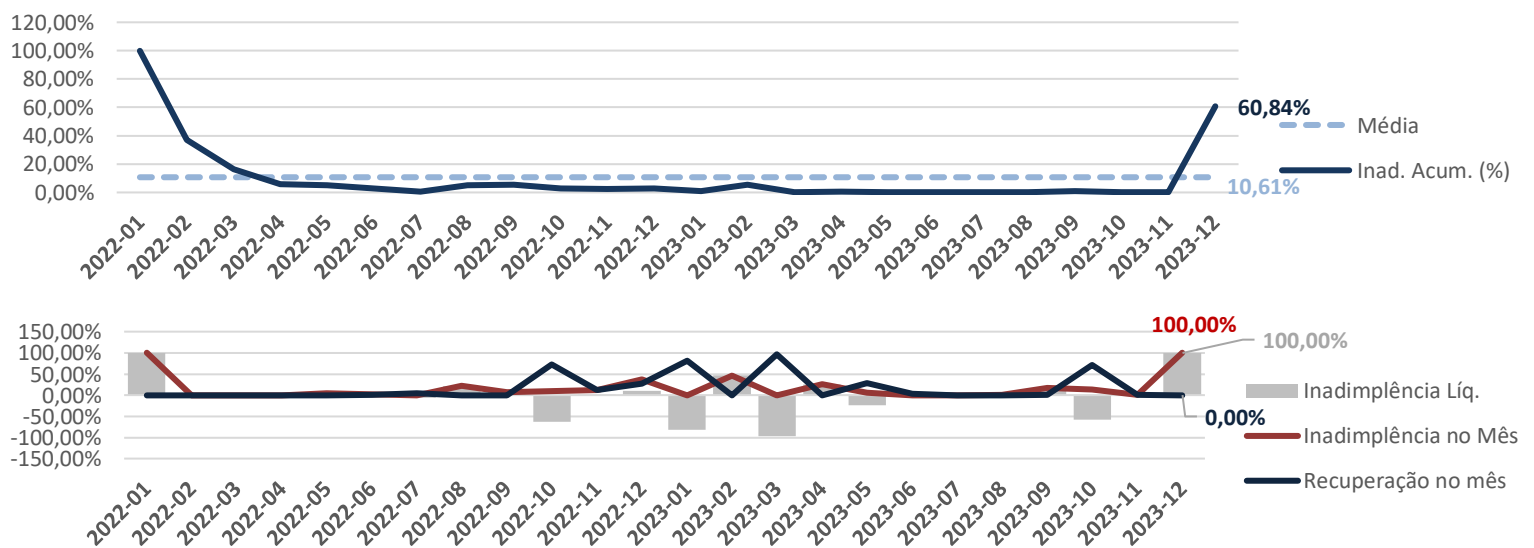
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia	134%	131%	133%	133%	134%	134%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 9.798.586,54	R\$ 7.969.249,39	R\$ 8.346.486,81	R\$ 8.471.248,57	R\$ 8.636.190,20	R\$ 8.819.101,33
Estoque (R\$)	R\$ 31.859.893,86	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 24.899.406,22	R\$ 24.902.497,06	R\$ 24.924.871,45	R\$ 24.928.813,33	R\$ 24.948.120,52	R\$ 24.935.363,33

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

No mês de dezembro, observa-se um bom resultado advindo das campanhas comerciais feitas pela equipe de vendas da incorporadora, atingindo um saldo de vendas líquidas de 2 unidades no mês. Com a obra finalizada, espera-se uma constância de vendas maior para o empreendimento.

A taxa média de inadimplência encerrou o mês em 10,61% e a inadimplência acumulada ficou em 60,84%. Como destacado em relatórios anteriores, a média foi influenciada por parcelas inadimplentes de valores pequenos no início da operação. Desconsiderando esses valores, a inadimplência média ficaria em cerca de 4%. Além disso, a inadimplência acumulada chega em um valor considerável no mês de dezembro por conta das principais parcelas do empreendimento, cujo vencimento se deu no dia 30/12/2023. Como o dia 31/12 é feriado, o pagamento será liquidado no primeiro dia útil de janeiro, e entra como parcela inadimplente de dezembro. Vamos verificar esse ajuste no próximo relatório, entendendo a situação como controlada e saudável.

Por último, a Razão de Garantia permanece em conformidade, atingindo 134%, superando o mínimo estipulado de 120%.

CRI BIT

RISCO PULVERIZADO



DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22J1411295
Emissão / Série: 18ª / 1ª
Série: Única
Securizadora: Habitasec
Data de Integralização: 21/11/2022
Data de Vencimento: 23/11/2026
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Cash Sweep
Indexador: CDI
Taxa: 5,5% a.a.
Duration: 2,38 anos
LTV: 61,7%
Rating Interno: A4
PL%: 0,26 (SNCI11) e 17,86 (SNME11)
Volume em MM: R\$ 10,03
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

DESCRIÇÃO

Bit Barueri é uma incorporação vertical de uma única torre de 260 apartamentos com finalidade residencial. A construção será 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.

GARANTIAS

1. Fiança/Aval dos sócios da Devedora;
2. Coobrigação da Devedora;
3. CF da carteira de recebíveis e vendas futuras;
4. AF da matrícula do empreendimento;
5. AF das cotas da SPE;
6. Fundos (obras, 3 meses de juros, despesas).

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

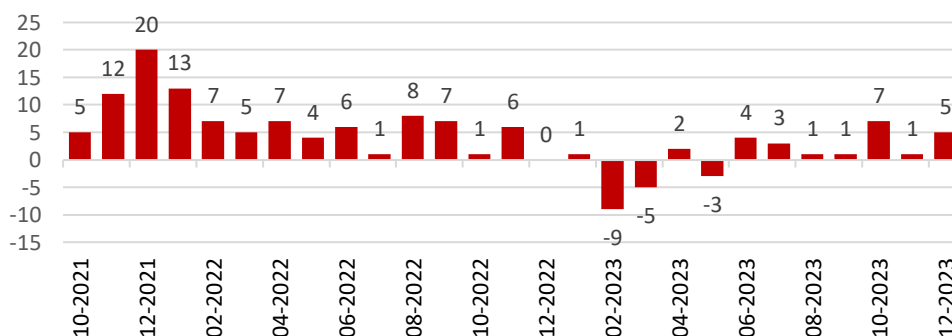
	dez/23
Vendas Totais	R\$ 40.802.396,43
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 35.061.460,93
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.818.554,18
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	110
Concentração máxima	3,73%
Prazo da carteira	34 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
<i>Vendas</i>	100
<i>Estoque</i>	149
<i>Quitado</i>	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis) 42,69%
 % Vendido (Total) 42,37%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

FOTOS DA OBRA



CRI BIT

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	nov/23	3,04%	23,56%	1,00%	18,69%	1.801.171,21	13.959.076,87	617.948,96	12.885.069,50
dez/23	dez/23	2,43%	25,99%	1,22%	19,91%	1.439.751,99	15.398.828,85	722.838,45	13.607.907,95
jan/24	jan/24	2,33%	28,32%			1.380.502,93	16.779.331,78		
fev/24	fev/24	3,79%	32,11%			2.245.539,11	19.024.870,89		
mar/24	mar/24	6,76%	38,87%			4.005.235,98	23.030.106,87		
abr/24	abr/24	6,68%	45,55%			3.957.836,73	26.987.943,60		
mai/24	mai/24	6,77%	52,32%			4.011.160,88	30.999.104,48		
jun/24	jun/24	7,69%	60,01%			4.556.252,17	35.555.356,65		
jul/24	jul/24	7,00%	67,01%			4.147.433,70	39.702.790,35		
ago/24	ago/24	5,07%	72,08%			3.003.926,98	42.706.717,34		
set/24	set/24	4,47%	76,55%			2.648.432,67	45.355.150,00		
out/24	out/24	4,76%	81,31%			2.820.254,92	48.175.404,92		
nov/24	nov/24	3,08%	84,39%			1.824.870,83	50.000.275,75		
dez/24	dez/24	2,42%	86,81%			1.433.827,08	51.434.102,83		
jan/25	jan/25	4,02%	90,83%			2.381.811,93	53.815.914,76		
fev/25	fev/25	3,19%	94,02%			1.890.044,79	55.705.959,55		
mar/25	mar/25	2,99%	97,01%			1.771.546,68	57.477.506,23		
abr/25	abr/25	2,62%	99,63%			1.552.325,19	59.029.831,41		
mai/25	mai/25	0,36%	99,99%			213.296,59	59.243.128,00		
jun/25	jun/25	0,01%	100,00%			5.924,91	59.249.052,91		

Dados: Compass. Elaboração: Suno Asset

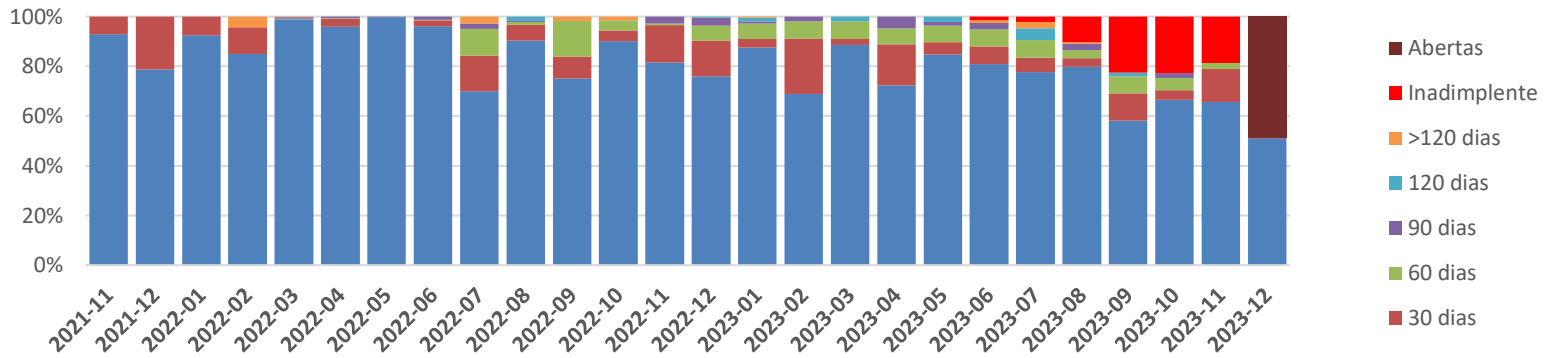
COMENTÁRIOS

Durante o ano de 2023, a obra enfrentou sérios desafios na fundação. Basicamente, ao longo do ano, todos os esforços foram concentrados nessa etapa da construção. Atualmente, essa fase está muito próxima de ser finalizada e, com isso, esperamos uma aceleração no ritmo de construção nos próximos meses. Diante disso, entendemos que as vendas vêm ocorrendo em um ritmo aceitável, com mais de 40% das unidades já vendidas até o momento.

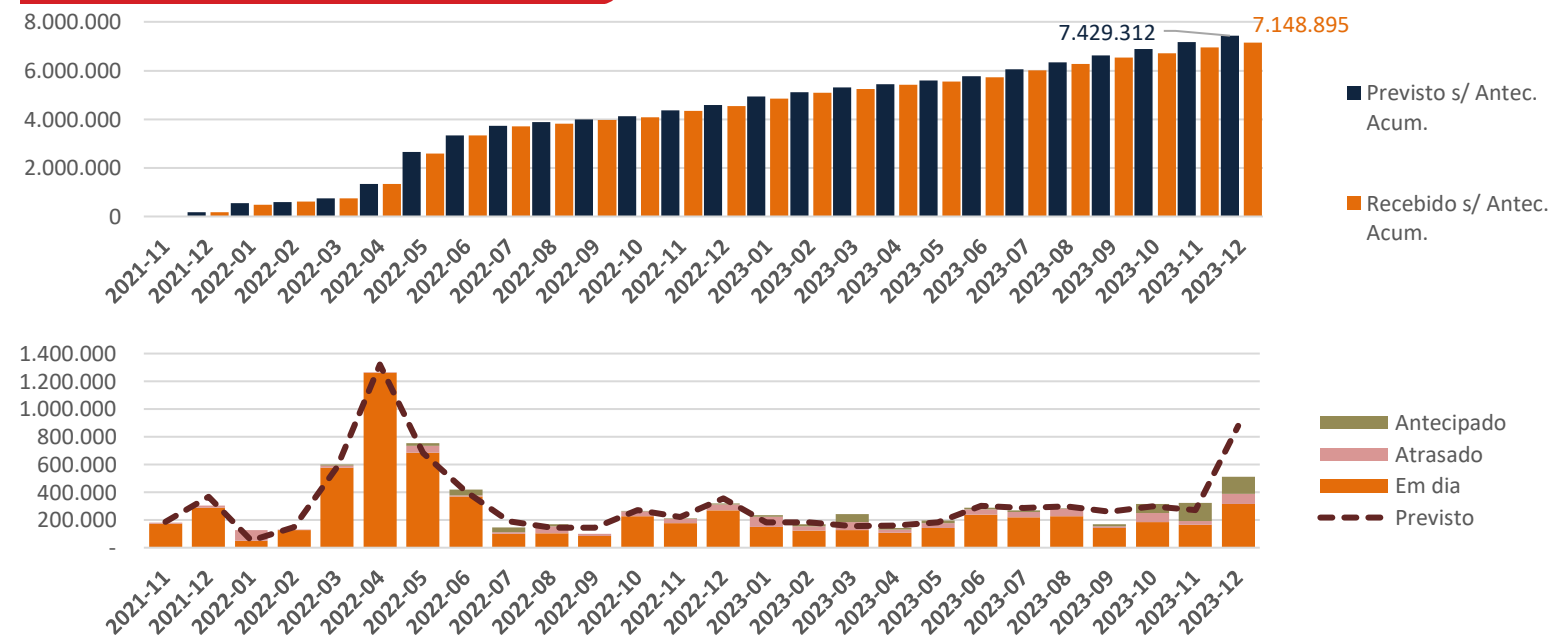
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

		dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia		141,3%	146,0%	147,3%	151,3%	151,1%	142,6%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$	25.625.503	R\$ 25.019.667	R\$ 25.561.557	R\$ 24.242.982	R\$ 25.897.649	R\$ 24.601.617
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$	50.888.038	R\$ 54.655.301	R\$ 55.500.383	R\$ 58.966.371	R\$ 58.510.666	R\$ 54.972.787
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\$	32.094.306	R\$ 32.011.000	R\$ 32.120.849	R\$ 32.120.849	R\$ 32.123.671	R\$ 32.082.246
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$	47.655.338	R\$ 48.273.287	R\$ 49.003.655	R\$ 50.529.684	R\$ 50.785.001	R\$ 51.389.138
Saldo do Fundo de Obras	R\$	13.896.997	R\$ 14.387.927	R\$ 14.877.037	R\$ 16.746.270	R\$ 16.095.677	R\$ 16.095.677

Fonte: Habitasec

FÓRMULA

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

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

COMENTÁRIOS

Ao longo do ano de 2023, a operação enfrentou diversas dificuldades, especialmente relacionadas às obras e às vendas. Atualmente, podemos observar uma melhoria significativa em relação ao início do ano. Conforme destacado ao longo do relatório, os atrasos nas obras ocorreram devido a imprevistos na fase de fundação, sendo que a maioria deles já foi superada.

No que diz respeito às vendas, notamos um avanço constante no número de unidades comercializadas, o que é extremamente positivo para a operação. Entretanto, ainda percebemos que as obras precisam progredir em um ritmo mais adequado e as vendas devem continuar nesse mesmo passo para que possamos mitigar os atuais pontos de incertezas da operação.

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.

GARANTIAS

1. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento;
2. AF do Imóvel 167.502 (Way Petrópolis);
3. AF 100% das quotas da Cedente;
4. Aval dos Sócios da Cedente e da Controladora.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 2211465810
 Emissão / Série: 51ª / 2ª, 1ª, 5ª, 4ª e 3ª
 Série: Única
 Securitizadora: Virgo
 Data de Integralização: 04/03/2022
 Data de Vencimento: 20/03/2026
 Setor: Incorporação
 Juros: Mensal
 Amortização: Cash Sweep
 Indexador: IPCA
 Taxa: 12%
 Duration: 2,08 anos
 LTV: 70%
 Rating Interno: A2
 PL%: 6,52 (SNCI)
 Volume em MM: R\$ 28,39

[Link da pagina da Securitizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Vendas Totais	R\$ 55.950.753,26
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 52.591.355,65
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 47.007.972,13
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,90%
Prazo da carteira	18 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	214
Estoque	69
Quitado	17
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

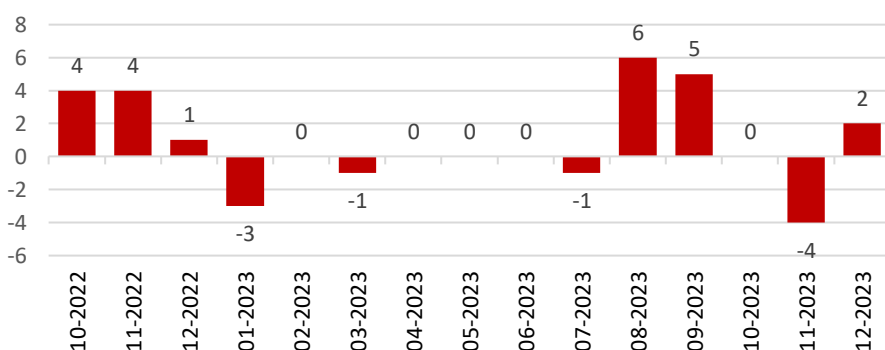
% Vendido (disponíveis) 77,00%
 % Vendido (Total) 76,49%

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada		Evolução financeira realizada
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%	R\$ 564.665
set/22	1,28%	2,47%				
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%	R\$ 1.350.535
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%	R\$ 1.758.802
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%	R\$ 1.865.059
jan/23	5,97%	27,84%				
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%	R\$ 1.907.767
mar/23	-27,82%	4,93%	6ª	0,49%	4,50%	R\$ 2.140.520
abr/23	0,21%	5,14%	7ª	1,46%	5,96%	R\$ 2.834.437
mai/23	3,71%	8,86%	8ª	3,94%	9,89%	R\$ 4.709.784
jun/23	4,35%	13,21%	9ª	2,8%	12,69%	R\$ 6.042.540
jul/23	8,93%	22,14%	10ª	1,94%	14,63%	R\$ 6.967.303
ago/23	5,34%	27,48%	11ª	4,09%	18,72%	R\$ 8.913.540
set/23	5,34%	32,82%	12ª	2,80%	21,52%	R\$ 10.248.312
out/23	5,99%	38,81%	13ª	2,54%	24,06%	R\$ 11.455.999
nov/23	5,99%	44,79%	14ª	2,96%	27,02%	R\$ 12.865.461,91
dez/23	5,99%	50,78%	15ª	2,29%	29,31%	R\$ 13.956.847,65
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

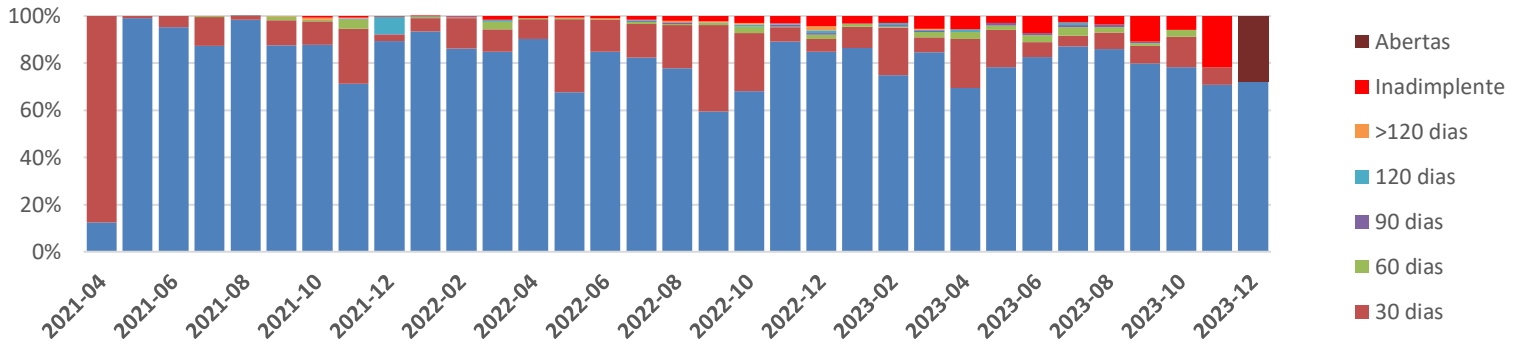
COMENTÁRIOS

No mês de dezembro, observamos um avanço de 2,29% nas obras, abaixo do previsto de 5,99%. No acumulado, o avanço atual é de 29,31% contra um previsto de 50,78%. Como comentado no relatório de setembro, contatamos o time de engenharia da MZM e foi passado que o atraso decorreu do pavimento dos três subsolos do empreendimento, em que as lajes de cada piso têm formas diferentes, diminuindo a produtividade. Com isso, a obra deve ficar atrasada até a segunda semana de janeiro. Nesse momento, iniciará o pavimento típico da obra, acelerando o realizado mensal. Além disso, até o momento foram gastos cerca de R\$ 13,9 milhões na obra.

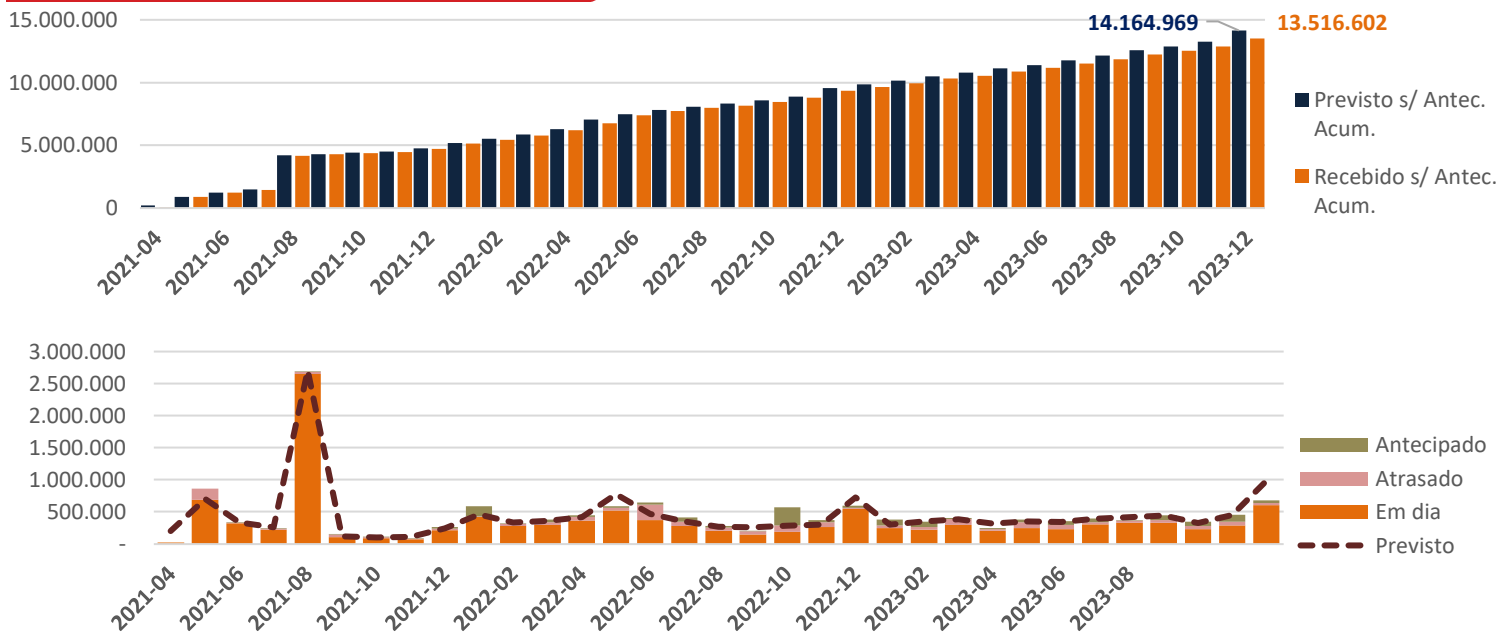
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

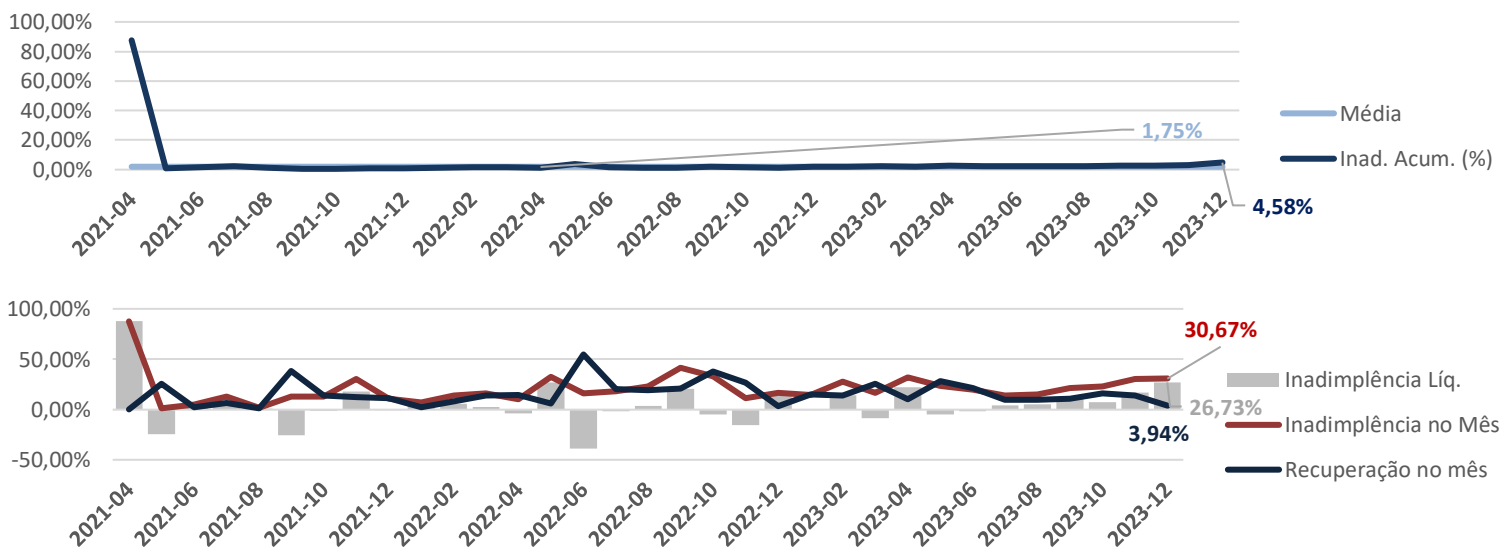
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
RG = Razão de Garantia	231%	375%	370%	389%	356%	352%
Estoque	R\$ 18.721.638,54	R\$ 19.444.373,88	R\$ 18.035.361,28	R\$ 17.411.964,80	R\$ 18.772.274,55	R\$ 20.404.646,25
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 43.197.354,87	R\$ 43.936.573,14	R\$ 45.235.396,53	R\$ 43.628.747,33	R\$ 43.760.112,02	R\$ 41.949.081,64
Saldo Devedor	R\$ 27.556.479,18	R\$ 17.631.175,95	R\$ 17.811.652,06	R\$ 16.369.982,22	R\$ 18.234.144,09	R\$ 18.346.897,22
Fundo de Reserva	R\$ 714.953,37	R\$ 709.511,64	R\$ 702.448,51	R\$ 690.016,63	R\$ 690.016,63	R\$ 657.593,00

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

No mês de dezembro, o empreendimento apresentou 6 novas vendas e 4 distratos, resultando em um saldo líquido de 2 unidades vendidas. Com isso, o percentual de vendas de unidades outrora disponíveis fechou o mês em 77%.

A inadimplência dos devedores do Way Petrópolis registrou uma queda em dezembro, atingindo um acumulado de 4,58%. A taxa média de inadimplência, situada em 4,35%, inclui um índice inicial de default mensal de 87% no primeiro mês de operação (abril de 2021), período em que os recebíveis eram significativamente menores. Ao considerarmos a inadimplência a partir de maio de 2021, a média diminui para 1,75%. Apesar da inadimplência estar sob controle, a baixa concentração da carteira de clientes em 0,90% destaca a robustez dos recebíveis da operação.

Por fim, a Razão de Garantia de 231% segue acima do limite mínimo contratual de 130%. No mês vigente, houve a integralização de uma tranche no valor de R\$ 10 milhões, que aumentou o Saldo Devedor do CRI e penalizou a razão de garantia. Nesse contexto, ainda restam R\$ 20 milhões a serem integralizados. Fazendo uma projeção desse cenário, com um aumento no SD do CRI e a manutenção dos outros números, a Razão ficaria em 132,2%, acima do limite mínimo.

CRI MRV II

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

Os recursos desta operação são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal.

Esta operação, lastreada em debêntures, tem como objetivo primordial financiar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. A MRV tem uma sólida reputação e uma vasta experiência no setor, o que reforça a confiabilidade e a viabilidade dessa iniciativa.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22B0006022
Emissão / Série: 4º/442ª
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 15/06/2022
Data de Vencimento: 15/02/2029
Sector: Incorporação.
Juros: Semestral.
Amortização: Duas Parcelas (2028-2029).
Indexador: IPCA.
Taxa: 6,5%
Duration: 4,12 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A4
PL (%): 2,29 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 9,96

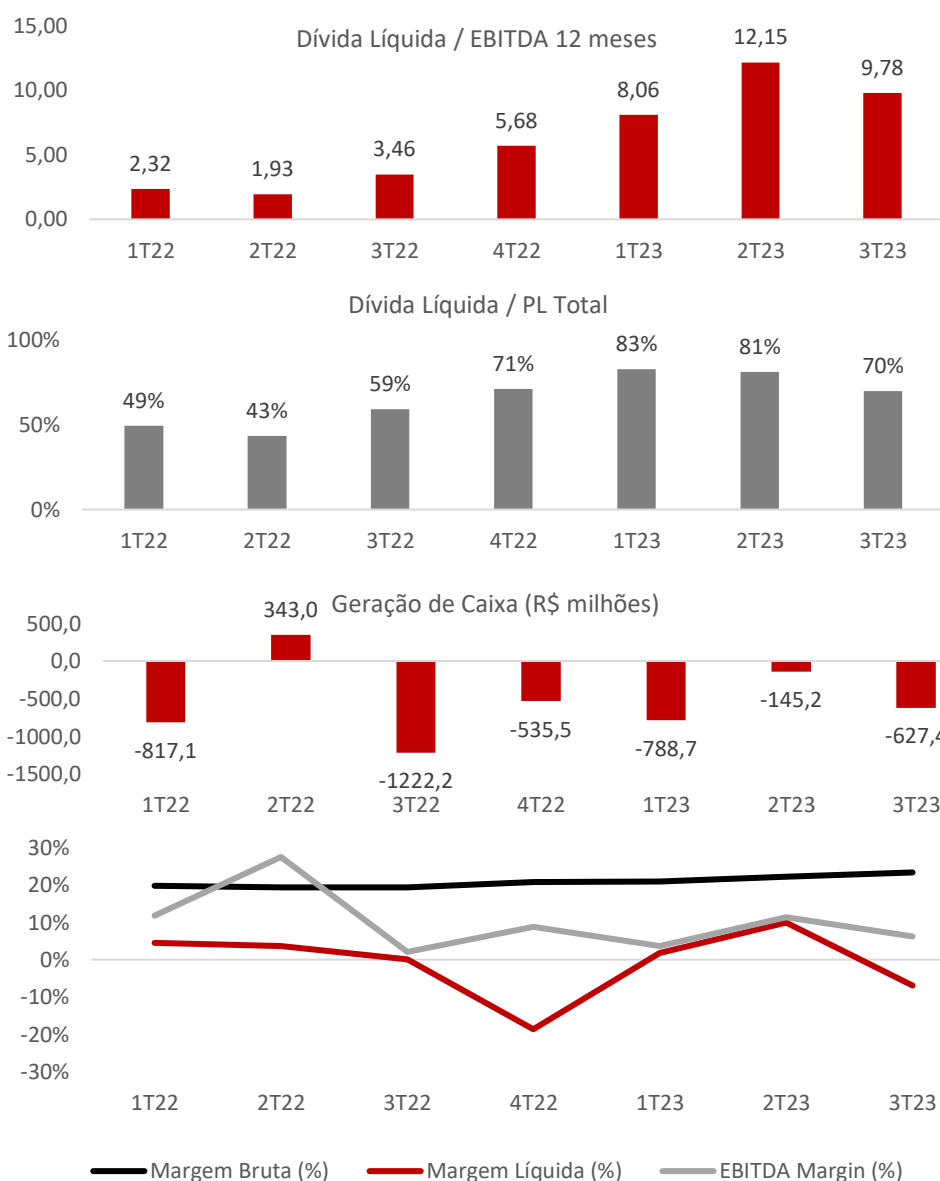
[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)



GARANTIAS

Clean.



Fonte: MRV

CRI AXS III

RISCO CONTRATUAL



DESCRIÇÃO

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 dezembro, nenhuma grande novidade ocorreu. Das 7 usinas, 2 foram conectadas e as outras têm expectativa de conexão em breve. Seguimos próximos à operação e a consideramos saudável.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22K1397969
Emissão / Série: 1ª/484ª
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 22/11/2022
Data de Vencimento: 17/11/2026
Setor: Infraestrutura
Juros: Mensal
Amortização: Mensal com 12m de carência.
Indexador: IPCA
Taxa: 11,0%
Duration: 5,28 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A2
PL%: 2,27 (SNCI/9)
Volume em MM: R\$ 9,87

[Link da pagina da Securizadora](#)

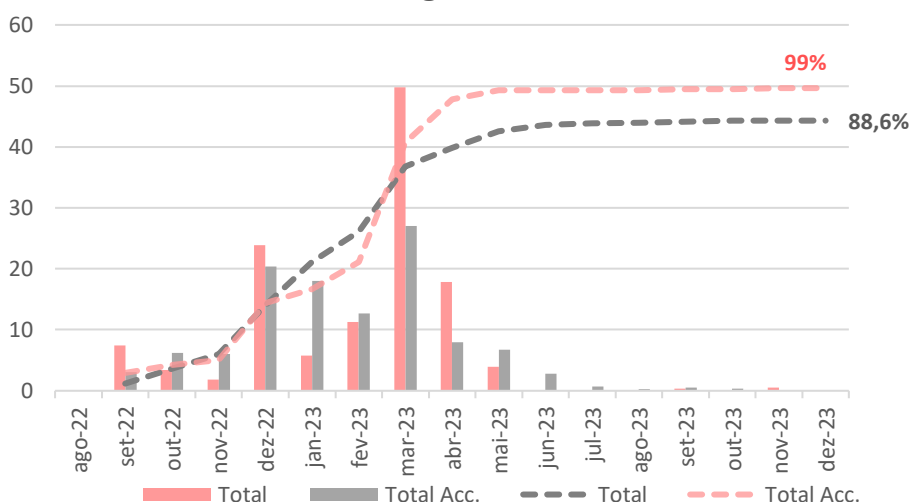
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. CF dos recebíveis advinda da geração das UFVs da Operação;
2. AF das cotas das Cedentes;
3. AF dos ativos das UFVs;
4. AF do Direito de Superfícies das UFVs;
5. Fiança Corporativa: fiança solidária prestada por Roca Part., Araxá Energia e AXS Energia.

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

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI PESA / AIZ (Longa)

RISCO CONTRATUAL

PESA

CAT

GRUPO AIZ

DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados ao grupo AIZ, empresa que trabalha com soluções em fabricação de equipamentos, implementos, peças, serviços de reforma, customizações, revenda e logística. O lastro do CRI é um contrato de *take or pay* com a PESA (revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil). A AIZ pretende expandir o seu centro fabril, que fica localizado há 30 minutos de Curitiba. Esse mesmo centro fabril é dado como garantia para o CRI.

DADOS DA OPERAÇÃO

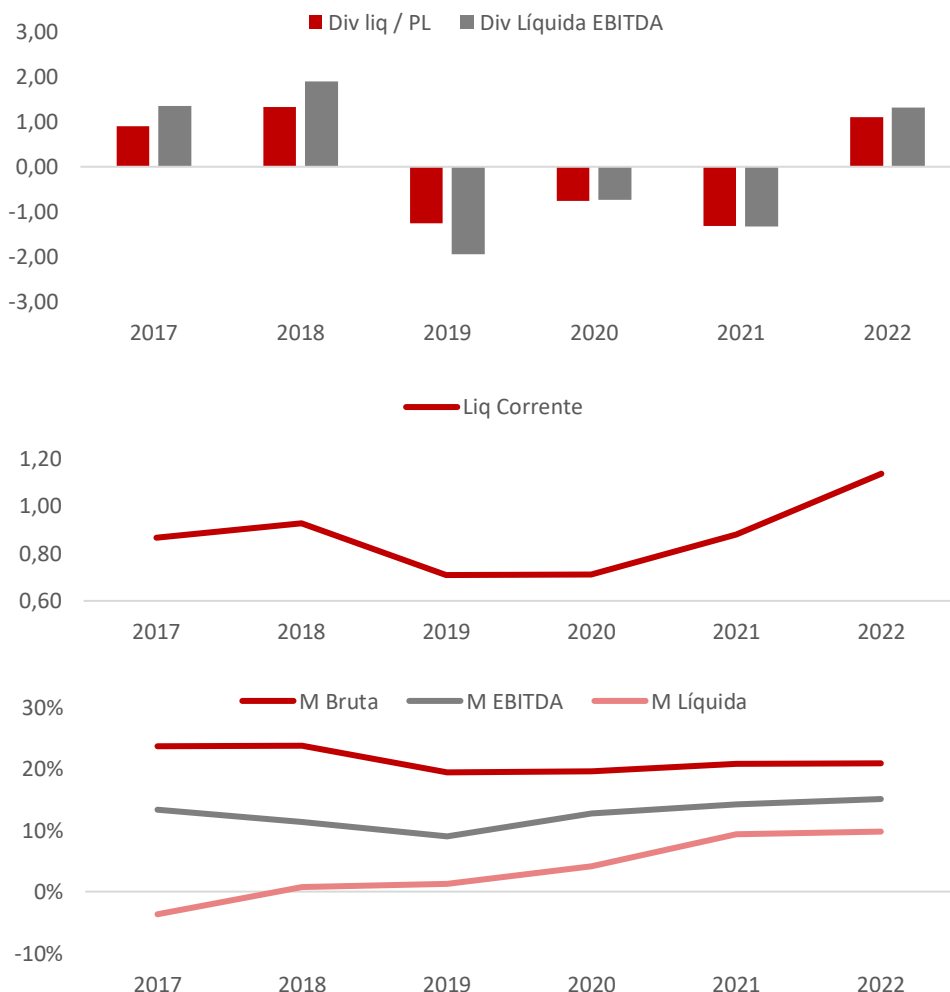
Código CETIP: 21F0568504
Emissão / Série: 1º/301
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 06/07/2021
Data de Vencimento: 22/09/2031
Setor: Industrial.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA.
Taxa: 7,00%
Duration: 3,48 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL (%): 1,89 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 8,21

[Link da pagina da Securizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Garantia fidejussória dos acionistas Alberto Iván Zakidalski e Gabriel Alberto Zakidalski;
2. Cessão Fiduciária dos Contratos PESA; e
3. Alienação Fiduciária do centro fabril da AIZ.



Fonte: Pesa



CRI BALAROTI

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

Os recursos desse CRI são destinados a Balaroti, fundada em 1975 na cidade de Curitiba. A Balaroti é um varejista especializado na comercialização de materiais de construção civil, contando com uma ampla variedade de mais de 52 mil itens, diversas lojas localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, além de um site para vendas online.

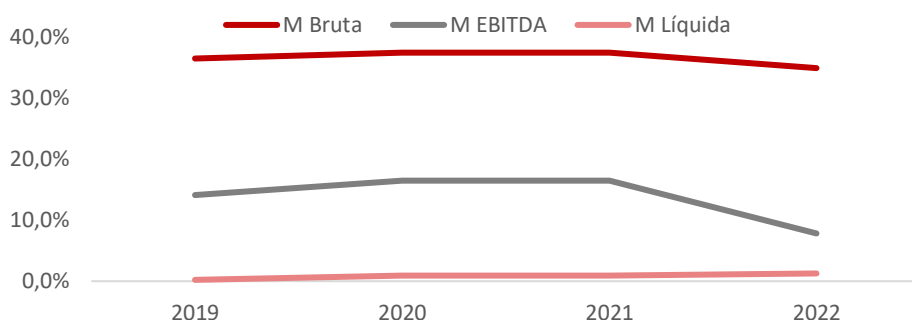
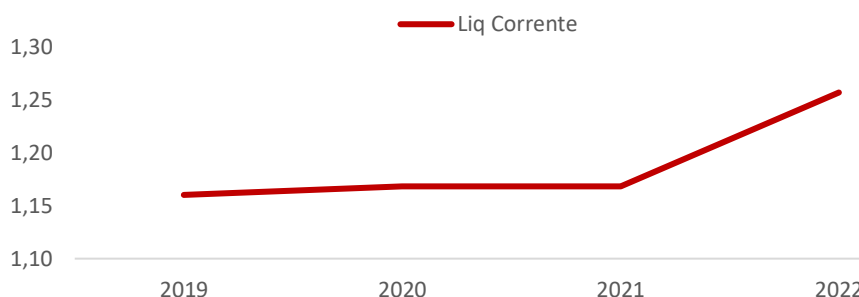
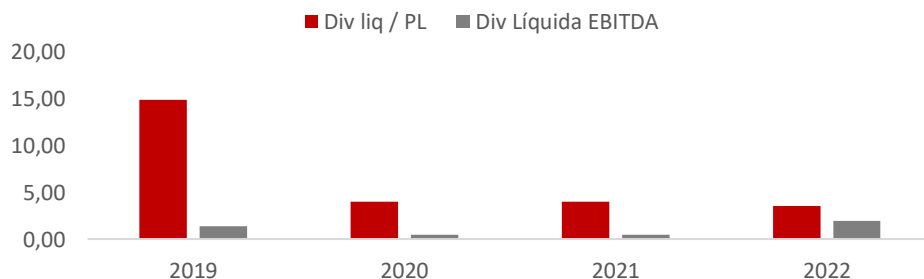
Destaca-se que a empresa possui um balanço sólido. A operação em questão foi emitida em 2019 e está lastreada em 7 das 27 lojas da Balaroti situadas na região sul do país.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 19J0133907
Emissão / Série: 1º/219º
Série: Única
Securizadora: Opea
Data de Integralização: 02/08/2021
Data de Vencimento: 24/10/2029
Sector: Varejo.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: CDI.
Taxa: 2,95%
Duration: 2,35 anos
LTV: 85%
Rating Interno: A4
PL (%): 14,07 (SNME)
Volume em MM: R\$ 7,01
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de imóveis;
2. Cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos de cartões de crédito "Visa" ou "MasterdCard";
3. Razão de garantia Mínima de 127,5% , a razão garantia será calculada da seguinte forma: Valor dos imóveis + valor do fundo de reserva dos imóveis + Fundo de reserva do CRI, dividido pelo saldo devedor do CRI;
4. Fundo de Reserva



Fonte: Balaroti



CRI REDE DUQUE (443)

RISCO CORPORATIVO



Rede Duque
60 anos.

DESCRIÇÃO

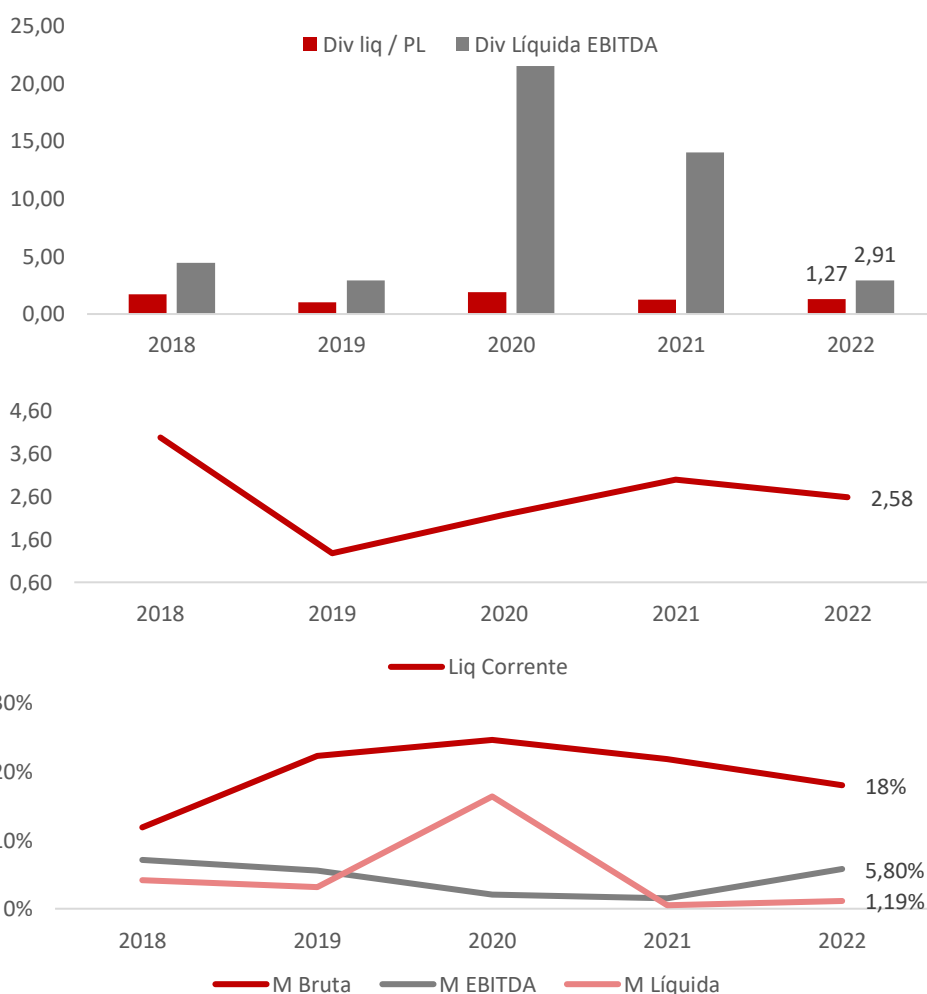
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação *Intercompany*, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 2110855537
Emissão / Série: 1º/443º
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 19/04/2022
Data de Vencimento: 19/09/2033
Setor: Óleo e Gás.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA
Taxa: 7,25%
Duration: 4,21 anos
LTV: 67%
Rating Interno: A4
PL (%): 1,28 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 5,59
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de Imóveis;
2. Fiança bancária de instituições financeiras com rating AAA.br;
3. Cessão Fiduciária de recursos financeiros que eventualmente vierem a sobejar em razão da excussão da garantia prestada em favor da Securitizadora por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. *Cash Collateral* (5.6% da emissão);
5. Fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00.



Fonte: Rede Duque



CRI REDE DUQUE (444)

RISCO CORPORATIVO



Rede Duque
60 anos.

DESCRIÇÃO

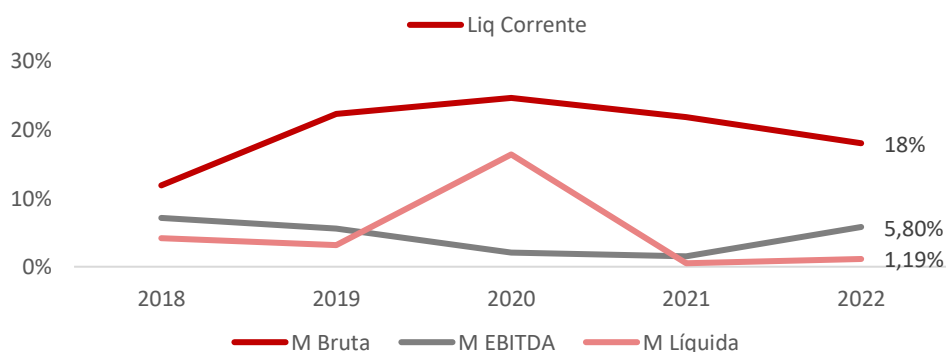
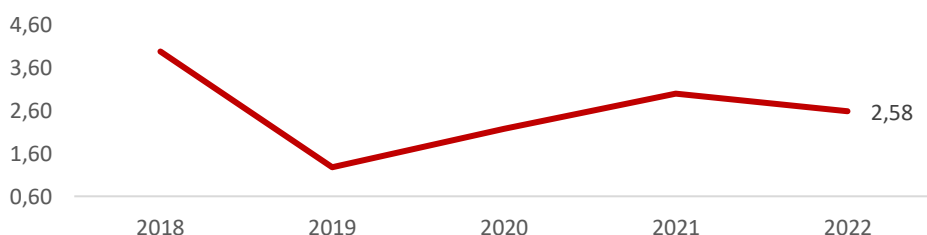
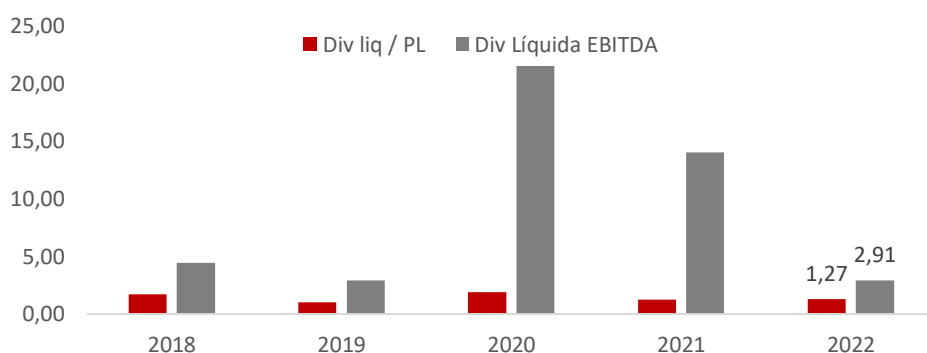
Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro, a empresa atua a mais de 60 anos e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação *Intercompany*, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21I0855623
Emissão / Série: 1º/444º
Série: Única
Securitizadora: True
Data de Integralização: 19/04/2022
Data de Vencimento: 19/09/2033
Setor: Óleo e Gás.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA
Taxa: 7,25%
Duration: 4,21 anos
LTV: 67%
Rating Interno: A4
PL (%): 1,28 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 5,59
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de Imóveis;
2. Fiança bancária de instituições financeiras com rating AAA.br;
3. Cessão Fiduciária de recursos financeiros que eventualmente vierem a sobejar em razão da excussão da garantia prestada em favor da Securitizadora por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
4. *Cash Collateral* (5.6% da emissão);
5. Fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00.



Fonte: Rede Duque



CRI VANGUARDA

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

Vanguarda representa 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.

GARANTIAS

1. CF 100% da carteira de recebíveis do empreendimento;
2. Razão de Garantia máxima de 70%
3. AF 100% das unidades do empreendimento alvo;
4. Aval da holding e dos acionistas PF.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22G1233041
Emissão / Série: 2º/1ª e 2ª
Série: Única
Securitizadora: Casa de Pedra
Data de Integralização: 29/07/2022
Data de Vencimento: 21/08/2025
Setor: Incorporação
Juros: Mensal
Amortização: Full Cash Sweep
Indexador: INCC
Taxa: 11%
Duration: 1,65 anos
LTV: 52%
Rating Interno: A2
PL%: 1,15 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 5,02
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Vendas Totais	R\$ 88.004.057,40
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 62.752.221,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 56.718.159,88
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	218
Concentração máxima	2,15%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

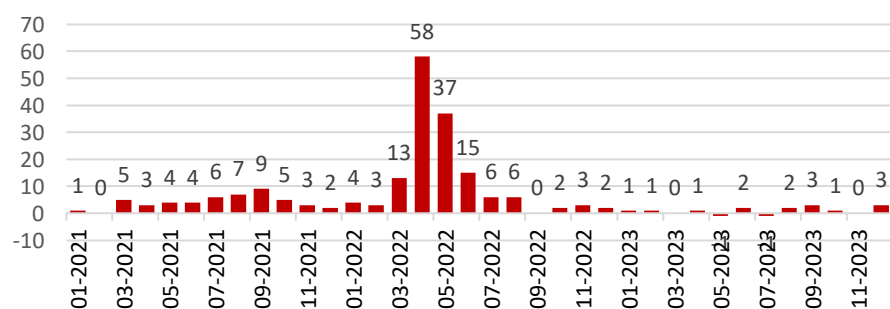
Comercializáveis	336
<i>Vendidas</i>	205
<i>Estoque</i>	118
<i>Quitado</i>	13
Indisponíveis	
Total de Unidades	336

% Vendido (disponíveis) 64,88%
 % Vendido (Total) 64,88%

FOTOS DA OBRA



Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

EVOLUÇÃO FÍSICA DOM SEVERINO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	1,14%	6,38%	1,14%	6,38%
dez/22	2,21%	8,59%	2,21%	8,59%
jan/23	0,77%	9,36%	0,77%	9,36%
fev/23	0,16%	9,52%	0,16%	9,52%
mar/23	2,96%	12,48%	2,96%	12,48%
abr/23	2,58%	15,06%	2,58%	15,06%
mai/23	3,75%	18,81%	3,75%	18,81%
jun/23	3,72%	22,53%	3,75%	22,56%
jul/23	3,62%	26,15%	3,51%	26,07%
ago/23	4,04%	30,19%	4,25%	30,32%
set/23	4,50%	34,69%	4,60%	34,92%
out/23	3,93%	38,62%	5,97%	40,89%
nov/23	3,76%	42,38%	3,08%	43,97%
dez/23	4,24%	46,62%	2,82%	46,79%
jan/24	4,80%	51,42%		
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%		

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA JONATHAS NUNES

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%	3,23%	38,19%
jun/23	4,72%	44,49%	3,38%	41,57%
jul/23	4,10%	48,59%	3,46%	45,03%
ago/23	3,98%	52,57%	3,86%	48,89%
set/23	4,81%	57,38%	3,63%	52,52%
out/23	4,22%	61,60%	4,47%	56,99%
nov/23	3,25%	64,85%	3,20%	60,19%
dez/23	3,43%	68,28%	1,40%	61,59%
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%		

Dados: MD Construções. Elaboração: Suno Asset

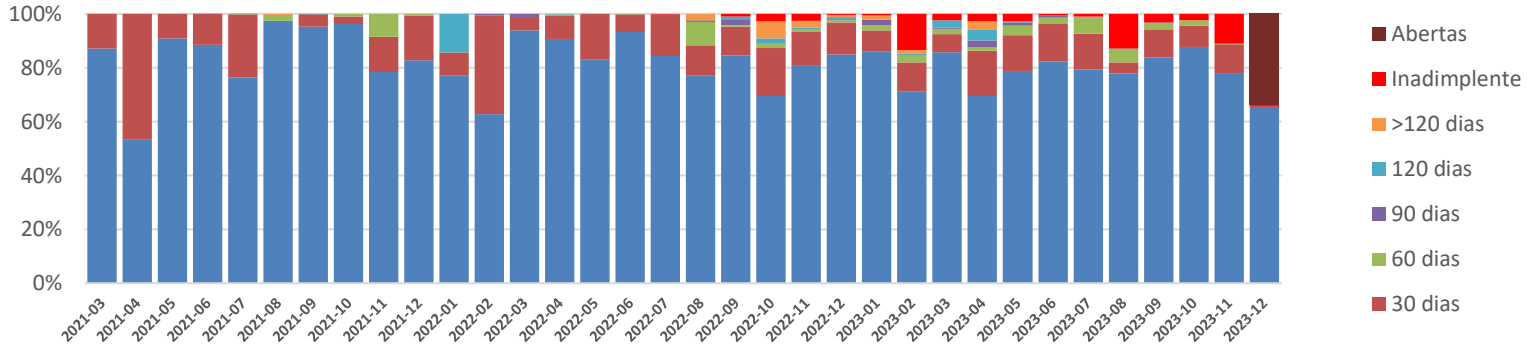
COMENTÁRIOS

Em dezembro, os dois empreendimentos avançaram menos do que o previsto. Enquanto o empreendimento Jonathas Nunes está atrasado, o Dom Severino segue adiantado, de forma que a situação geral, embora acompanhada de perto, não nos traz maiores preocupações.

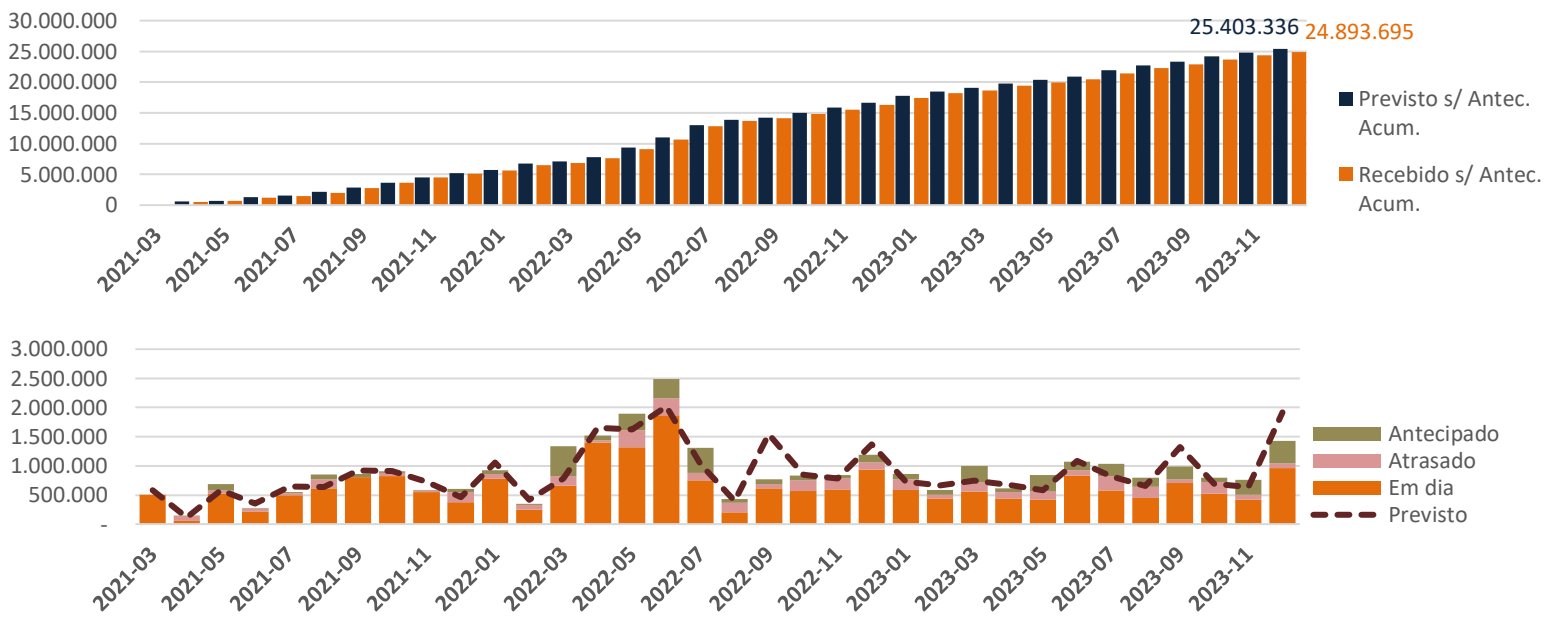
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

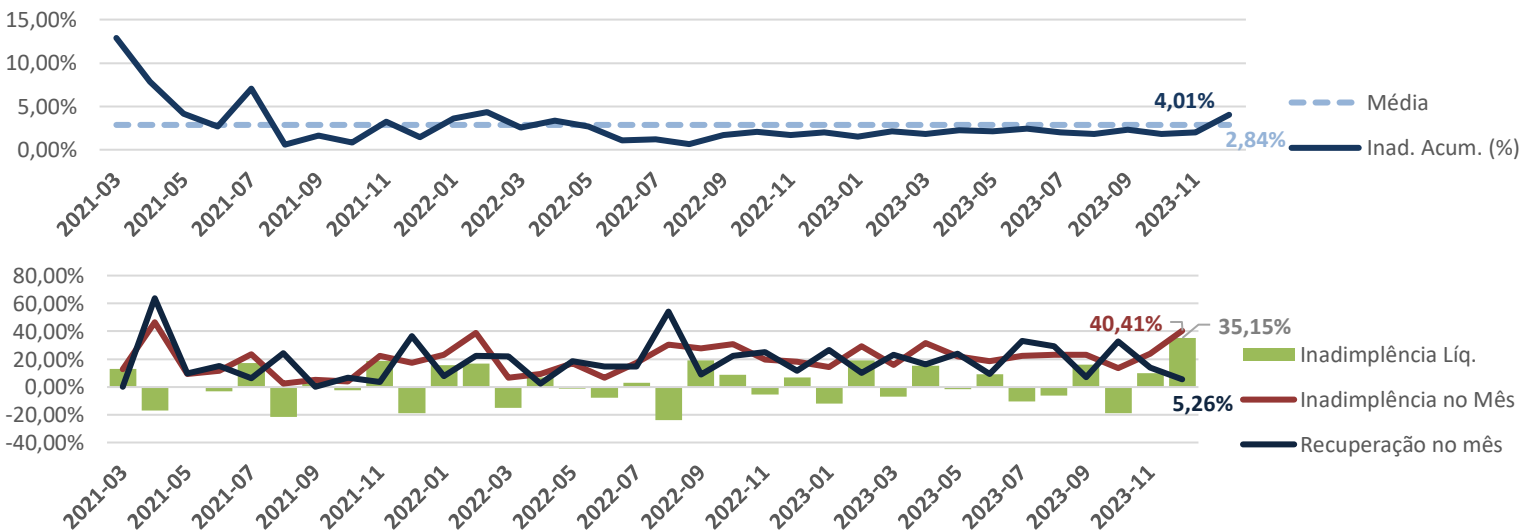
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia: LTV <= 70%

	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23
LTV = Loan to Value	64,3%	64,3%	64,5%	64,3%	64,8%	65,6%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 37.190.196,44	R\$ 37.124.307,96	R\$ 37.026.096,71	R\$ 29.068.304,43	R\$ 29.039.551,06	R\$ 28.896.281,27
Obras a incorrer	R\$ 26.728.802,41	R\$ 30.410.143,75	R\$ 33.315.046,26	R\$ 36.420.888,25	R\$ 39.199.339,68	R\$ 41.880.850,75
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 5.617.571,14	R\$ 8.664.844,64	R\$ 10.876.274,72	R\$ 5.830.209,63	R\$ 8.069.979,06	R\$ 10.042.157,91
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 61.658.450,42	R\$ 62.117.582,11	R\$ 62.849.366,36	R\$ 63.151.586,45	R\$ 62.678.856,15	R\$ 62.181.354,89
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 33.453.521,90	R\$ 33.796.601,40	R\$ 33.796.601,40	R\$ 34.140.354,16	R\$ 34.615.213,90	R\$ 34.859.277,96
RET 4%	R\$ 4.377.967,84	R\$ 4.415.937,65	R\$ 4.445.209,02	R\$ 4.476.940,84	R\$ 4.485.166,47	R\$ 4.479.212,94

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

COMENTÁRIOS

Em dezembro, 3 vendas foram feitas, levando a quase 65% das unidades vendidas, o que acreditamos ser um patamar saudável. Apesar do atraso em Jonathas Nunes, conforme comentado anteriormente, acreditamos que as obras seguem num ritmo saudável.

Na carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada subiu um pouco e ficou acima da média, situação para a qual nos atentamos, mas que não consideramos preocupante. O LTV, que deve ficar abaixo de 70%, manteve-se no mesmo patamar de novembro, em 64,3%, enquadrado e num patamar considerado adequado.

Com isso, mantemos nossa avaliação positiva para o CRI.

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21H0001650
Emissão / Série: 4º/320º
Série: Sênior
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 27/08/2021
Data de Vencimento: 25/06/2036
Setor: Home Equity
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: IPCA
Taxa: 7,0%
Duration: 4,85 anos
LTV: 29%
Rating Interno: A5
PL%: 1,11 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 4,83
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

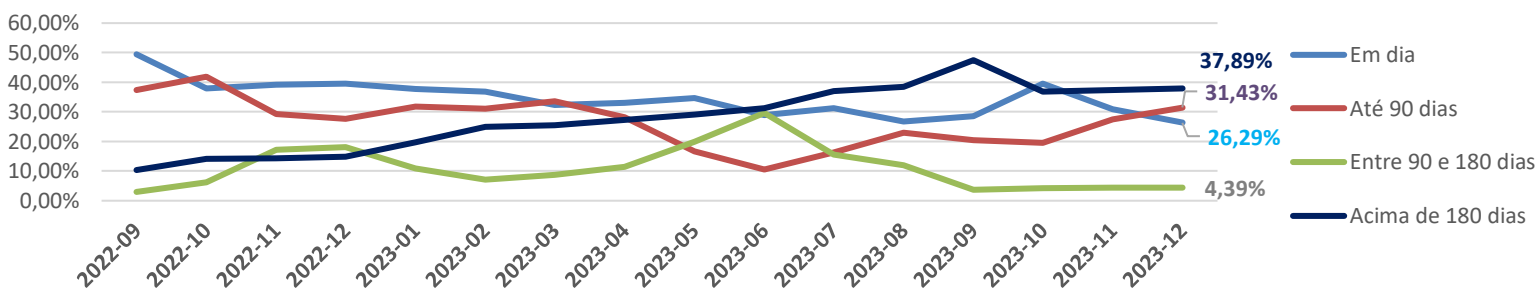
Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
jul/23	R\$ 22.492.054,58	R\$ 13.791.813,34	1,6308	0,95	Desenquadrado
ago/23	R\$ 22.214.879,65	R\$ 14.397.270,91	1,5430	0,95	Desenquadrado
set/23	R\$ 21.914.991,55	R\$ 14.252.159,99	1,5377	0,95	Desenquadrado
out/23	R\$ 21.768.655,78	R\$ 16.967.731,45	1,2829	0,95	Desenquadrado
nov/23	R\$ 21.237.523,07	R\$ 16.881.514,22	1,2580	0,95	Desenquadrado
dez/23	R\$ 21.079.534,88	R\$ 16.769.441,60	1,2570	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
dez/23	Despesas	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
dez/23	Reservas	R\$ 303.347,07	R\$ 60.000,00	OK
dez/23	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

GARANTIAS: (1) Alienação fiduciária dos imóveis cedidos para financiamento. (2) Fundo de reserva constituído para recompor, caso necessário, o pagamento das obrigações pecuniárias decorrente dos CRI. (3) Fundo de Despesas constituído para o pagamento de despesas recorrentes da operação

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

Para WIMO II, em dezembro, os créditos em dia se reduziram enquanto os créditos inadimplentes a até 90 dias aumentaram. Não vemos esse movimento como preocupante, uma vez que trata-se de créditos de fácil recuperação. Não houve alteração sensível nos índices de créditos inadimplentes há mais de 90 dias, o que é positivo. O CRI segue realizando boas amortizações extraordinárias, o que faz com que a Razão de Garantia siga diminuindo. No mais, o fundo de reservas encontra-se com relevante folga de enquadramento, apesar de o fundo de despesas não ter sido composto devidamente no mês. Estamos próximos do CRI e entendemos que não há motivos para preocupações adicionais.

Fonte: Virgo

CRI CARVALHO HOSKEN

RISCO CORPORATIVO



DESCRIÇÃO

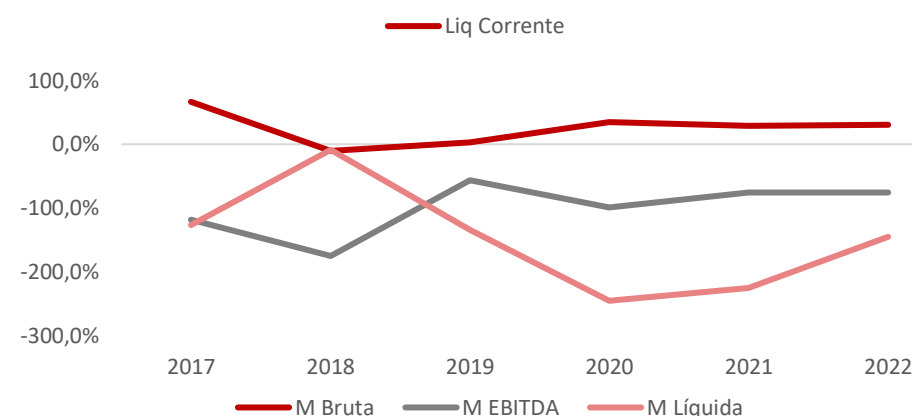
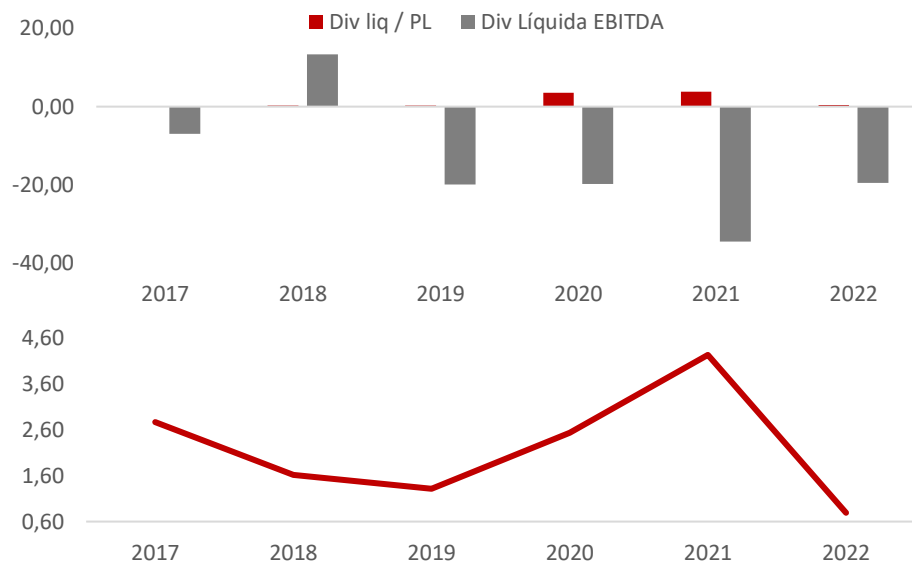
Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A carvalho já atua na cidade carioca a mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não possui bons indicadores, mas as garantias oferecidas a operação são muito sólidas, fazendo com que o LTV fique em 9,3%.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21G0734354
Emissão / Série: 1º / 266
Série: Única
Securizadora: Habitasec
Data de Integralização: 08/09/2021
Data de Vencimento: 15/06/2026
Setor: Incorporação.
Juros: Mensal.
Amortização: Bullet.
Indexador: CDI.
Taxa: 7,70%
Duration: 1,99 anos
LTV: 9,3%
Rating Interno: A6
PL (%): 9,08 (SNME)
Volume em MM: R\$ 4,53
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária de terrenos;
2. Fundo de Liquidez de 2 PMTs de juros;
3. Fiança do acionista majoritário, Carlos Fernando de Carvalho, incluindo cláusula de sucessão;
4. Regime fiduciário no CRI.



Fonte: Carvalho Hosken

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.

GARANTIAS

1. Alienação Fiduciária das Quotas da Contratante;
2. Cessão Fiduciária dos Recebíveis Atuais e de Vendas Futuras; e
3. Coobrigação da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S/A
4. Fundo de Reserva no valor de 2 PMTs
5. Fundo de Obras
6. Fundo de Juros

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21F0950048
Emissão / Série: 1º/575ª
Série: Sênior com 40% de subordinação
Securitizadora: Fortesec
Data de Integralização: 08/10/2021
Data de Vencimento: 20/06/2028
Setor: Multipropriedade
Juros: Mensal
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 9,5%
Duration: 1,64 anos
LTV: 26%
Rating Interno: A5
PL%: 0,91 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 3,98

[Link da pagina da Securitizadora](#)

[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

Informações dos Recebíveis

	dez/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 173.025.220,51
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 20.651.151,69
Saldo Devedor Líquido	R\$ 152.374.068,82
VP dos Créditos	R\$ 306.473.012,62
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.853.172,52
PMT a ser Paga em jan/2023	R\$ 5.957.790,93
Créditos Recebidos em dez/2023	R\$ 7.737.967,95

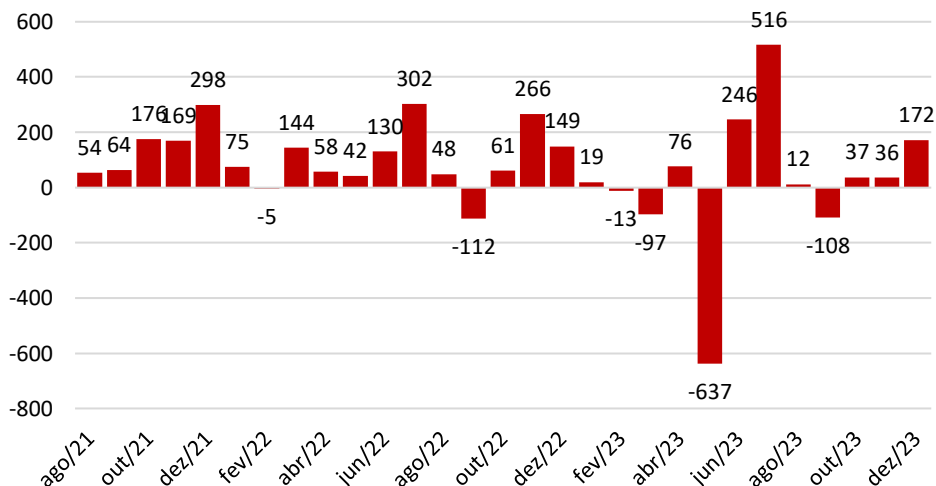
Status do Empreendimento

% Vendido	97,48%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	84,62%
Valor estimado do estoque	R\$ 24.639.455,15

FOTO DA OBRA



Saldo de Vendas



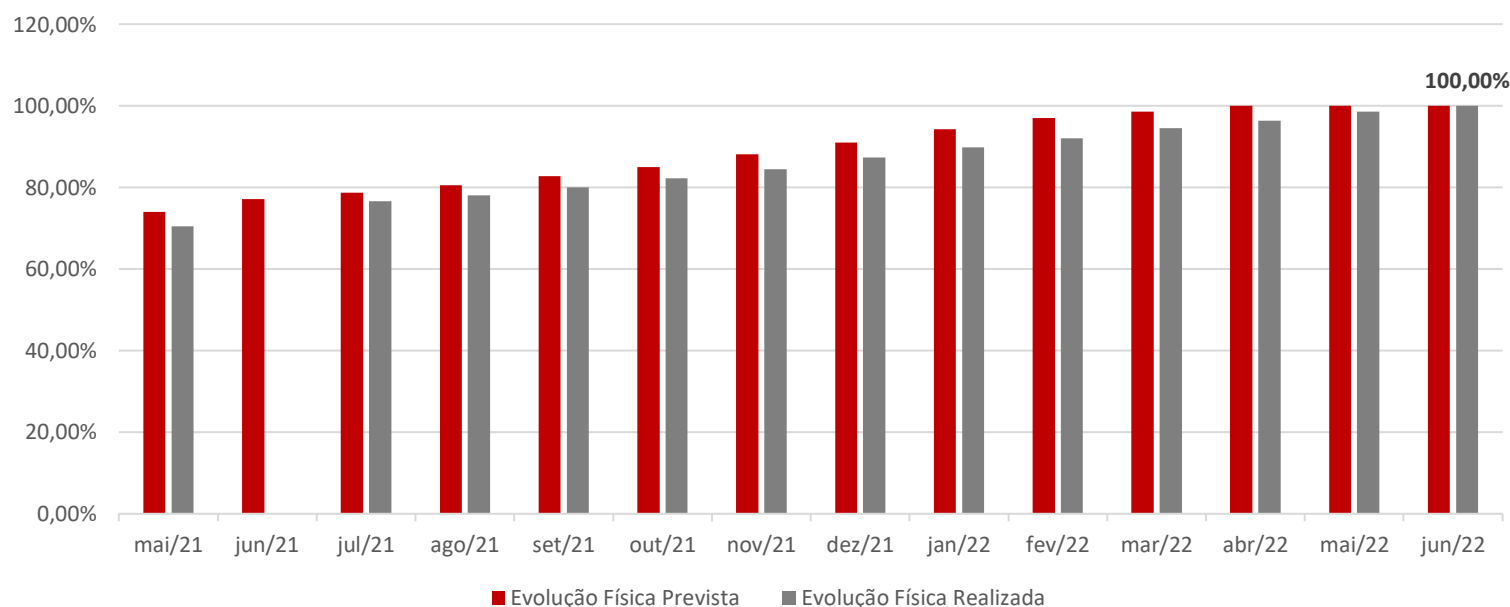
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

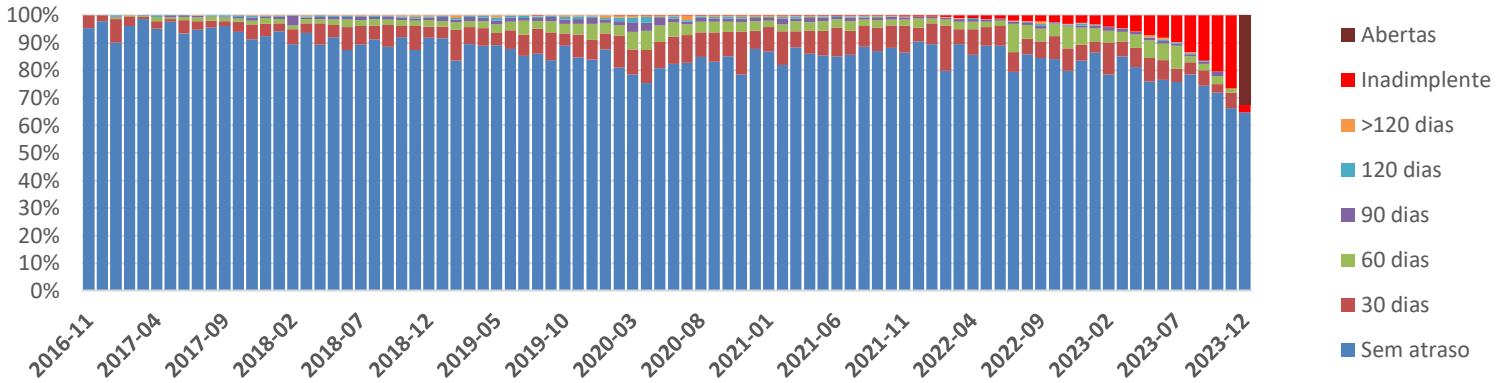
COMENTÁRIOS

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.

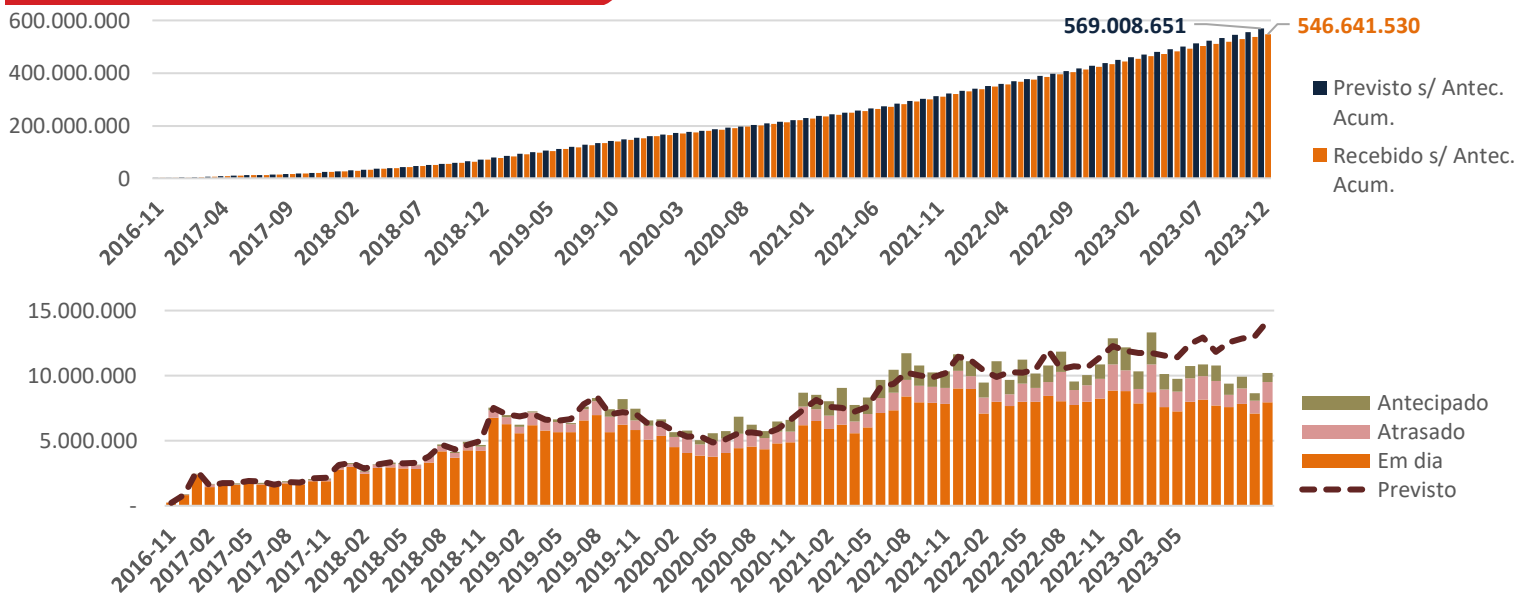
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

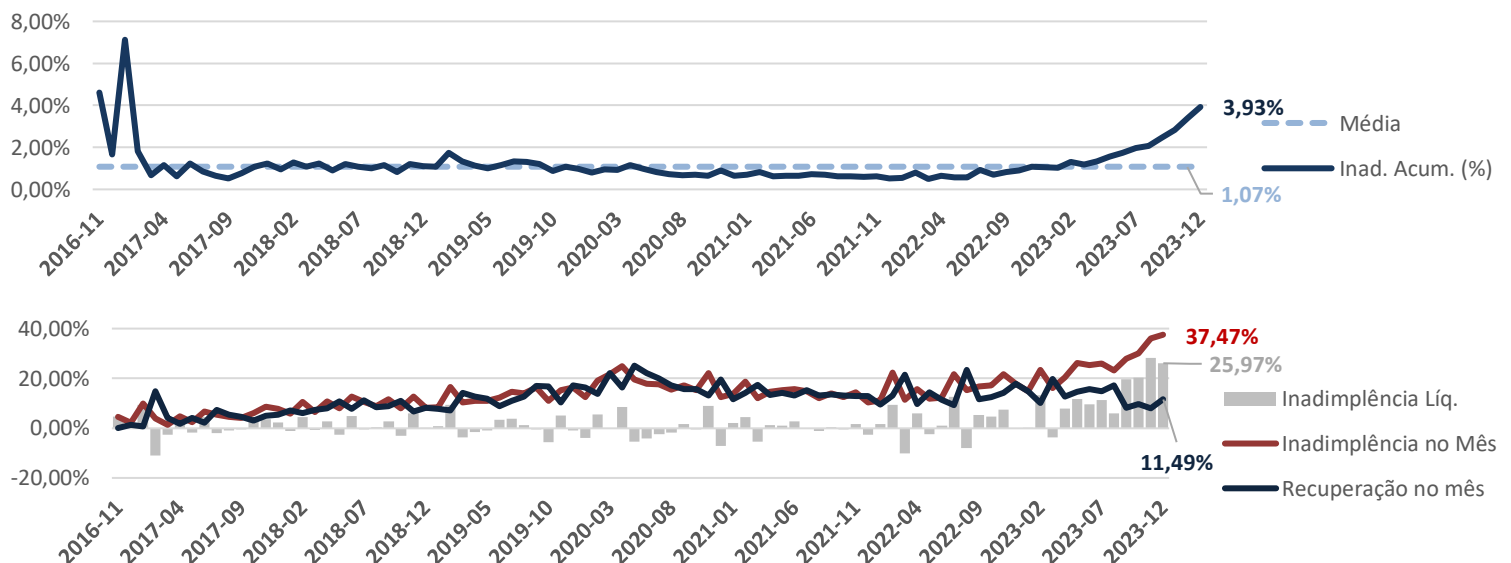
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

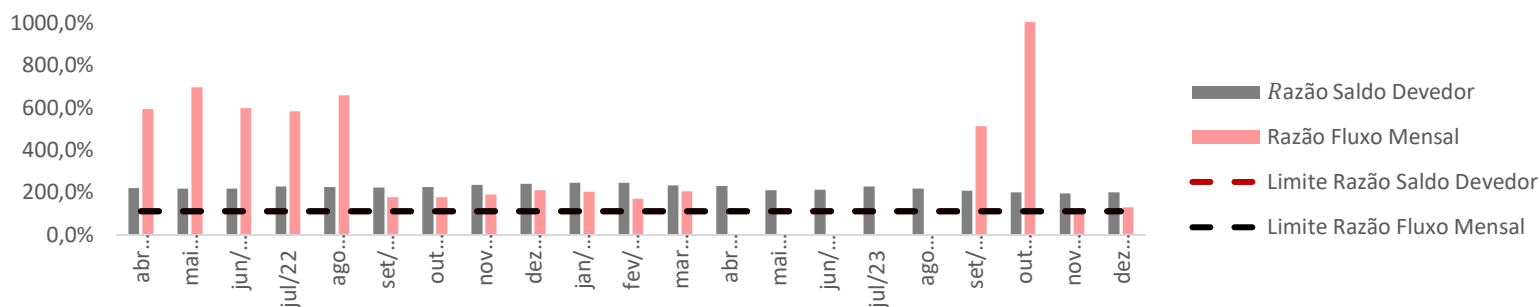


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

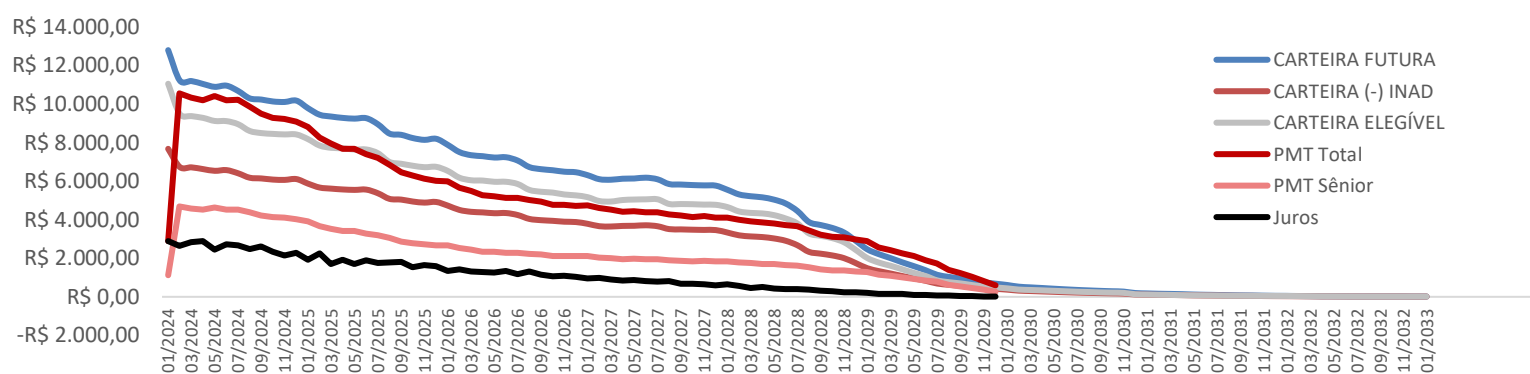
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

Em dezembro, o empreendimento registrou um saldo de vendas líquidas de 172 frações, resultado de 404 novas vendas, 70 quitações e 232 cancelamentos, alcançando a marca de 97,48% do estoque vendido. No entanto, a inadimplência do CRI continuou sua tendência de alta, atingindo um acumulado de 3,93%. No fechamento do mês, a inadimplência mensal atingiu 38,57%, em comparação com os 38,22% de novembro. Apesar disso, as Razões de Garantia permaneceram dentro dos parâmetros adequados, enquanto o Fundo de Reserva encerrou o período com o múltiplo de 100% da PMT, em contraste com os 81% registrados em outubro. Embora ainda esteja abaixo do mínimo contratual de 200%, houve uma melhoria nesse aspecto.

Como pontuado no relatório anterior, 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, já estamos recebendo 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 estabelecidos.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 22B0914263
Emissão / Série: 463º/4º
Série: Sênior
Securitizadora: Virgo
Data de Integralização: 24/05/2022
Data de Vencimento: 26/01/2037
Sector: Home Equity
Juros: Mensal
Amortização: Mensal
Indexador: IPCA
Taxa: 8,0%
Duration: 5,11 anos
LTV: 35%
Rating Interno: A5
PL%: 0,88 (SNCI)
 Volume em MM: R\$ 3,82

[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
out/23	R\$ 22.065.518,27	R\$ 23.405.162,33	0,94	0,95	Enquadrado
nov/23	R\$ 22.020.996,14	R\$ 22.074.636,03	1,00	0,95	Desenquadrado
dez/23	R\$ 21.990.845,90	R\$ 22.724.485,07	0,97	0,95	Desenquadrado

Índice de cobertura 2

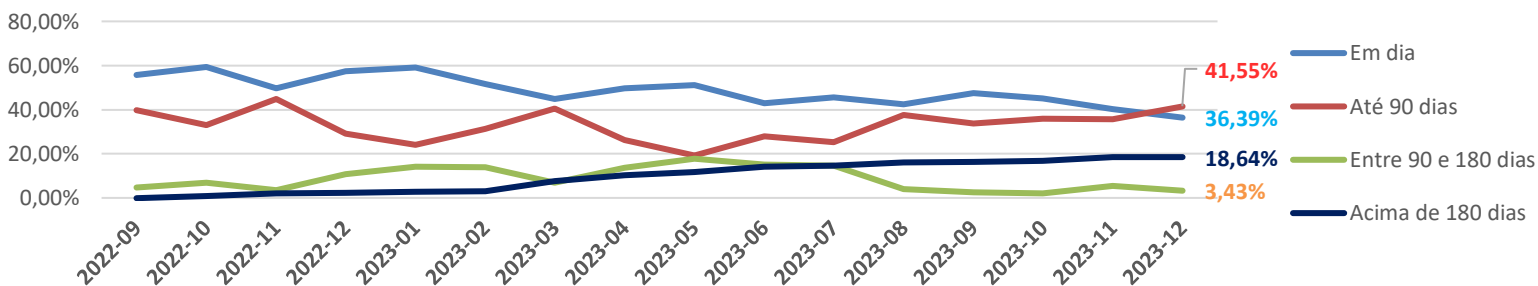
Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
out/23	R\$ 22.065.518,27	R\$ 23.405.162,33	0,94	1,00	Enquadrado
nov/23	R\$ 22.020.996,14	R\$ 22.074.636,03	1,00	1,00	Enquadrado
dez/23	R\$ 21.990.845,90	R\$ 22.724.485,07	0,97	0,95	Enquadrado

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
dez/23	Despesas	R\$ 3.565,61	R\$ 55.000,00	RECOMPOR
dez/23	Reservas	R\$ 54.016,65	R\$ 50.000,00	OK

GARANTIAS: (1) Alienação fiduciária dos imóveis cedidos para financiamento. (2) Fundo de reserva constituído para recompor, caso necessário, o pagamento das obrigações pecuniárias decorrente dos CRI. (3) Fundo de Despesas constituído para o pagamento de despesas recorrentes da operação

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

Para WIMO IV, em dezembro, os créditos em dia se reduziram enquanto os créditos inadimplentes a até 90 dias aumentaram. Não vemos esse movimento como preocupante, uma vez que trata-se de créditos de fácil recuperação. Também não houve alteração sensível nos índices de créditos inadimplentes há mais de 90 dias, o que é positivo. A Razão de Garantia diminuiu no mês, a partir da recuperação da elegibilidade de alguns créditos. No mais, o fundo de reservas está devidamente composto e o o fundo de despesas será recomposto ao longo do mês. Estamos próximos do CRI e entendemos que não há motivos para preocupações adicionais.

Fonte: Virgo

CRI PESA / AIZ (Curta)

RISCO CONTRATUAL



GRUPO AIZ

DESCRIÇÃO

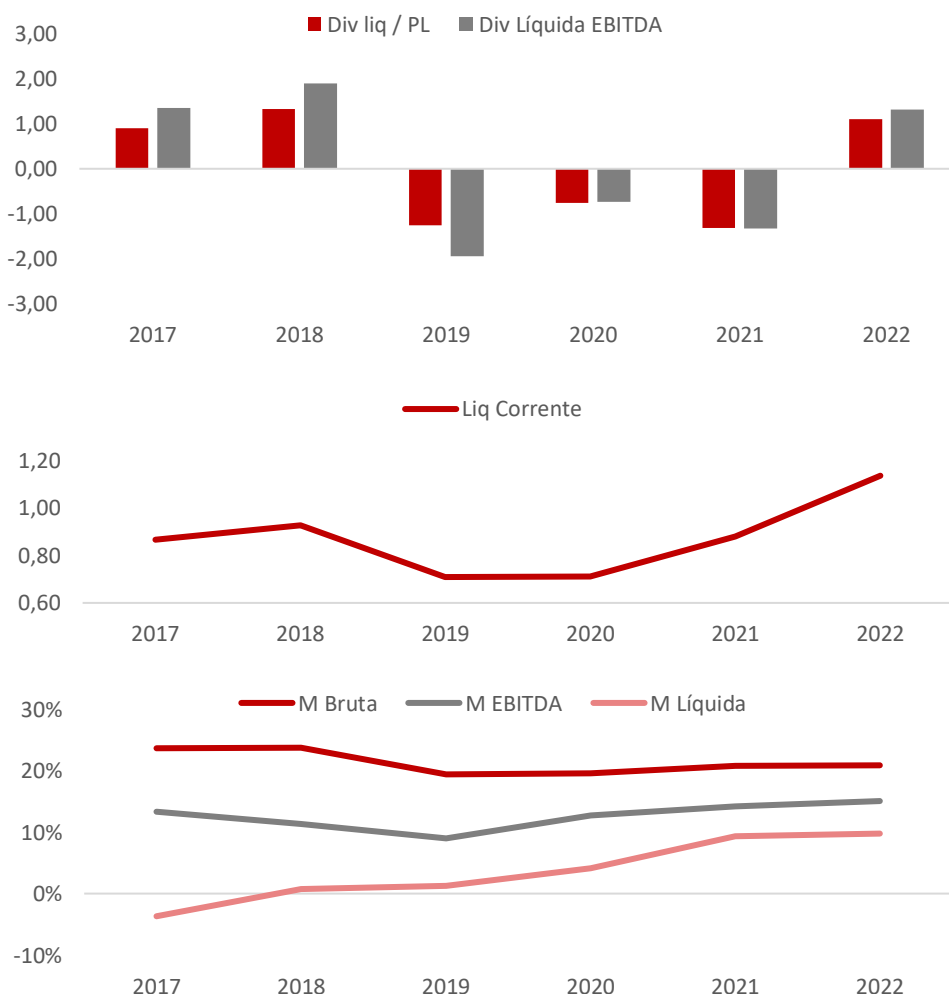
Os recursos desse CRI são destinados ao grupo AIZ, empresa que trabalha com soluções em fabricação de equipamentos, implementos, peças, serviços de reforma, customizações, revenda e logística. O lastro do CRI é um contrato de *take or pay* com a PESA (revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil). A AIZ pretende expandir o seu centro fabril, que fica localizado há 30 minutos de Curitiba.

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 21F0569265
Emissão / Série: 1º/302
Série: Única
Securizadora: Virgo
Data de Integralização: 06/07/2021
Data de Vencimento: 20/08/2026
Sector: Industrial.
Juros: Mensal.
Amortização: Mensal.
Indexador: IPCA.
Taxa: 5,50%
Duration: 1,36 anos
LTV: N/A
Rating Interno: A3
PL (%): 0,35 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 1,53
[Link da pagina da Securizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

GARANTIAS

1. Garantia fidejussória dos acionistas Alberto Iván Zakidalski e Gabriel Alberto Zakidalski; e
2. Cessão Fiduciária dos Contratos PESA.

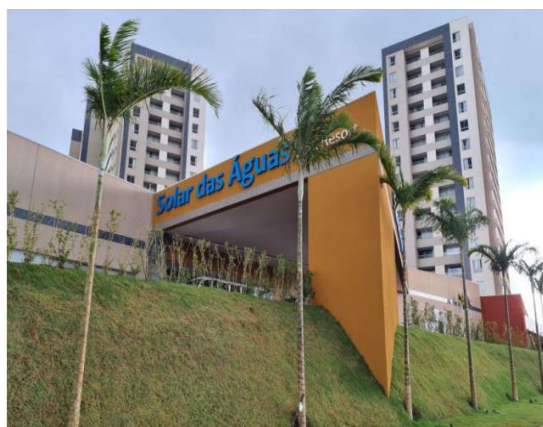


Fonte: Pesa



CRI SOLAR JR

DESTAQUES



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.

GARANTIAS

1. Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
2. Promessa de Cessão Fiduciária das vendas futuras;
3. Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
4. Fiança e coobrigação dos sócios pessoa jurídica;
5. Fundo de Obra;
6. Fundo de Reserva (02 PMTs)

DADOS DA OPERAÇÃO

Código CETIP: 19K1139245
Emissão / Série: 1º/336
Série: Junior
Securitizadora: Fortesec
Data de Integralização: 09/07/2021
Data de Vencimento: 20/11/2025
Setor: Multipropriedade
Juros: Mensal
Amortização: Mensal, com 12 meses de carência
Indexador: IPCA
Taxa: 16,64%
Duration: 0,96 anos
LTV: 67,7%
Rating Interno: A5
PL%: 0,12 (SNCI)
Volume em MM: R\$ 0,54
[Link da pagina da Securitizadora](#)
[Link da pagina do Agente Fiduciário](#)

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	dez/23
Saldo Devedor do CRI	R\$ 152.171.572,46
Valor do Fundo de Reserva	R\$ -
Saldo Devedor Líquido	R\$ 152.171.572,46
VP dos Créditos	R\$ 68.554.529,02
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 104.022.780,09
PMT a ser Paga em jan/2023	R\$ 7.552.962,45
Créditos Recebidos em dez/2023	R\$ 2.665.675,39

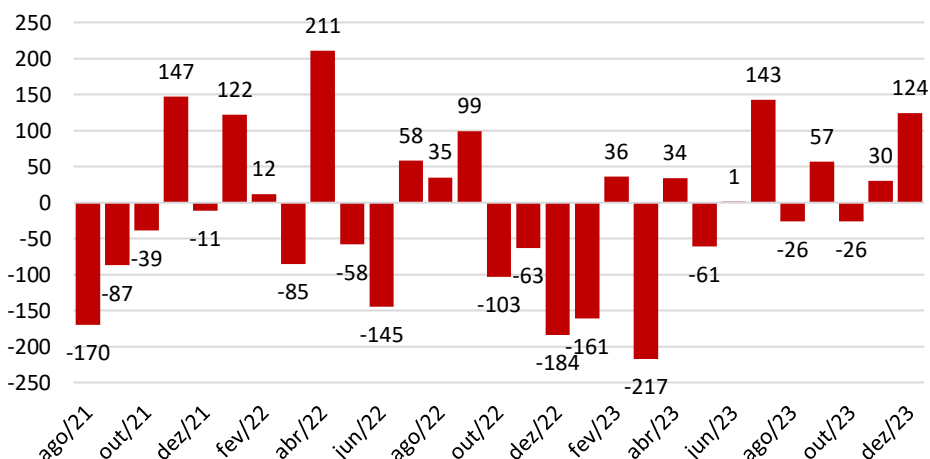
Status do Empreendimento

% Vendido	79,69%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	79,69%
Valor estimado do estoque	R\$ 179.887.806,34

FOTO DA OBRA CONCLUÍDA



Saldo de Vendas

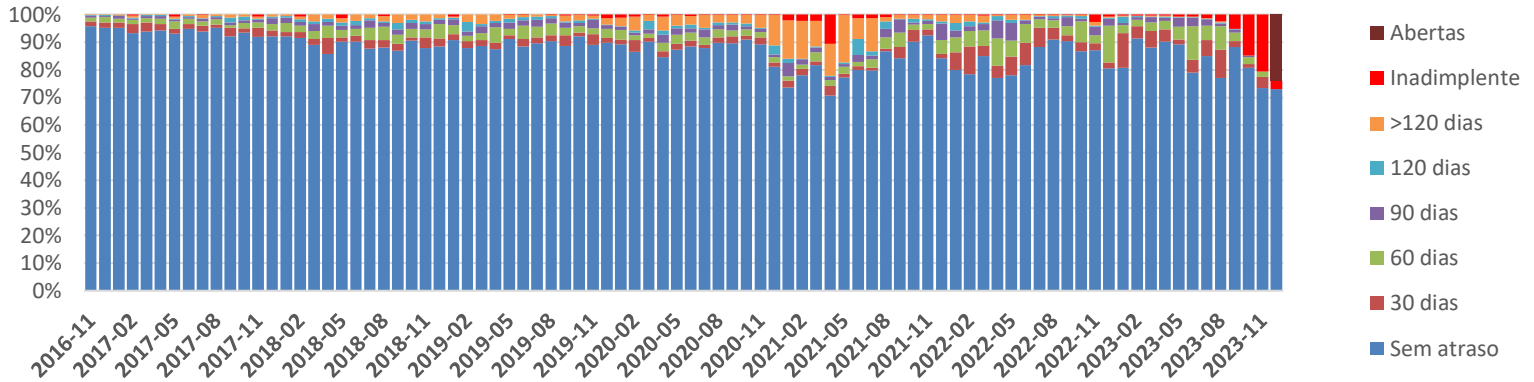


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

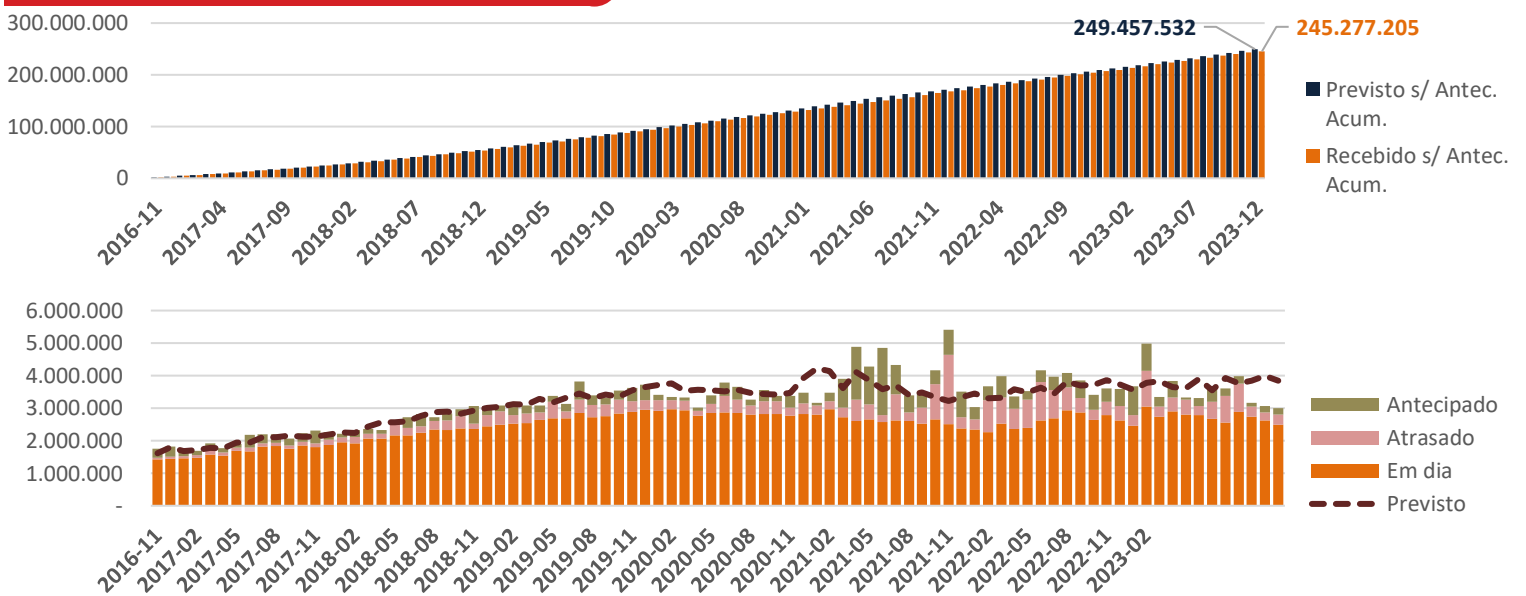
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

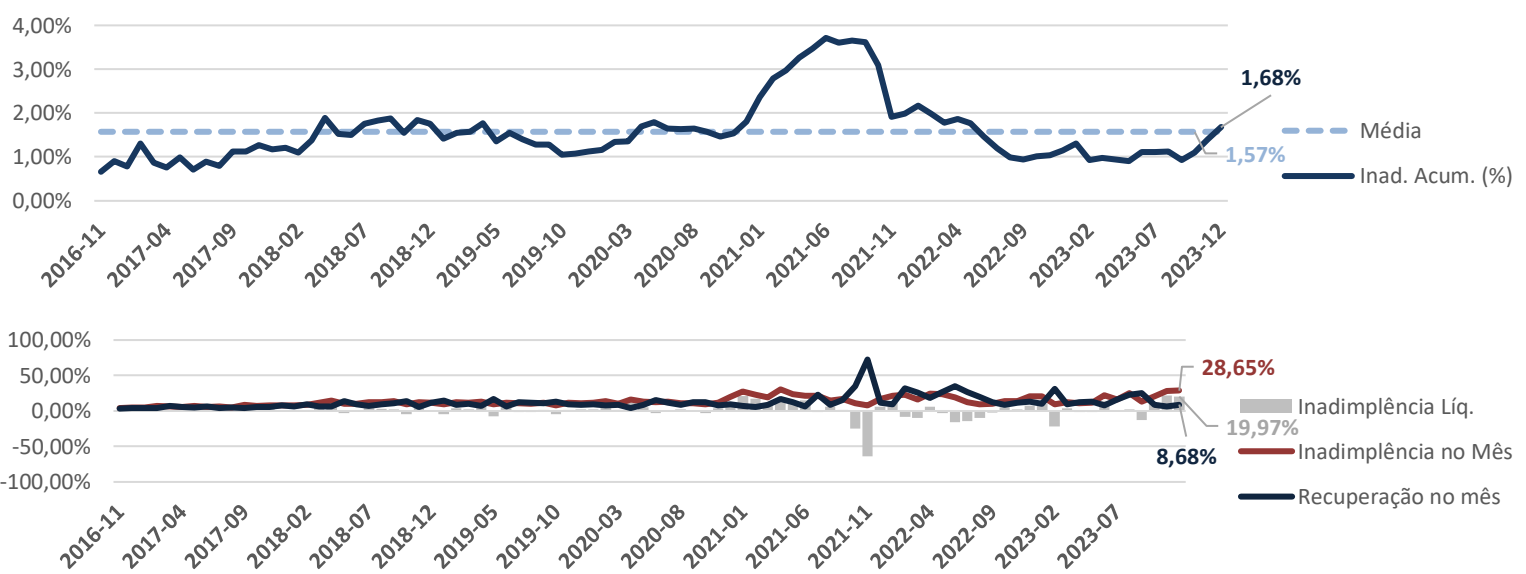
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

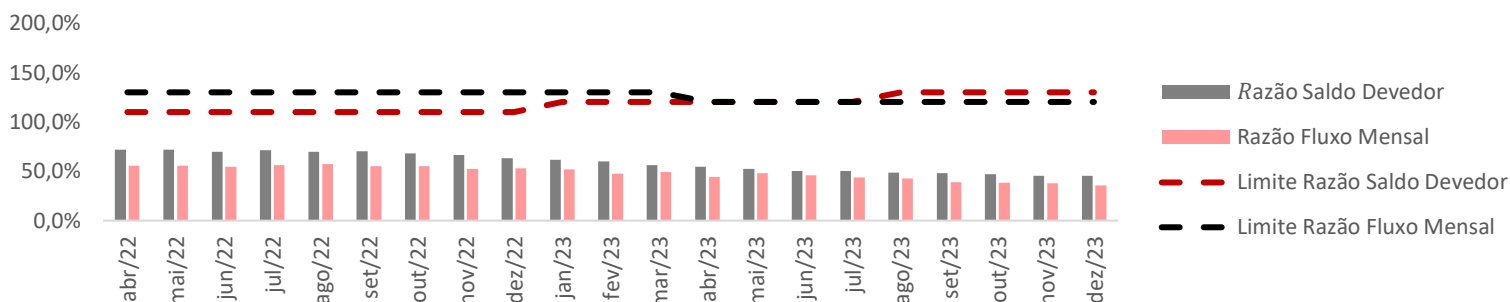


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

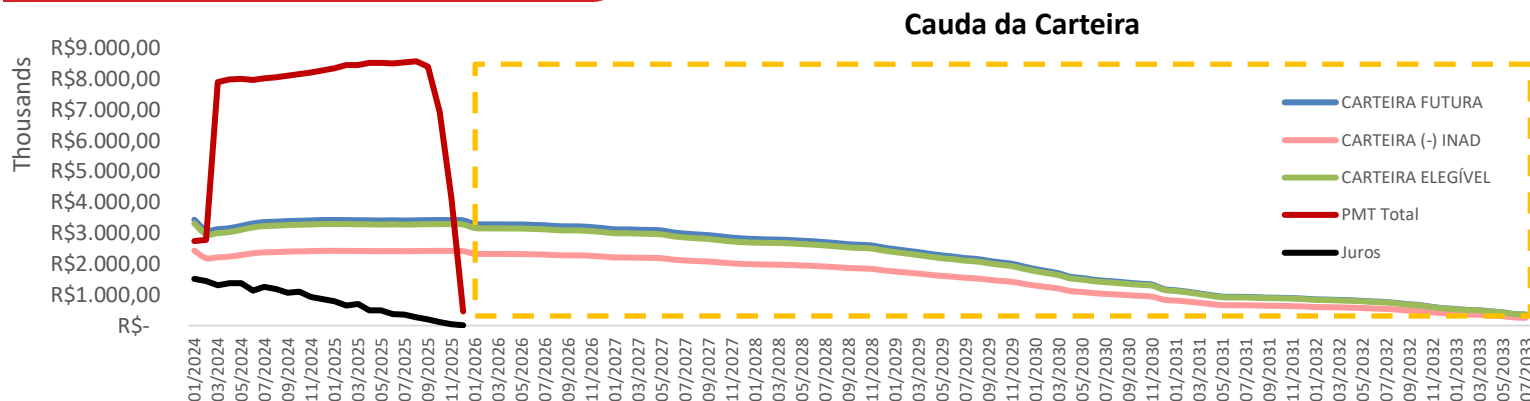
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

Em dezembro, o resultado de vendas líquidas registrou um número positivo de 124 unidades, impulsionado por 254 novas vendas e 130 cancelamentos no período, em comparação com um saldo positivo de 30 unidades em novembro de 2023. Isso representa um percentual de vendas das frações de 79,69%. Após atingir um pico em abril de 2021, a inadimplência permanece controlada, com um acumulado de 1,68%, em conformidade com a média histórica de 1,57%.

O Fundo de Reserva segue descompuesto e pendente de aporte por parte do Tomador para recomposição. A PMT de dez-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 jan-24. A Razão de Garantia do Saldo Devedor das séries subordinadas encerrou o mês em 45,1% (vs. 45,36% em nov-23), refletindo a queda no VP elegível, seguindo desenquadrada, assim como a Razão Fluxo Mensal (35,30%). Assim, apesar do CRI apresentar algumas áreas de preocupação, essa operação representa menos de 0,1% do portfólio do SNCI11.

SUNO ASSET

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

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

