

(SUNO
ASSET)

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Março de 2023



NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

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

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

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

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

Boa leitura!

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 03.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,56	7,31%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,67	5,94%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,64	5,70%
4	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,53	4,91%
5	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,70	4,39%
6	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,53	3,90%
7	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,70	3,86%
8	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	3,21	3,66%
9	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,59	2,53%
10	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,72	2,44%
11	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,52	2,40%
12	CRI CAPARÁO	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,30	1,95%
13	CRI PLAENGE (Série 2)	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	3,68	1,90%
14	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	2,19	1,22%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	2,18	0,99%
16	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,25	0,13%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	78,90%	N/A	N/A	N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	92,50%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	52,78%	81,77%	S/I ¹	119,00%	80,00%
4	CRI VITACON 2	88,66%	17,66%	0,77%	135,20%	72,00%
5	CRI SUPREME GARDEN	74,80%	37,02%	1,50%	156,50%	65,00%
6	CRI GAFISA SOROCABA	32,00%	1,60%	4,48%	172,60%	45,00%
7	CRI AXS	N/A	98,00%	N/A	N/A	N/A
8	CRI ASTIR	18,33%	84,88%	-2,37%	257,23%	42,00%
9	CRI MZM	70,20%	4,50%	2,77%	699,00%	70,00%
10	CRI BIT	33,97%	8,38%	4,18%	146,70%	60,00%
11	CRI AXS III	N/A	82,00%	N/A	N/A	N/A
12	CRI CAPARÁO	16,46%	82,07%	2,65%	168,00%	58,70%
13	CRI PLAENGE (Série 2)	3,85%	6,95%	0,00%	N/A	65,80%
14	CRI VANGUARDA	61,90%	21,99%	2,02%	N/A	65,20%
15	CRI GRAMADO GVI	93,70%	100,00%	3,16%	231,85%	25,73%
16	CRI SOLAR JUNIOR	78,48%	100,00%	1,70%	55,93%	67,67%

NOTA DA GESTÃO:

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

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

Observações

¹ O empreendedor do CRI RDR nos reportou que está ocorrendo um erro na validação da carteira de recebíveis do empreendimento, e por isso a inadimplência calculada desse mês estaria errada.

CRI WELT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia

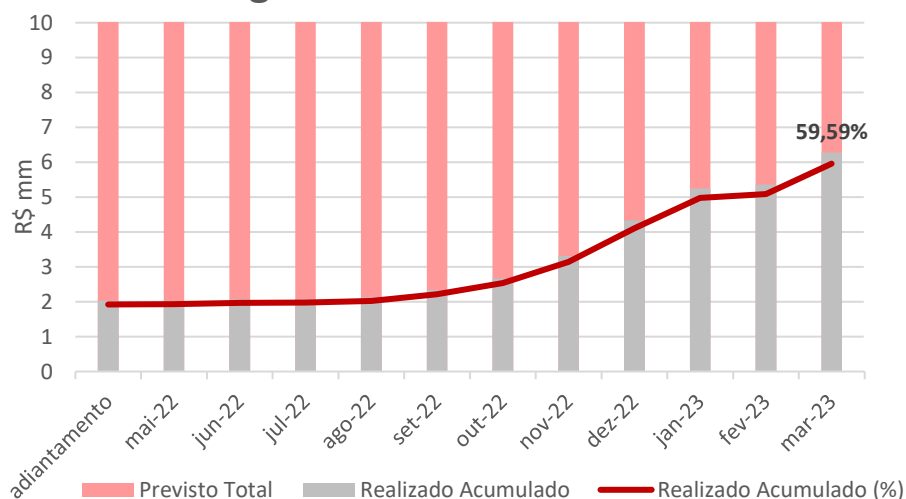
RESUMO

Constituída em 2012, a Welt Energia é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, que atua 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

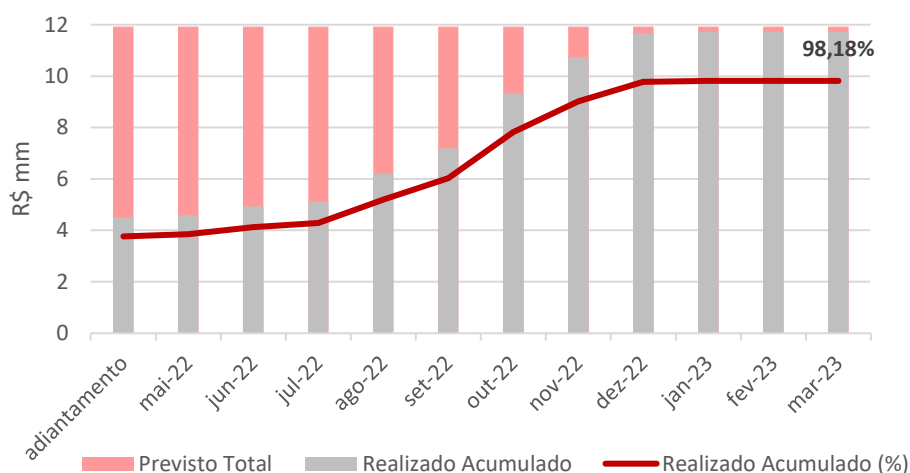
Na CGH de Bernoulli, não houve avanço significativo nas obras, uma vez que a construção está praticamente concluída, faltando apenas alguns acabamentos finais e a conexão com a rede. Já na CGH de Ouvidor, as obras estão em andamento e cerca de 59,59% do projeto foi concluído, houve um avanço importante com a chegada das turbinas e geradores da WEG, possibilitando a montagem eletromecânica das turbinas e geradores da Casa de Força, além da montagem da bifurcação do conduto forçado e ainda a concretagem da estrutura das comportas do canal de fuga.

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras – CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de março, os avanços nas obras foram significativos, com quase todas em processo de finalização, mesmo com o leve atraso por conta de chuvas e atraso na entrega de material, as obras contam com avanços acima dos 90%.

O empreendimento Raul Soares teve como principais atividades: a concretagem das paredes da Tomada D'Água e na Casa de Força, a instalação de esquadrias, a pintura externa e interna, a concretagem da área do pórtico e acabamentos e na Casa de Medição, a concretagem da base e finalização da parte de alvenaria e a finalização da cerca.

No empreendimento São Félix, também tivemos avanços importantes, como a instalação de esquadrias, acabamento interno, montagem dos trilhos pórticos e da viga de cobertura da Casa de Força, além da concretagem da laje e a conclusão da platibanda na Casa de Medição. Por fim, ocorreu a conclusão do reboco das paredes do Abrigo do Trafo.

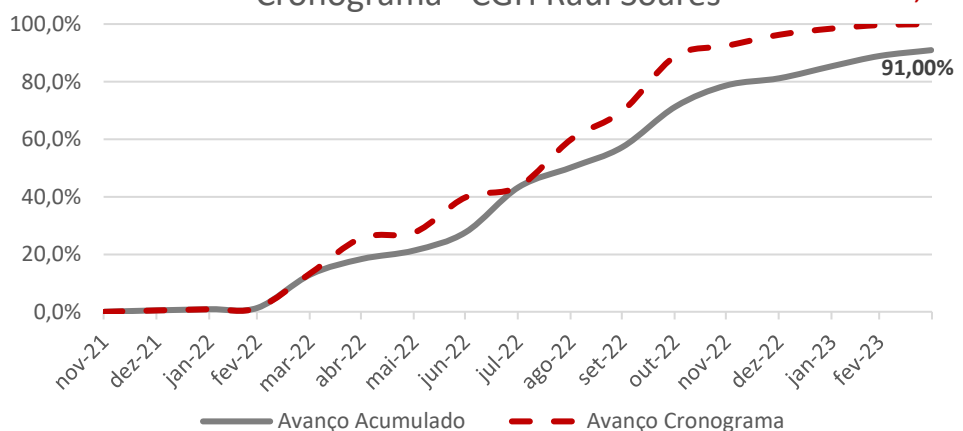
FOTOS DA OBRA



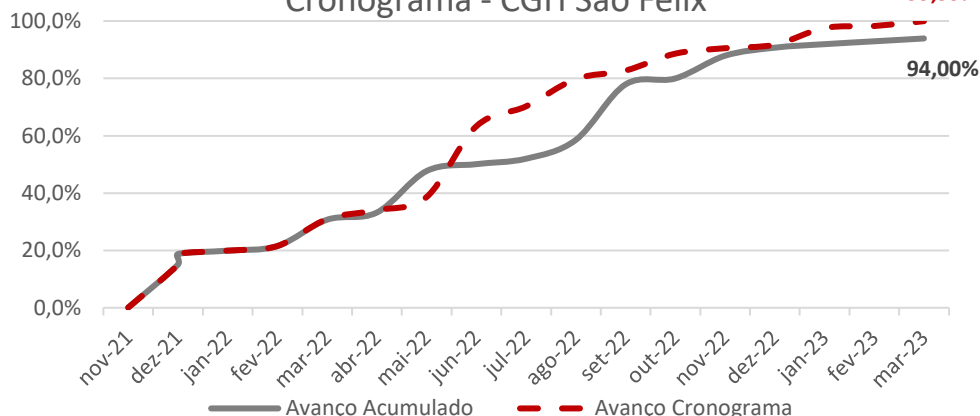
Fonte: GS Souto Engenharia

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma - CGH Raúl Soares



Cronograma - CGH São Félix



CRI RDR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

RESUMO

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

O empreendimento RDR vem, há alguns meses, recuperando a tração nas vendas e mostrando números adequados. A média de unidades vendidas em 2023 é de mais de duas por mês, representando quase 10% do número de unidades apenas nesse trimestre. A concentração da carteira segue sendo reduzida com as novas vendas e seguimos confiantes que o empreendedor deve manter esse ritmo para o trimestre subsequente.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mar/23

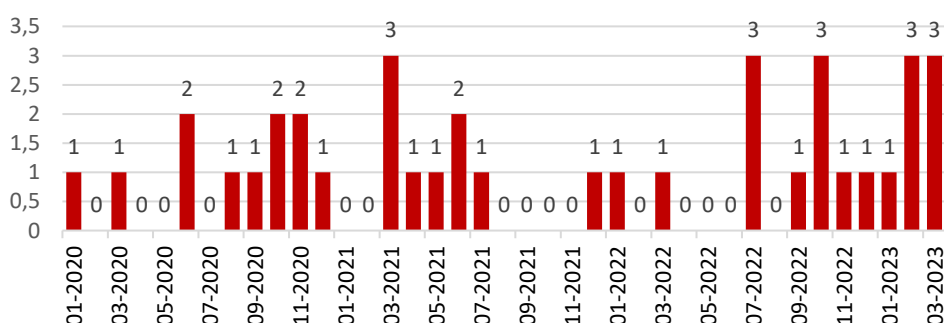
Vendas Totais	R\$ 16.377.200,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 13.257.307,23
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.497.014,12
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	38
Concentração máxima	5,09%
Prazo da carteira	26 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	38
Estoque	34
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	52,78%
% Vendido (Total)	52,78%

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%			460.500,00	15.823.265,01		
mai/23	2,56%	87,91%			488.697,00	16.311.962,01		
jun/23	2,71%	90,62%			434.500,00	16.746.462,01		
jul/23	2,41%	93,04%			359.900,00	17.106.362,01		
ago/23	2,00%	95,04%			308.500,00	17.414.862,01		
set/23	1,71%	96,75%			280.500,00	17.695.362,01		
out/23	1,56%	98,31%			187.638,00	17.883.000,01		
nov/23	1,04%	99,35%			117.000,00	18.000.000,01		
dez/23	0,65%	100,00%			-	18.000.000,01		

Fonte: Engobanc

COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutt seguem avançando de forma satisfatória. No mês de março, houve um atraso de 1,45% em relação ao pretendido. Sendo assim, acumulou-se um atraso global nas obras na casa dos 0,82%. Entendemos esse atraso como saudável, sem que levante pontos de atenção. Estamos entrando em contato com o empreendedor para avaliar a questão e se tratou de algo circunstancial. Seguimos confiando que, pela performance de obras apresentada, o empreendedor deve finalizar as obras ainda neste ano.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 03.2023

CRI RDR

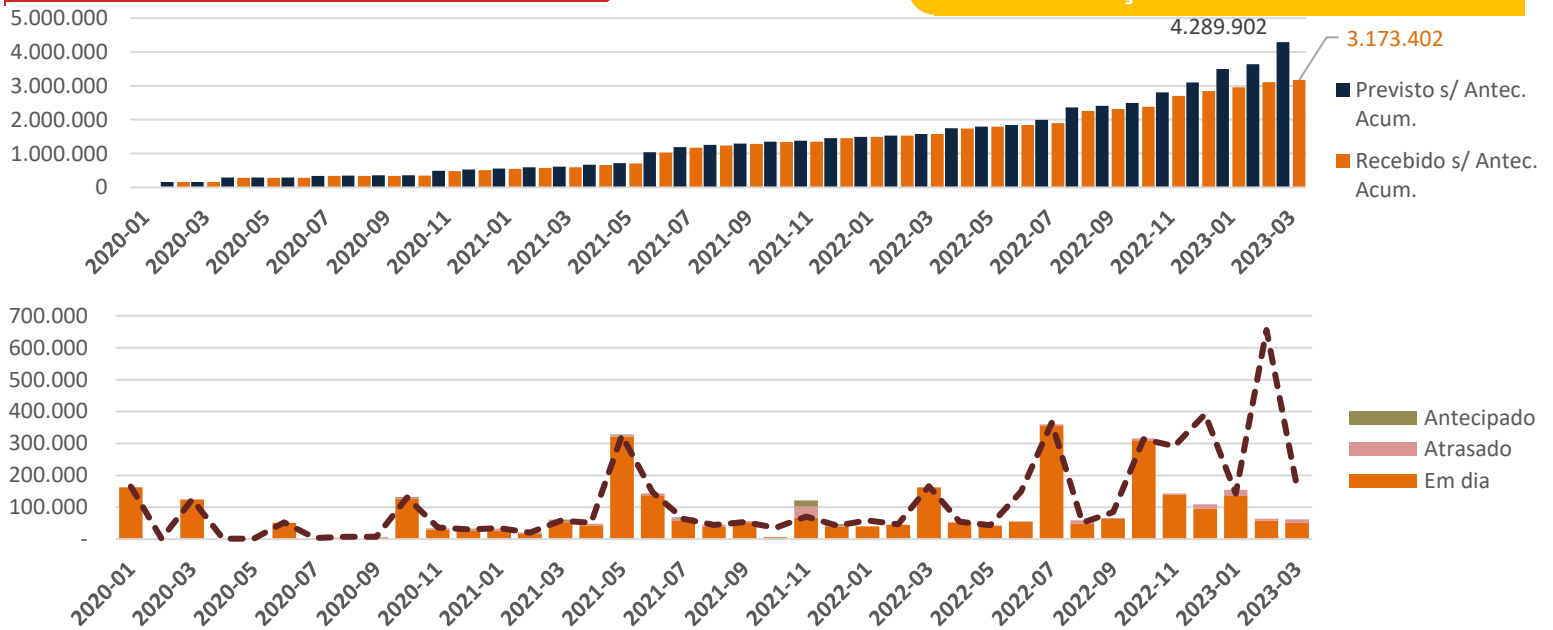
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



INFORMAÇÕES EM AUDITORIA

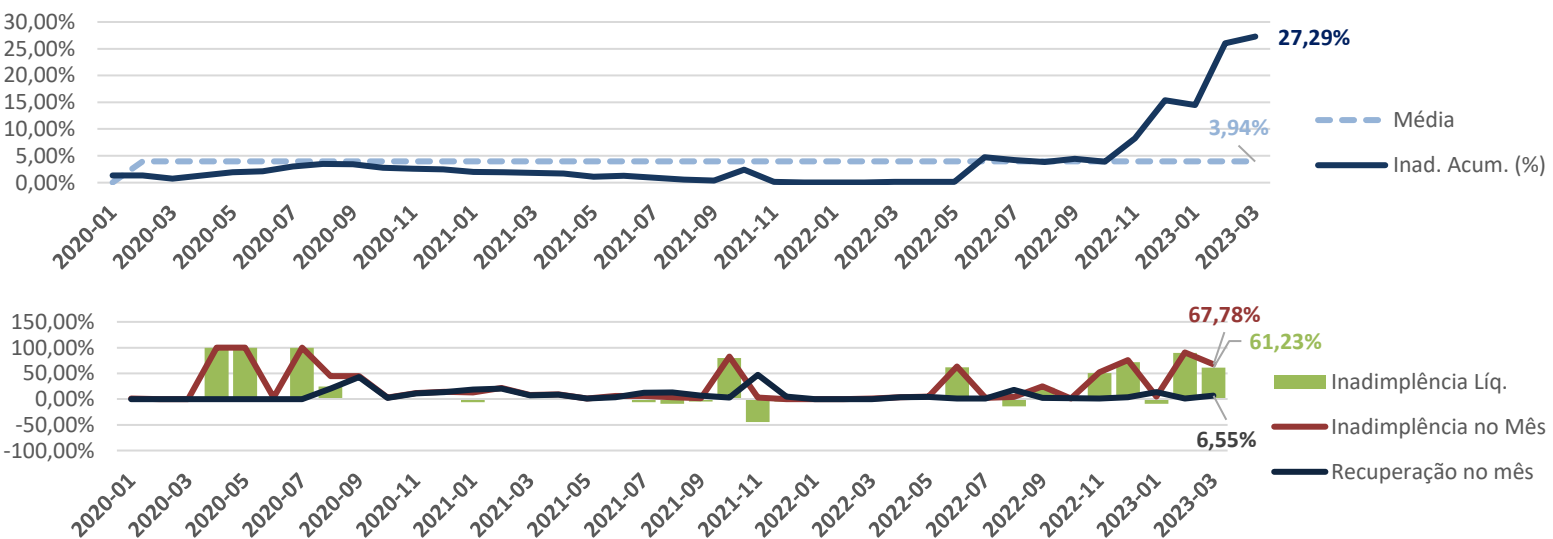
ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INFORMAÇÕES EM AUDITORIA

INADIMPLÊNCIA

INFORMAÇÕES EM AUDITORIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22
RG = Razão de Garantia	119,0%	119,4%	123,4%	127,3%	175,2%	169,2%
VP Elegível	R\$ 10.769.402,22	R\$ 9.098.325,29	R\$ 7.628.261,86	R\$ 7.499.622,48	R\$ 8.419.992,91	R\$ 7.519.069,01
Valor do Estoque	R\$ 17.664.324,88	R\$ 19.225.406,00	R\$ 20.751.751,26	R\$ 21.151.751,26	R\$ 21.151.751,26	R\$ 21.151.751,26
Saldo Devedor do CRI	R\$ 23.897.589,41	R\$ 23.803.703,01	R\$ 23.678.324,47	R\$ 23.422.186,00	R\$ 17.783.868,36	R\$ 17.783.868,36
Valor do Fundo de Juros	R\$ 0,00	R\$ 91.530,12	R\$ 670.683,97	R\$ 907.981,95	R\$ 907.981,95	R\$ 838.786,18

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

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

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

RG = Razão de Garantia

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Como pontuamos no nosso último monitoramento, a empresa vinha apresentando dificuldade na comercialização das unidades, mas, nos últimos meses, a gestão vem melhorando a velocidade e qualidade das vendas, sinalizando assim a existência de uma demanda pelo produto na região. As obras seguem avançando em nível satisfatório e as obras devem ser finalizadas em linha com o previsto no cronograma.

Em contrapartida, a inadimplência acumulada da operação segue aumentando. Com isso, em conversa com o empreendedor a respeito do que se tratava esse aumento expressivo na inadimplência, Em contrapartida, a inadimplência acumulada da operação segue aumentando. Ao questionar o incorporador, fomos informados de que a auditoria da carteira encontrou inconsistências nos registros - considerando parcelas de alto valor e com vencimento nas chaves como inadimplentes desde o atual momento. Sendo assim, a inadimplência apresentada neste relatório ainda não reflete a realidade da carteira e será corrigida nos próximos meses. Por fim, a razão de garantia segue enquadrada após a exclusão do Valor de Fundo de Juros decidida em AGT de dezembro de 2022.

CRI VITACON II

DESTAQUES



RESUMO

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

O mês de março foi negativo para o avanço das vendas nos empreendimentos. Houve um distrato no Vila Olímpia e três no Maracatins. Com isso, separando os empreendimentos, Maracatins está 94,3% vendido e Vila Olímpia está 82,7% vendido, embora conte com menos unidades. A concentração máxima da carteira segue bastante saudável, com 1,43% dos recebíveis agrupados em apenas um devedor. Vamos observar se o próximo mês será capaz de gerar uma inflexão ante os retrocessos do presente mês.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mar/23

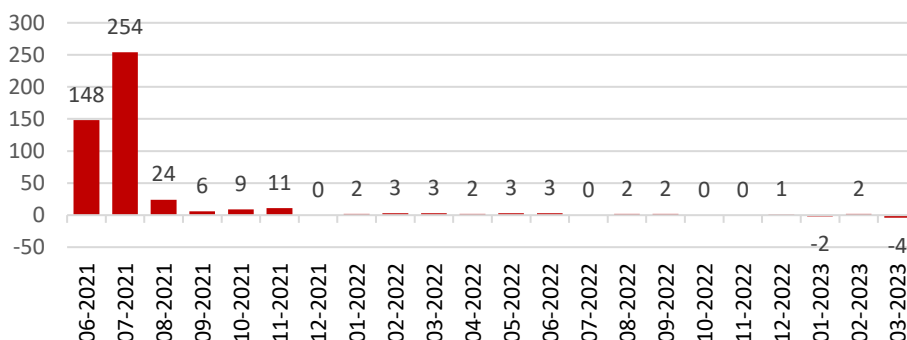
Vendas Totais	R\$ 131.112.729,86
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 107.218.828,34
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 102.589.628,16
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	469
Concentração máxima	1,43%
Prazo da carteira	34 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	401
Estoque	60
Quitado	68
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	88,66%
% Vendido (Total)	78,56%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - MA

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - VO

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

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

Fonte: BYM Management

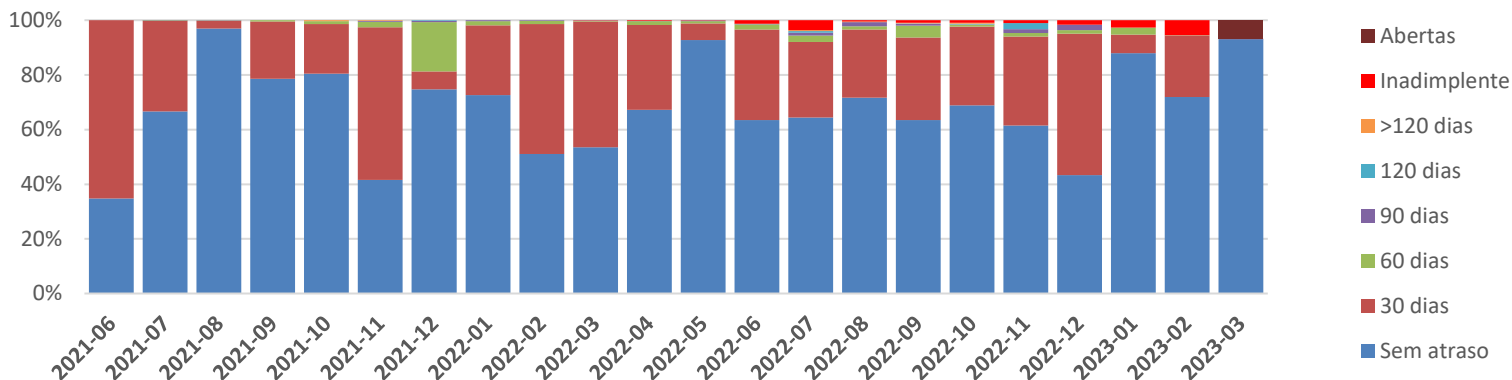
COMENTÁRIOS

Em março, a obra do empreendimento Maracatins seguiu com um bom avanço frente ao cronograma, executando 5,75% ante 4,43% previstos. Com isso, o empreendimento se adianta em relação ao cronograma original em pouco mais de 2%. Por outro lado, o mês de março, assim como fevereiro, representou revezes na construção do empreendimento Vila Olímpia, que realizou 2,54% frente intenção de realizar 4,59%. Isso gera um atraso acumulado de 4,33% para o empreendimento. O time de gestão seguirá monitorando para entender se a gestão do empreendimento pretende compensar isso nos meses subsequentes ou se esse descasamento indica riscos para a operação. Por hora, seguimos sem acender alertas em relação a isso.

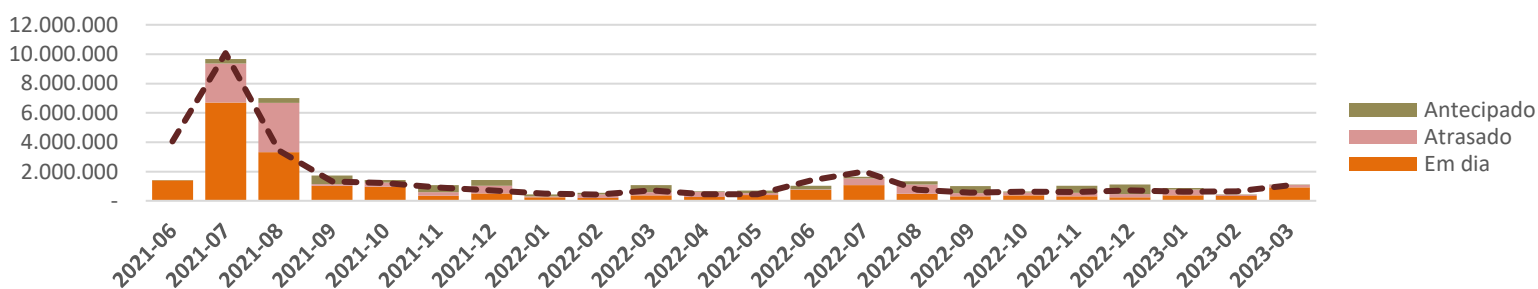
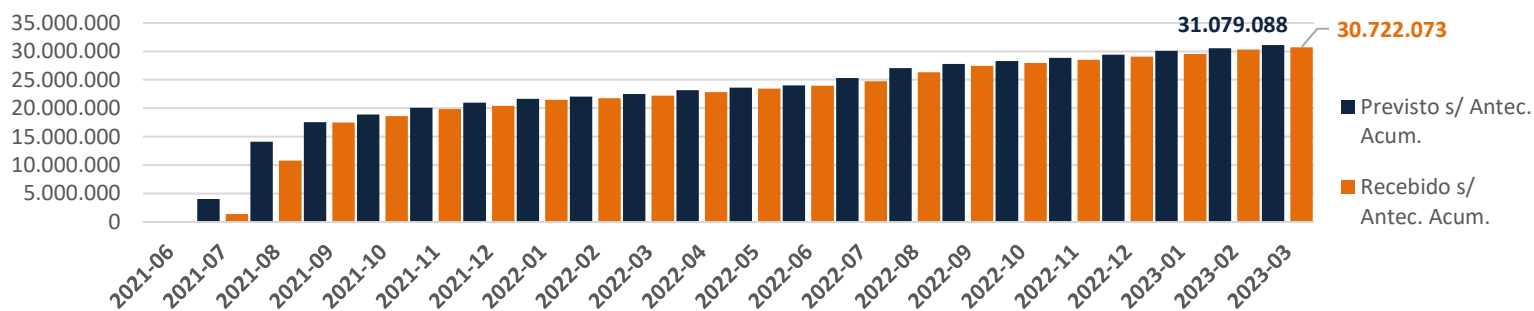
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

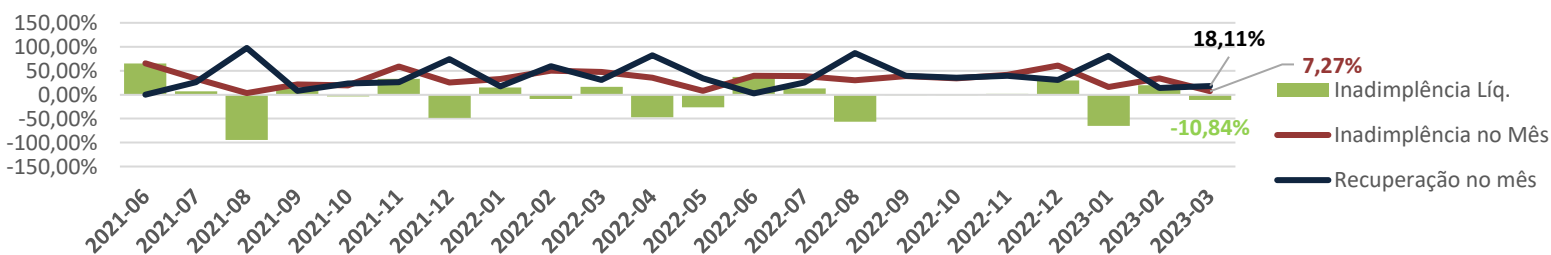
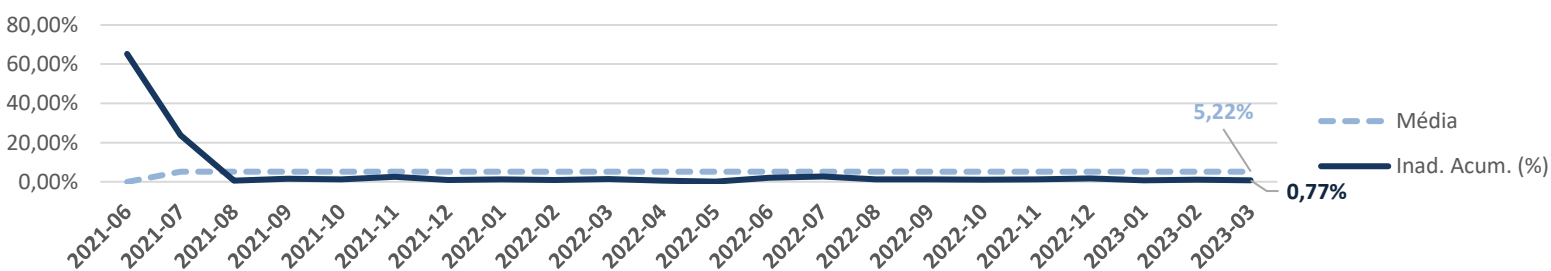
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22
RG = Razão de Garantia	135,2%	134,1%	132,4%	129,6%	128,2%	126,3%
SVV	R\$ 127.394.208,57	R\$ 127.520.476,03	R\$ 127.109.217,85	R\$ 125.267.764,00	R\$ 125.219.054,00	R\$ 125.987.868,00
SVN	R\$ 95.329.000,00	R\$ 95.439.000,00	R\$ 96.837.000,00	R\$ 97.768.000,00	R\$ 98.672.000,00	R\$ 100.410.000,00
RP	R\$ 1.124.601,86	R\$ 370.255,92	R\$ 864.547,07	R\$ 1.126.900,00	R\$ 1.034.289,00	R\$ 637.704,00

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

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

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

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

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

No mês de referência, com os distratos realizados, a carteira da operação Vitacon II teve uma boa diminuição da inadimplência acumulada (de 1,39% para 0,77%). Entendemos que isso é positivo para a operação, que vem, aos poucos, recuperando a inadimplência da carteira que conta com uma média histórica de inadimplência de 5,51%. O ritmo de vendas, apesar dos distratos, também não preocupa, uma vez que o empreendimento ainda tem boa parte de suas obras a performar e a operação já conta com mais de 88% das unidades vendidas. Além disso, como nos últimos meses, observamos que a razão de garantia segue enquadrada em ritmo crescente de patamar, o que é bastante satisfatório.

Apesar do atraso da obra do empreendimento Vila Olímpia ter acelerado, ainda entendemos que elas seguem sendo executadas sem grandes anomalias. Isso somado à saúde da carteira e à saúde da razão de garantia mantém o time de gestão confortável para seguir com a indicação de um parecer saudável à operação. De todo modo, como sempre, seguiremos atentos e acompanhando de perto para antecipar qualquer movimento aos nossos cotistas.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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

O mês de março foi muito parecido com o mês anterior para a operação Supreme Garden. Apesar de ter sido realizada uma venda, houve dois distratos no mês, o que fez com que o saldo de vendas fosse negativo pelo segundo mês consecutivo. Apesar disso, entendemos que a operação ainda tem um bom número de unidades vendidas e uma concentração de carteira adequada, o que nos mantém seguros em relação a esse ritmo de vendas.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

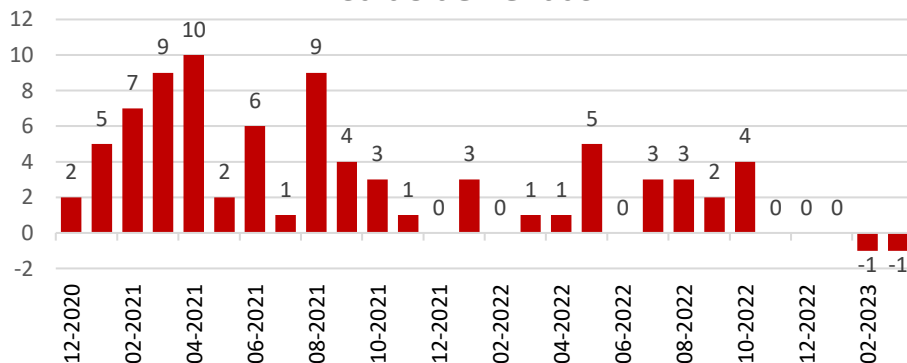
	mar/23
Vendas Totais	R\$ 43.131.632,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.111.308,09
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 28.961.849,80
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	1,83%
Prazo da carteira	94 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	85
Estoque	31
Quitado	7
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

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

Fonte: Harca Engenharia

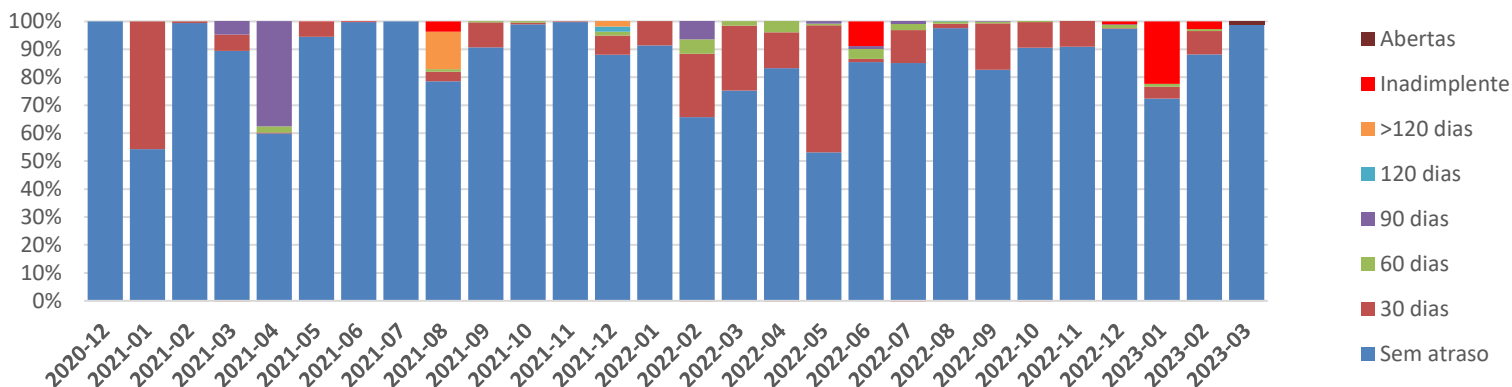
COMENTÁRIOS

No mês de março de 2023 a obra avançou 2,56% ante 2,63% previstos, representando um atraso de 0,07%. Com isso, o atraso total da obra atingiu 4,13%, patamar que oscilou pouco desde setembro de 2022. Entendemos que esse atraso não prejudica a saúde da operação e não representa preocupações. É normal que as obras ocorram com atrasos controlados, que é o que seguimos enxergando nesse momento para a operação Supreme Garden.

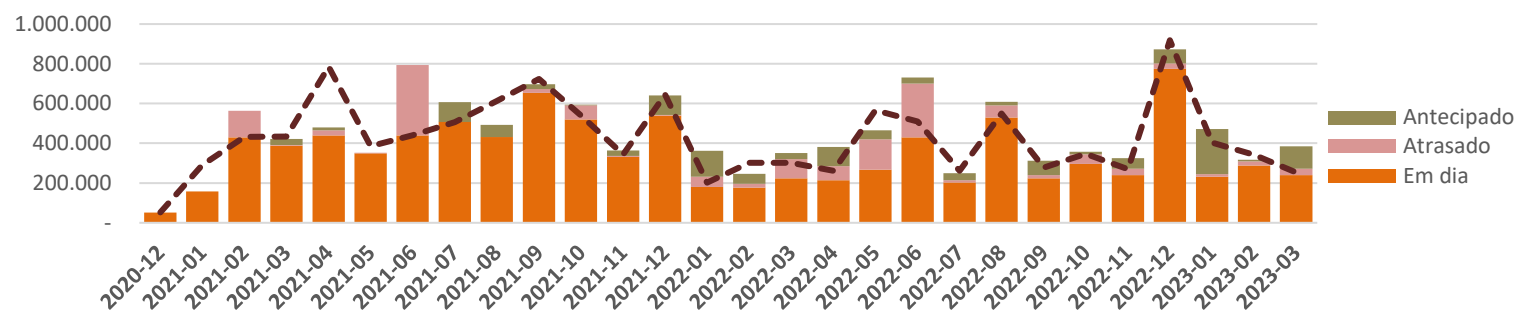
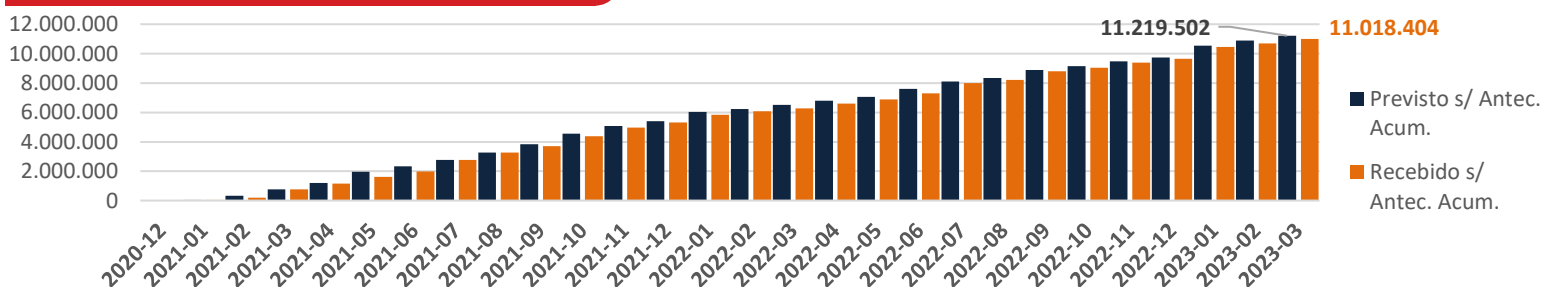
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

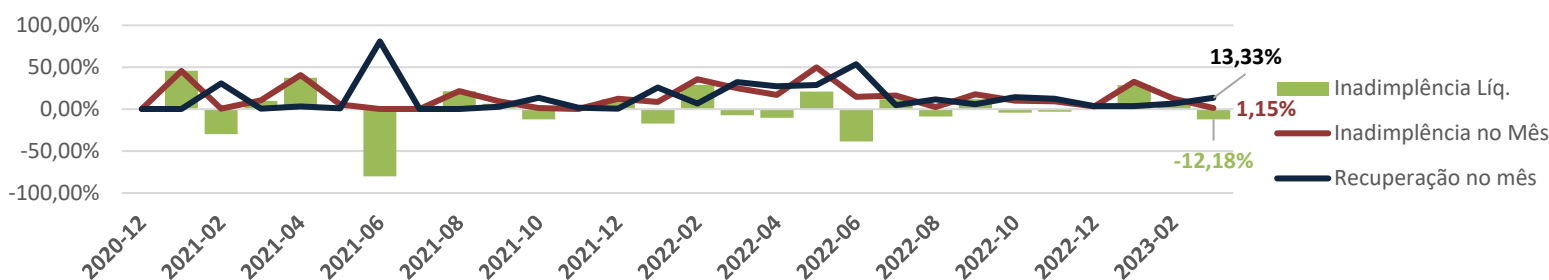
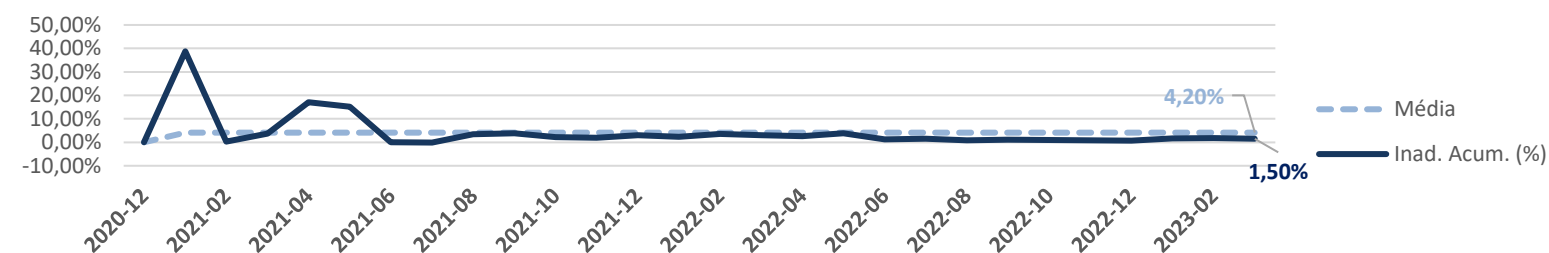
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/22
RG = Razão de Garantia	156,5%	211,2%	212,0%	213,3%	216,2%	223,5%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 28.537.458,41	R\$ 28.570.434,00	R\$ 28.563.660,82	R\$ 28.617.184,94	R\$ 28.830.571,46	R\$ 29.912.374,88
SD _{CRI}	R\$ 18.235.585,89	R\$ 13.527.044,04	R\$ 13.471.611,83	R\$ 13.413.376,92	R\$ 13.336.584,26	R\$ 13.384.492,66

Fonte: Neo

FORMULA

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

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI

CIT_{TI} = Direitos Creditórios Elegíveis

Est = Avaliação das unidades disponíveis em estoque multiplicado por 70%

SD_{CRI} = calculado da seguinte forma:

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

Onde:

S = Saldo devedor atualizado acrescido de Remuneração dos CRI integralizados até a data do cálculo

FD = Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora

FJ = Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Supreme Garden teve outro mês de dificuldades em termos de vendas, sendo o segundo seguido com saldo negativo. Apesar disso, e ao contrário do último mês, foi possível reduzir a inadimplência acumulada para 1,5%, ainda bem abaixo dos mais de 4% da média histórica. Como podemos também observar, a razão de garantia segue apresentando boa folga apesar da queda entre fevereiro e março e a operação ainda conta com todos os seus fundos (liquidez, obra e despesas) devidamente enquadrados. A obra, apesar do atraso verificado, não apresenta anomalias relevantes que nos chamem a atenção.

Como pontuamos no últimos mês, seguimos bastante confiantes em relação à operação Supreme Garden. Entendemos, em contato com o incorporador, que os revezes dos últimos meses possuem caráter circunstancial, sendo que existe uma estratégia por parte da gestão do empreendimento de segurar algumas vendas para seguir com o avanço nas obras e poder vender unidades mais valorizadas no futuro. Sabendo que o empreendimento conta com 75% de suas unidades vendidas, ficamos confiantes quanto a essa estratégia. Sendo assim, indicamos parecer saudável e reiteramos nossa confiança na operação Supreme Garden.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

RESUMO

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

O mês de março foi, no geral, bem positivo para a operação, que realizou duas novas vendas. Embora abaixo do valor médio por m² em relação às outras vendas realizadas, essas novas vendas foram essenciais para que o empreendimento retomasse o ritmo de ocupação após quase um ano “parado”. Com isso, a concentração da carteira segue sendo reduzida (está em 25,58%) e a gestão do empreendimento retomou a confiança em seguir com um ritmo adequado nos próximos meses.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

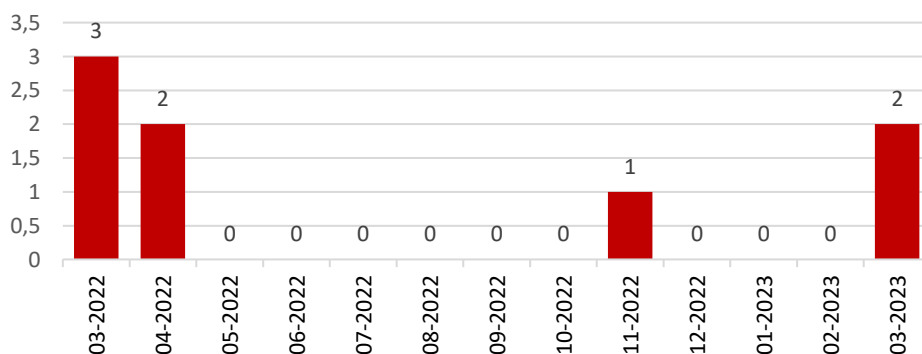
	mar/23
Vendas Totais	R\$ 17.136.065,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.710.733,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.380.776,22
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	8
Concentração máxima	25,58%
Prazo da carteira	37 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	8
Estoque	17
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	32,00%
% Vendido (Total)	32,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

Fonte: Capital Finance

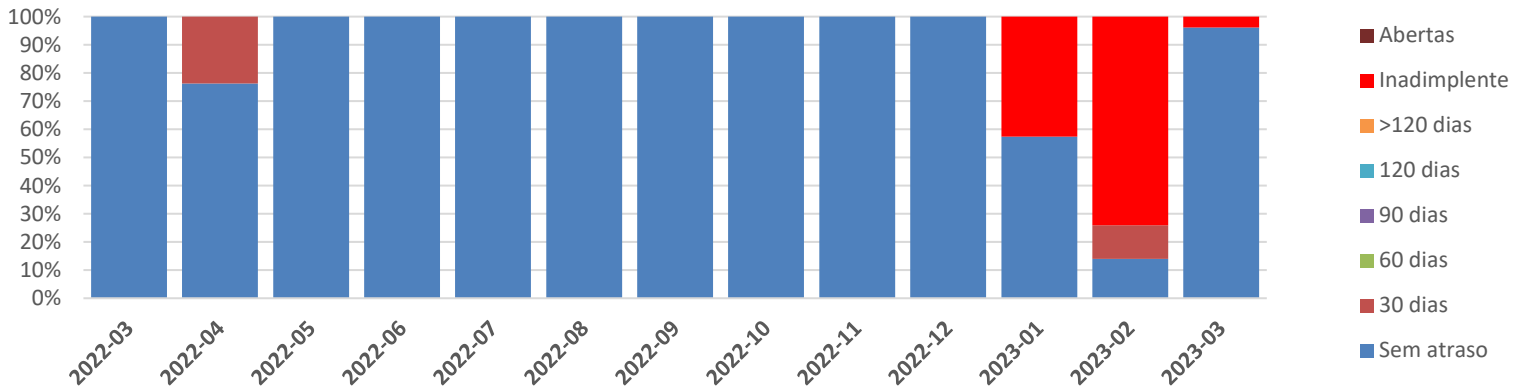
COMENTÁRIOS

No mês de março, as obras do empreendimento seguiram avançando após os atrasos justificados em nosso Relatório de Risco referente ao segundo semestre de 2022. Reiteramos que a obra foi adequada para que não houvesse atrasos na entrega do empreendimento. Esse início segue positivo por parte do incorporador, que superou as expectativas do cronograma tanto em fevereiro, quanto em março. Com isso, temos um avanço de 1,92% ante 1,07% proposto. Sabendo que estamos apenas no início das obras, seguiremos monitorando de perto.

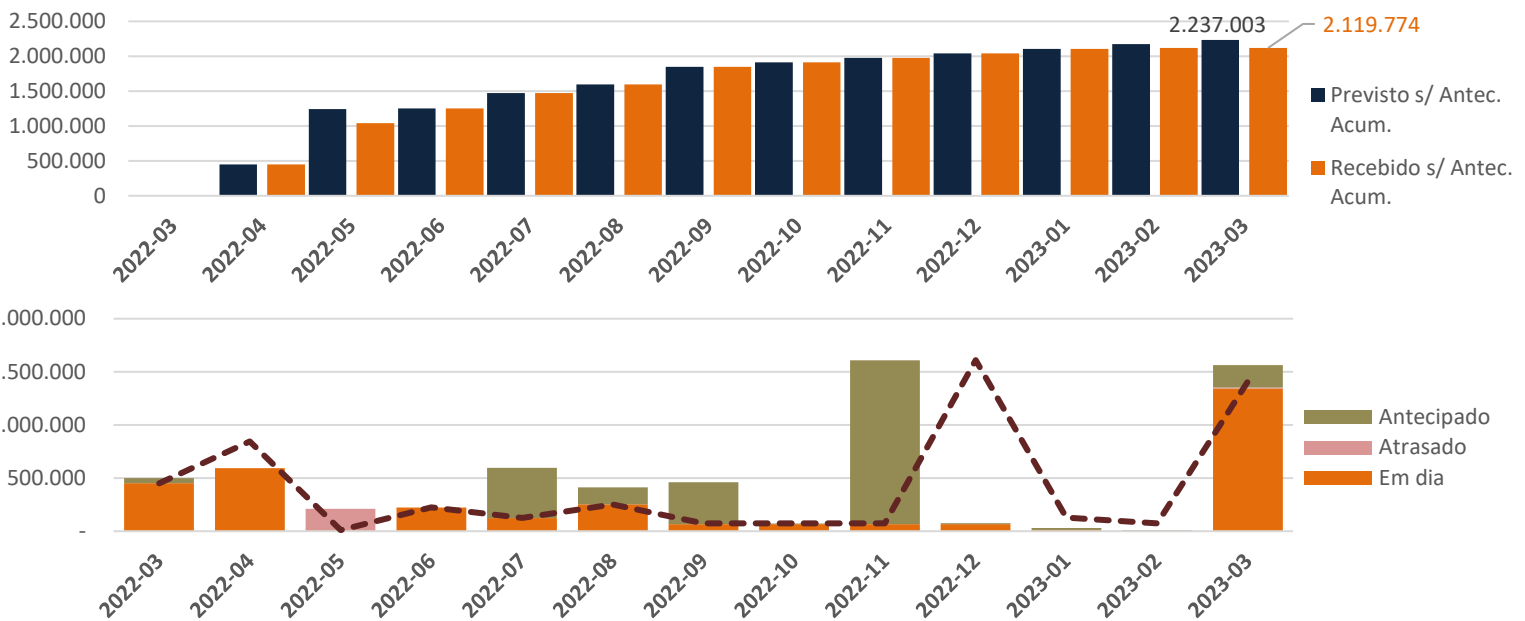
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

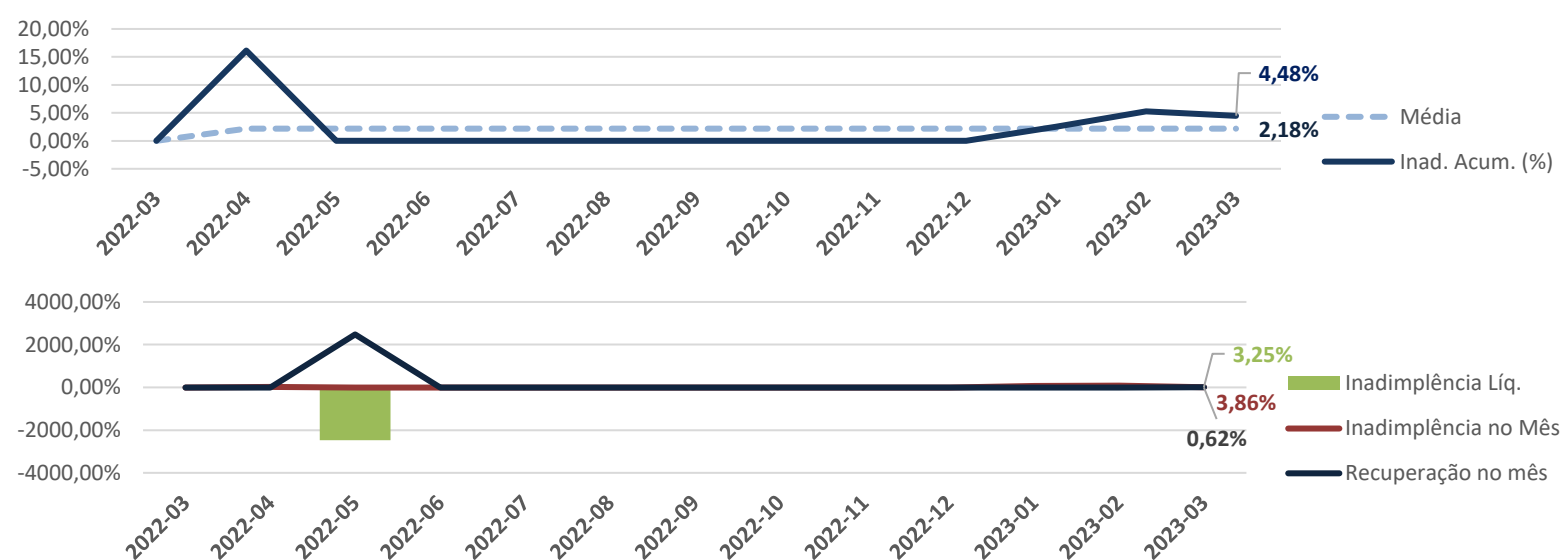
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/23	fev/22	jan/23	dez/22
RG = Razão de Garantia	172,6%	159,8%	154,5%	145,3%
Terreno	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95	R\$ 13.029.215,95
Custo de Obra Incorrido	R\$ 1.022.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
% do VGV em Estoque	57,20%	67,59%	71,38%	74,03%
Recebíveis	R\$ 10.515.582,41	R\$ 9.222.952,29	R\$ 7.074.673,90	R\$ 7.123.158,23
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 2.200.604,18	R\$ 700.739,78	R\$ 2.200.604,18	R\$ 706.490,22
Saldo Devedor dos CRI	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.008.419,31	R\$ 12.025.275,60	R\$ 12.025.275,60

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Gafisa We Sorocaba segue apresentando uma boa recuperação em termos de qualidade. Como sabemos, tínhamos um projeto de obra que estava demorando para ser iniciado (razões explicadas em nosso Relatório de Risco do 2º semestre de 2022) e que finalmente foi iniciado em fevereiro e obteve bons avanços em março, inclusive, acima do previsto. Lembrando que o redesenho do cronograma não afetou a data de entrega inicial.

Após o distrato com um relevante devedor inadimplente em fevereiro, a carteira vem mostrando uma saúde bem maior, com uma inadimplência acumulada na casa dos 4%, ainda acima da média histórica de 2,18%. Temos apenas um cliente inadimplente, com parcelas atrasadas há pouco mais de 60 dias. Em conversa com o incorporador, foi informado que a partir do próximo mês as cobranças serão salientadas junto a esse devedor, o que deve contribuir para a recuperação dos valores ou para a disponibilização da unidade.

No mais, temos um índice de vendas de 32% com o empreendimento ainda bem no início das obras. Além disso, com as novas vendas, a razão de garantia passou a apresentar uma folga ainda mais relevante. Sendo assim, com a recuperação dos números percebida nos dois últimos meses, seguimos confiantes para dar um parecer saudável à presente operação.

CRI AXS

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de março, a operação teve 98% das obras concluídas, acima do previsto para o período. Resultado da conclusão das obras de 6 UFVs (Paulo Valias, Harmonia I e II, Carmo I e II e Itatiaiuçu) e a única que ainda não está pronta é Prata I, mas está com suas obras bem avançadas em cerca de 75%.

Outro ponto importante, todas as 6 UFVs concluídas estão com sua energia totalmente comercializada e apenas Itatiaiuçu com sua conexão para o mês que vem. Prata I que não teve suas obras concluídas, terá início da sua comercialização a partir de nov/23 após fim das suas obras.

PARECER: SAUDÁVEL

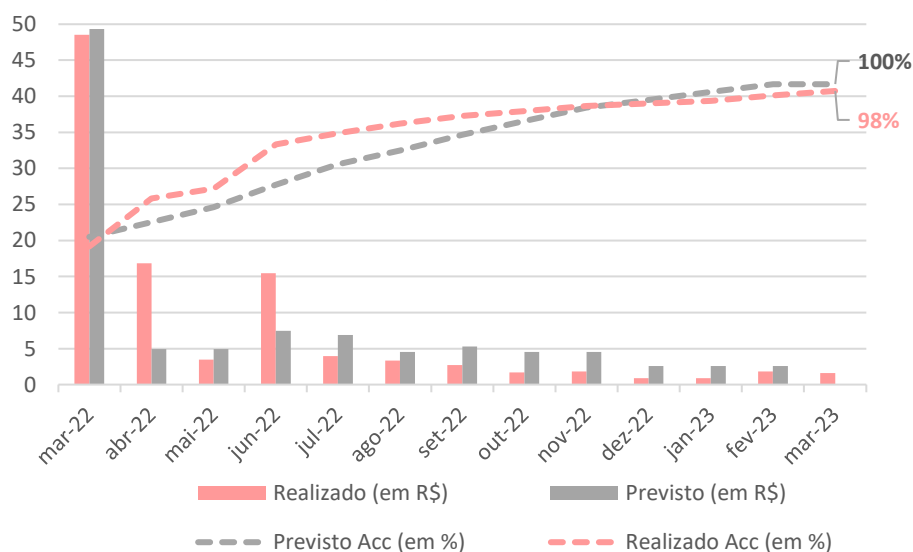
FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	100%
Harmonia I	100%	Conectada	100%
Harmonia II	100%	Conectada	100%
Carmo I	100%	Conectada	100%
Carmo II	100%	Conectada	100%
Itatiaiuçu	100%	Previsto abr/23	100%
Prata I	75%	Previsto set/23	0%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

DESTAQUES



RESUMO

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

Em março, o projeto registrou um progresso de quase 85%, um aumento de 3,23% em relação à última medição, indicando um avanço significativo em sua fase final. No entanto, é importante destacar que o projeto está atrasado em 14,83% em relação ao cronograma previsto, considerando que deveria estar próximo da conclusão. A escassez de mão de obra qualificada para lidar com acabamentos, especialmente nas áreas de pintura e serralheria das lareiras e churrasqueiras, é uma das principais razões para isso.

Além disso, neste mês, o projeto registrou uma nova venda com preço acima da tabela, elevando o total de vendas para 11, o que representa cerca de 18,33% do total. Esse resultado evidencia a estratégia da empresa em segurar as vendas para aumentar os preços com base no avanço das obras.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

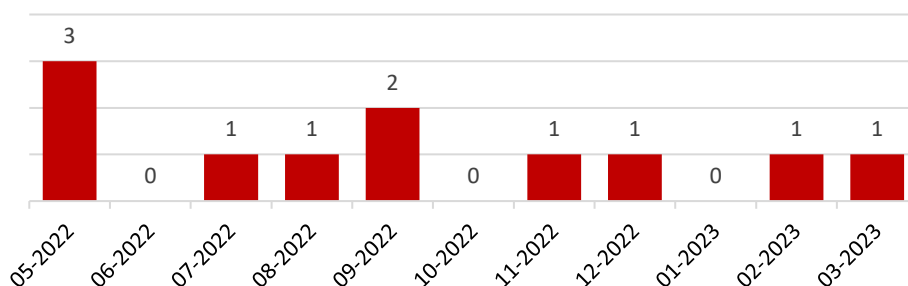
mar/23

Vendas Totais	R\$ 23.238.868,96
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 11.619.434,48
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 11.619.434,48
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	11
Concentração máxima	21,80%
Prazo da carteira	5,29 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

Saldo de Vendas



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA

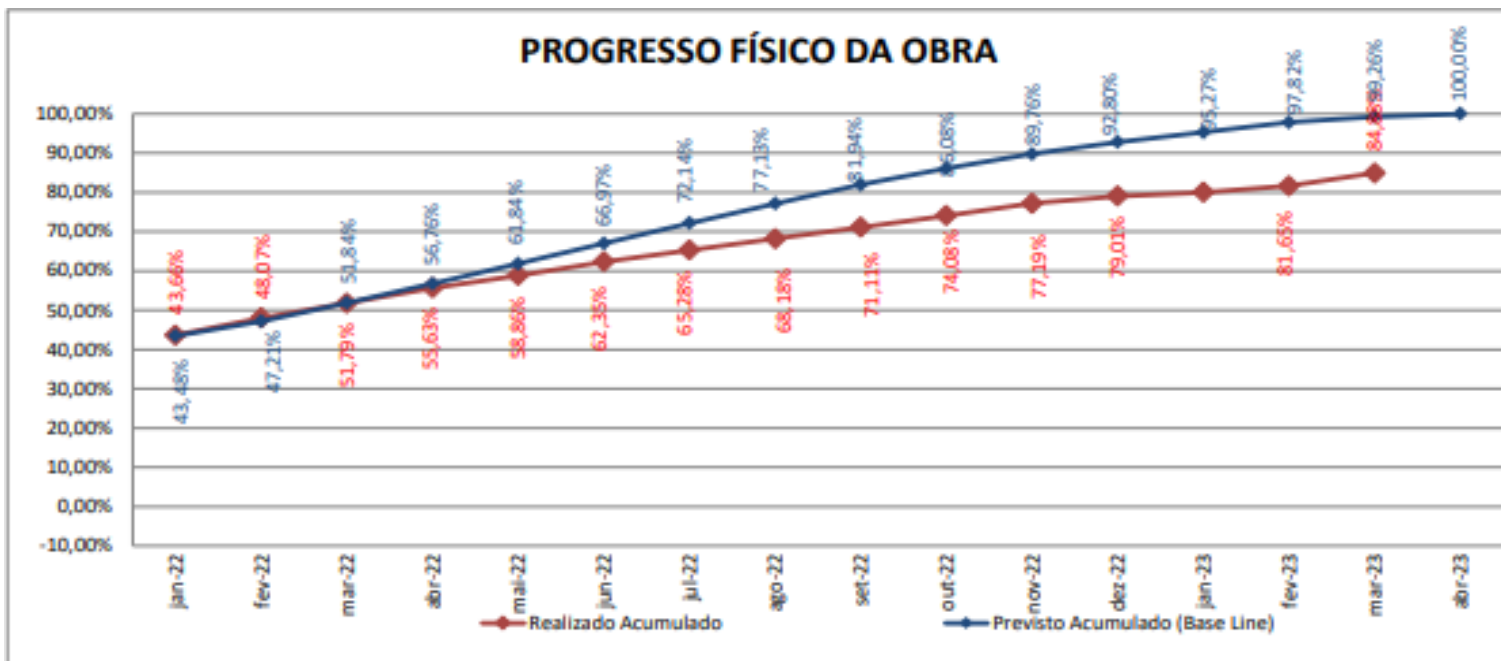


TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO

Período	Previsto Acumulado	Previsto no Período	Realizado no Período	Realizado Acumulado	Realizado no Período
jan-22	43,48%	43,48%	1ª Medição	43,66%	43,66%
fev-22	47,21%	3,73%	2ª Medição	48,07%	4,41%
mar-22	51,84%	4,63%	3ª Medição	51,79%	3,72%
abr-22	56,76%	4,92%	4ª Medição	55,63%	3,84%
mai-22	61,84%	5,08%	5ª Medição	58,86%	3,23%
jun-22	66,97%	5,12%	6ª Medição	62,35%	3,49%
jul-22	72,14%	5,17%	7ª Medição	65,28%	2,93%
ago-22	77,13%	5,00%	8ª Medição	68,18%	2,90%
set-22	81,94%	4,81%	9ª Medição	71,11%	2,93%
out-22	86,08%	4,14%	10ª Medição	74,08%	2,97%
nov-22	89,76%	3,68%	11ª Medição	77,19%	3,11%
dez-22	92,80%	3,04%	12ª Medição	79,01%	1,82%
jan-23	95,27%	2,47%	-	-	-
fev-23	97,82%	2,55%	13ª Medição	81,65%	2,64%
mar-23	99,26%	1,44%	14ª Medição	84,88%	3,23%
abr-23	100,00%	0,74%			

Fonte: Dexter Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

COMENTÁRIOS

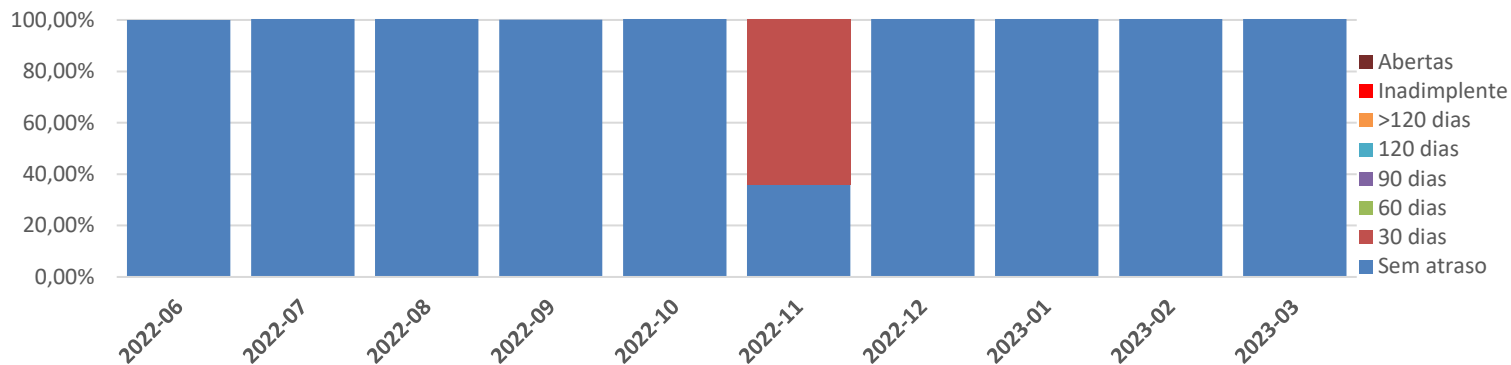
A 14ª medição ocorreu dentro do mês de março. O projeto está atrasado em 14,83% relação ao cronograma previsto. Uma das principais razões para esse atraso é a escassez de mão de obra qualificada para lidar com acabamentos, em especial nas áreas de pintura, serralheria das lareiras e churrasqueiras. Além disso, é importante ressaltar que outros fatores contribuíram para o atraso, como o excesso de chuva nos meses de julho e agosto de 2022 e os desafios na contratação de mão de obra especializada para a execução do reboco externo e interno da Torre 04 e a instalação de cerâmicas no início deste ano.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 03.2023

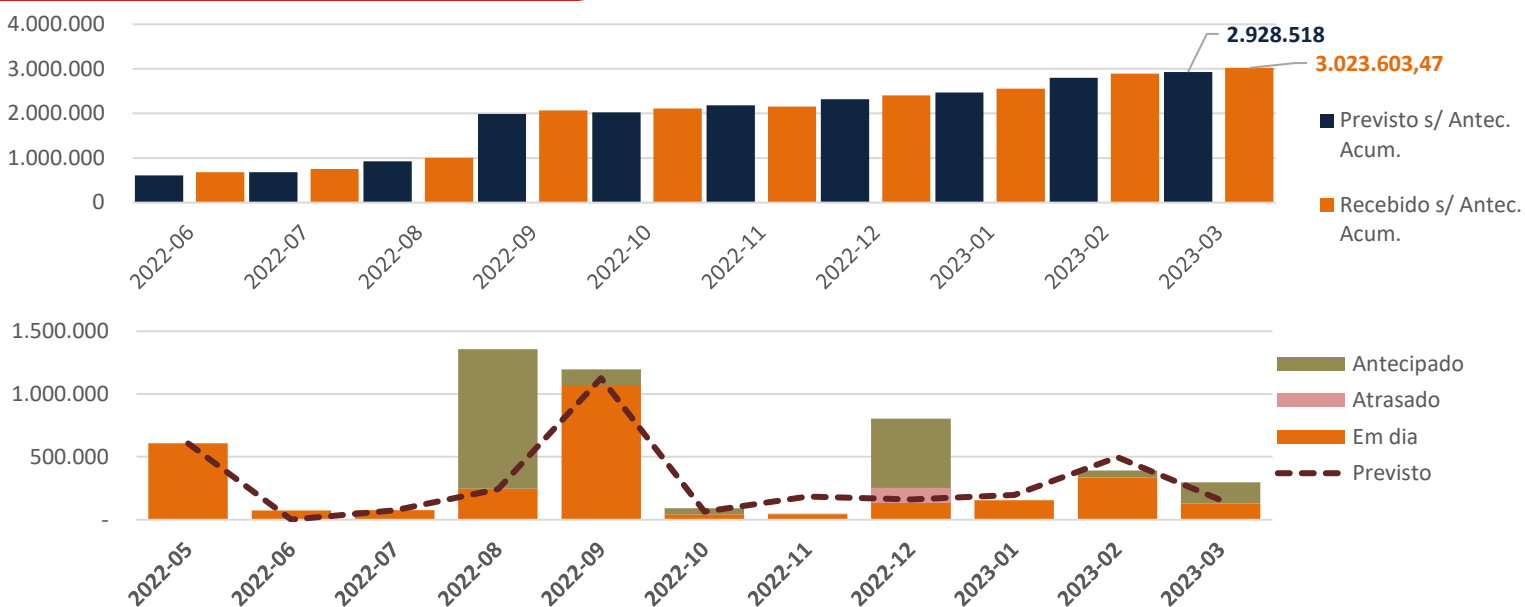
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

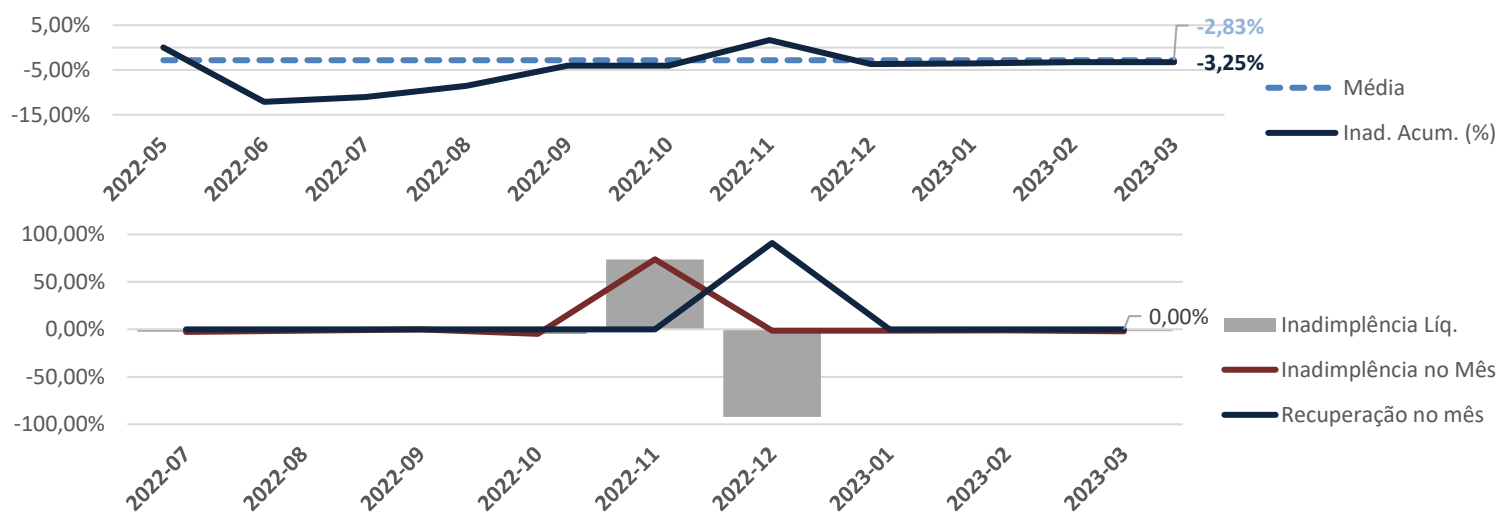
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Data	Terreno	% Obras	Obras	Carteira	Saldo Devedor	Limite	Razão de Garantia	Status
jan-22	30.850.000	43,66%	22.136.702,13	-	12.086.765,52	150,0%	438,39%	ENQUADRADO
fev-22	30.850.000	48,07%	22.136.702,13	-	12.174.993,83	150,0%	435,21%	ENQUADRADO
mar-22	30.850.000	51,79%	22.805.642,33	-	12.240.742,33	150,0%	438,34%	ENQUADRADO
abr-22	30.850.000	55,63%	24.570.505,85	-	12.364.381,29	150,0%	448,23%	ENQUADRADO
mai-22	30.850.000	58,86%	26.392.300,46	-	12.564.690,45	150,0%	455,58%	ENQUADRADO
jun-22	30.850.000	62,35%	21.283.695,40	-	12.697.878,43	150,0%	410,57%	ENQUADRADO
jul-22	30.850.000	65,28%	22.939.441,01	-	12.757.559,35	150,0%	421,63%	ENQUADRADO
ago-22	24.099.330	68,18%	23.121.508,25	6.750.670,18	21.791.431,97	150,0%	247,67%	ENQUADRADO
set-22	23.772.806	71,11%	24.497.342,71	5.746.995,89	21.643.249,58	150,0%	249,58%	ENQUADRADO
out-22	21.968.000	74,08%	27.738.918,07	8.188.622,86	21.565.344,27	150,0%	268,47%	ENQUADRADO
nov-22	21.968.000	77,19%	27.738.918,07	8.106.229,70	21.629.680,50	150,0%	267,29%	ENQUADRADO
dez-22	22.823.001	79,01%	28.593.919,38	8.026.998,69	21.629.680,50	150,0%	274,83%	ENQUADRADO
jan-23	20.813.781	-	26.584.699,52	10.036.218,55	21.718.353,54	150,0%	264,45%	ENQUADRADO
fev-23	20.941.099	81,65%	26.712.017,20	9.908.900,87	21.853.000,38	150,0%	263,41%	ENQUADRADO
mar-23	19.890.198	84,88%	25.661.116,28	10.959.801,79	21.968.812,10	150,0%	257,23%	ENQUADRADO

Fonte: True. Elaboração: Suno

FÓRMULA

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Terreno} + \text{Valor da Obra} + \text{Carteira Adimplente}}{\text{Saldo Devedor}} \geq 150\%$$

- 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;
- 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;
- Carteira Adimplente = valor a receber de todos os Contratos de Venda e Compra efetivamente celebrados, considerando apenas aqueles adimplentes
- Saldo Devedor = saldo devedor da CCB.

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

A gestão avalia a operação como saudável pois mesmo com atrasos de 14,88%, o projeto está próximo de sua conclusão com mais 80% de obras concluídas. Além disso, o empreendimento apresentou uma evolução positiva nas vendas, seguindo a filosofia da empresa de vender a um preço mais elevado com o avançar das obras.

Além disso, salientamos que apesar do parecer saudável, estamos em contato constate com o empreendedor para que que a empresa adote medidas com o intuito de minimizar o atraso nas obras e cumprir o prazo previsto de conclusão.

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.

Com mais de 70% das unidades comercializáveis vendidas, totalizando 212, o empreendimento possui uma carteira de recebíveis robusta (mais de 54 milhões de reais), que lastreia a dívida.

As obras se encontram em estágio inicial, devido a um atraso na elaboração do projeto estrutural. No entanto, esse problema já foi sanado, e o cronograma deve normalizar nos próximos meses.

FOTOS DA OBRA



INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

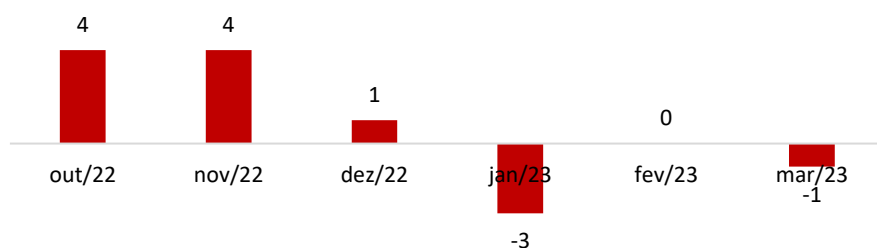
Mar/23

Vendas Totais	R\$ 54.998.082,87
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 54.269.711,60
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 44.903.707,24
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,92%
Prazo da carteira	26 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	302
Vendidas	212
Estoque	73
Quitado	15
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

Saldo de Vendas Mensais



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

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

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

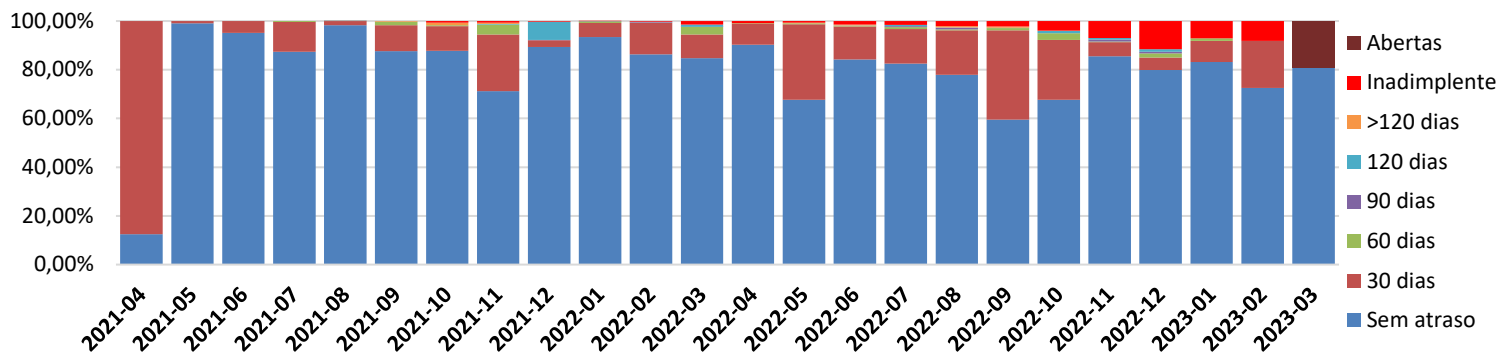
No mês de Março de 2023, as obras avançaram 0,49%, acumulando um total de 4,5% desde o início.

Na 6ª medição, o cronograma físico-financeiro foi ajustado, visto que o mesmo estava atrasado, como já pontuamos nos relatórios dos meses anteriores. As obras, que seriam finalizadas em Junho de 2024, agora estão programadas para Dezembro do mesmo ano. O atraso se deu devido a um problema pessoal do antigo projetista. A empresa já resolveu o problema e as obras devem normalizar a partir do mês de Maio.

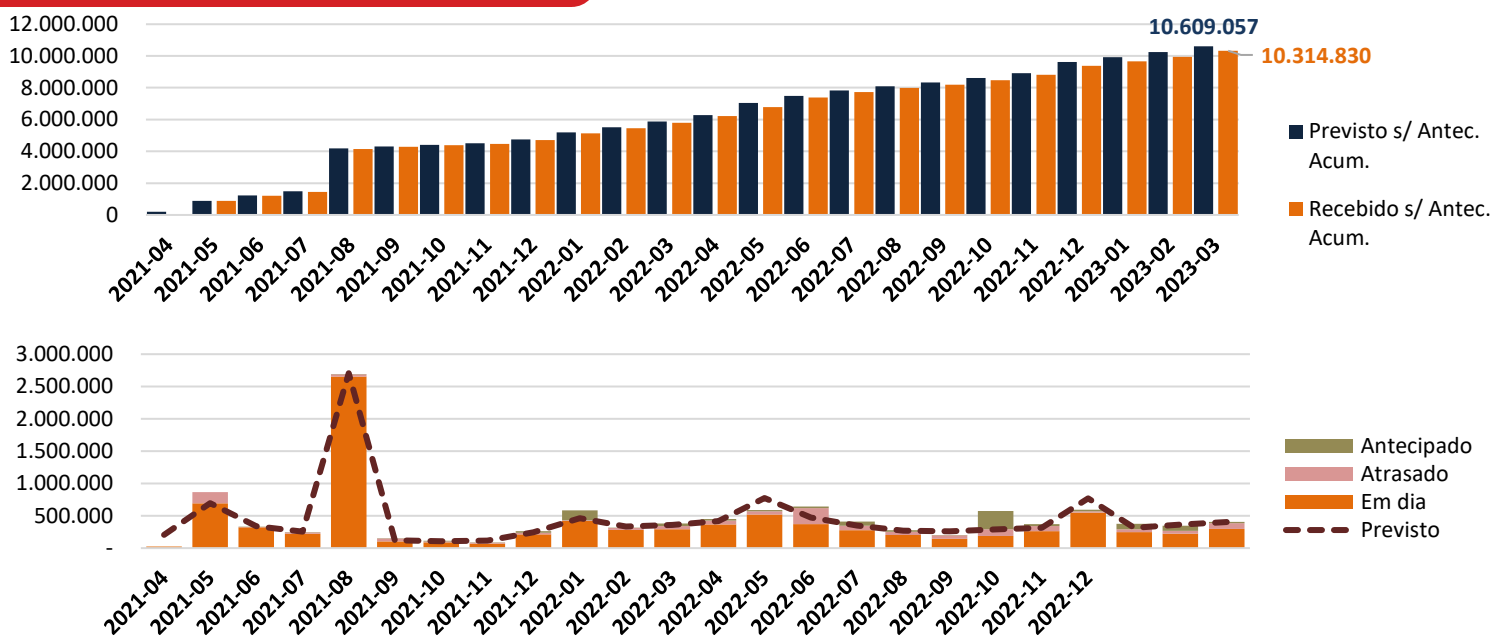
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

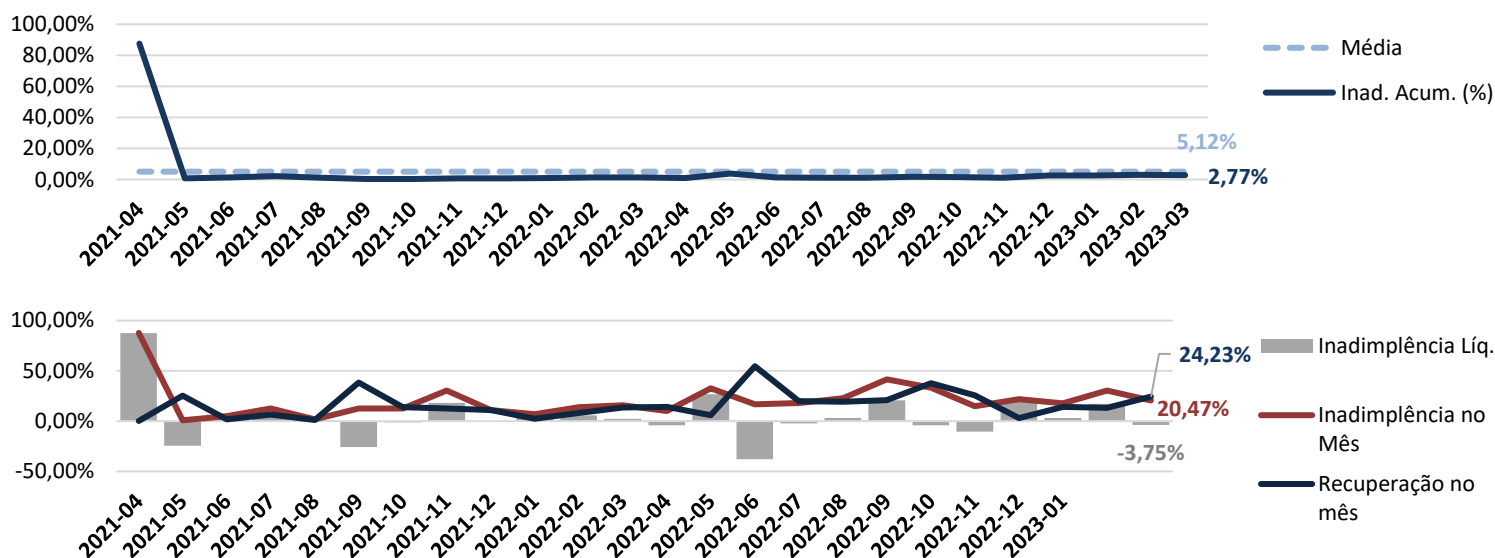
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Estoque	Recebíveis Elegíveis VP	Saldo Devedor	Fundo de Reserva	Razão	Status
nov/22	R\$ 18.833.253,60	R\$ 42.333.319,14	R\$ 9.891.418,73	R\$ 391.195,81	6,44	Enquadrado
dez/22	R\$ 18.564.207,12	R\$ 37.725.733,51	R\$ 9.702.928,47	RS 395.020,61	6,05	Enquadrado
Jan/23	R\$ 19.102.445,56	R\$ 38.024.973,60	R\$ 9.324.575,01	R\$ 395.386,27	6,40	Enquadrado
Fev/23	R\$ 19.079.606,88	R\$ 39.901.437,71	R\$ 8.948.919,18	R\$ 397.639,79	6,90	Enquadrado
Mar/23	R\$ 19.344.601,42	R\$ 39.116.530,36	R\$ 8.764.461,66	R\$ 401.758,09	6,99	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

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

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

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

MZM é uma operação que apresenta números saudáveis. O empreendimento ainda está no começo da construção e mais de 70% das unidades comercializáveis já foram vendidas.

O atraso nas obras é um fator que chama atenção. No entanto, como já comentado, o cronograma físico-financeiro foi atualizado. Desse modo, o atraso das obras com o novo cronograma é marginal. Observaremos, portanto, atentamente as próximas medições.

O empreendimento, em Março, apresentou 2 vendas e 3 distratos, ficando com um saldo de vendas líquido de 1 uma unidade negativa.

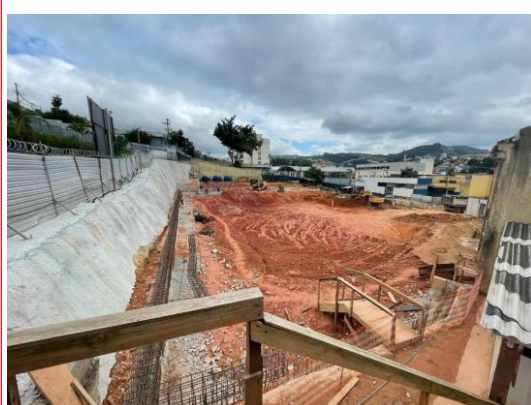
Por fim, a carteira de recebíveis é saudável. A inadimplência se manteve estável nos últimos meses e o acumulado de 2,77%, abaixo da média de 5,12%. Por fim, a operação mantém uma considerável folga na razão de garantia, estando em 699%, enquanto o mínimo estipulado é de 130%. Isso ocorre porque a operação possui uma robusta carteira de recebíveis elegíveis, o que é positivo para os seus credores.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Compass

RESUMO

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

O mês de março representou uma sequência esperada para a reestruturação iniciada em fevereiro. O empreendimento seguiu com os distratos com o objetivo de controlar a inadimplência, tendo realizado 7. Apesar disso, houve duas novas vendas, o que fez com que o saldo mensal ficasse negativo em 5. Com isso, houve retração das unidades vendidas para 34%. A incorporadora, quando questionada, demonstrou que segue reforçando o time comercial e de análise de crédito e acredita que o ciclo dos distratos tenha chegado ao fim.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mar/23

Vendas Totais	R\$ 33.359.040,68
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 29.617.764,61
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 24.388.180,00
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	89
Concentração máxima	4,56%
Prazo da carteira	37 meses

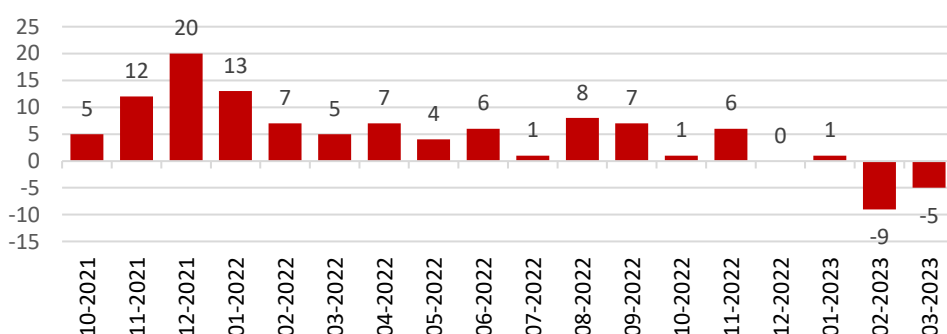
TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	78
Estoque	171
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis) 34,23%

% Vendido (Total) 33,97%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

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

Fonte: Compass

COMENTÁRIOS

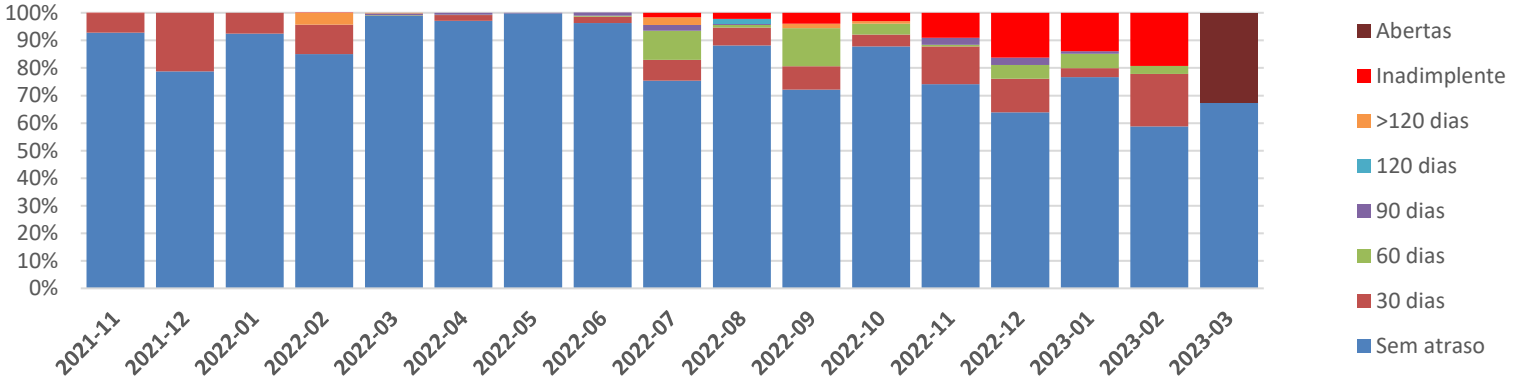
No mês de março, a obra avançou 0,54%, um pouco a menos do que os 0,60% previstos. Com isso, o atraso acumulado fica em 9,12%. Esse avanço tímido e ainda abaixo do esperado é enxergado negativamente pela gestão, uma vez que se tem um relevante atraso a ser compensado e os meses de pouco avanço planejado seriam interessantes para retomar o andamento. De todo modo, ainda temos 3 meses de avanços modestos a ocorrerem, de forma que o empreendimento poderá provar sua capacidade de adequar esse cronograma. A incorporadora segue estudando revisar o cronograma, sem que se altere a data de entrega final.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 03.2023

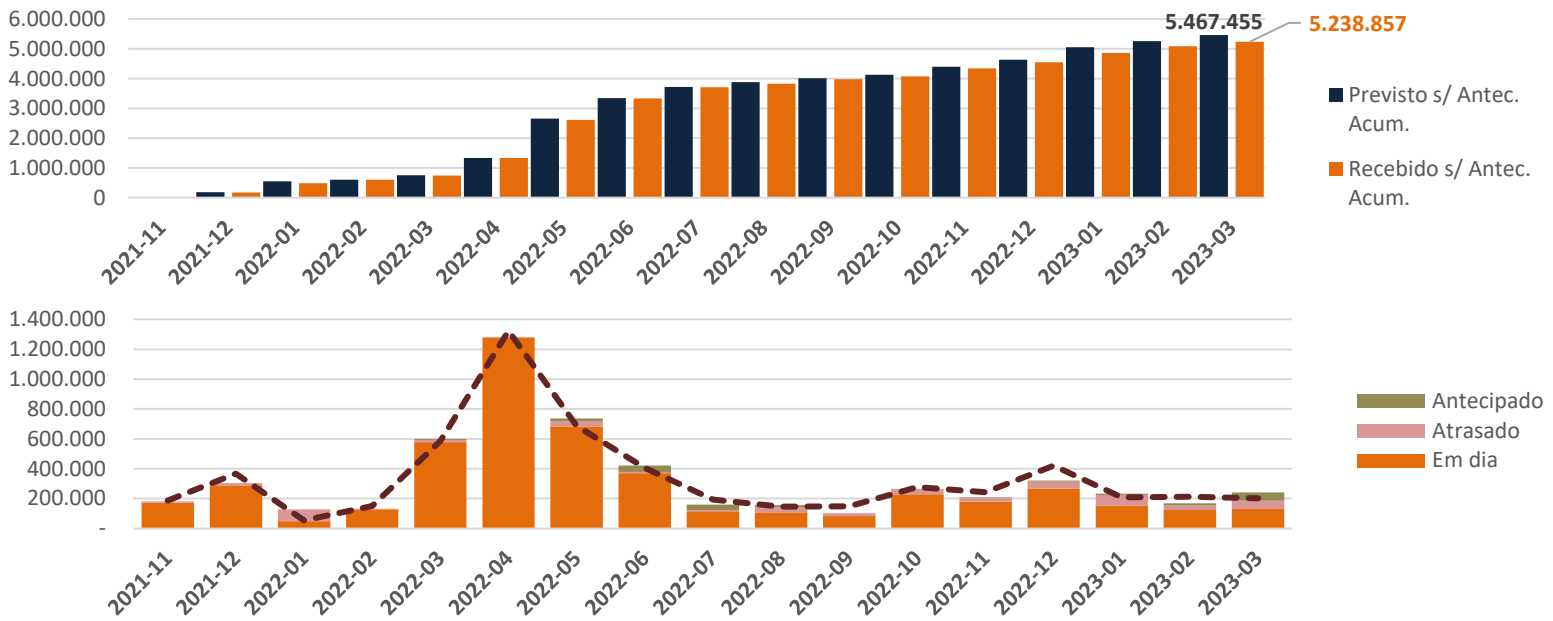
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

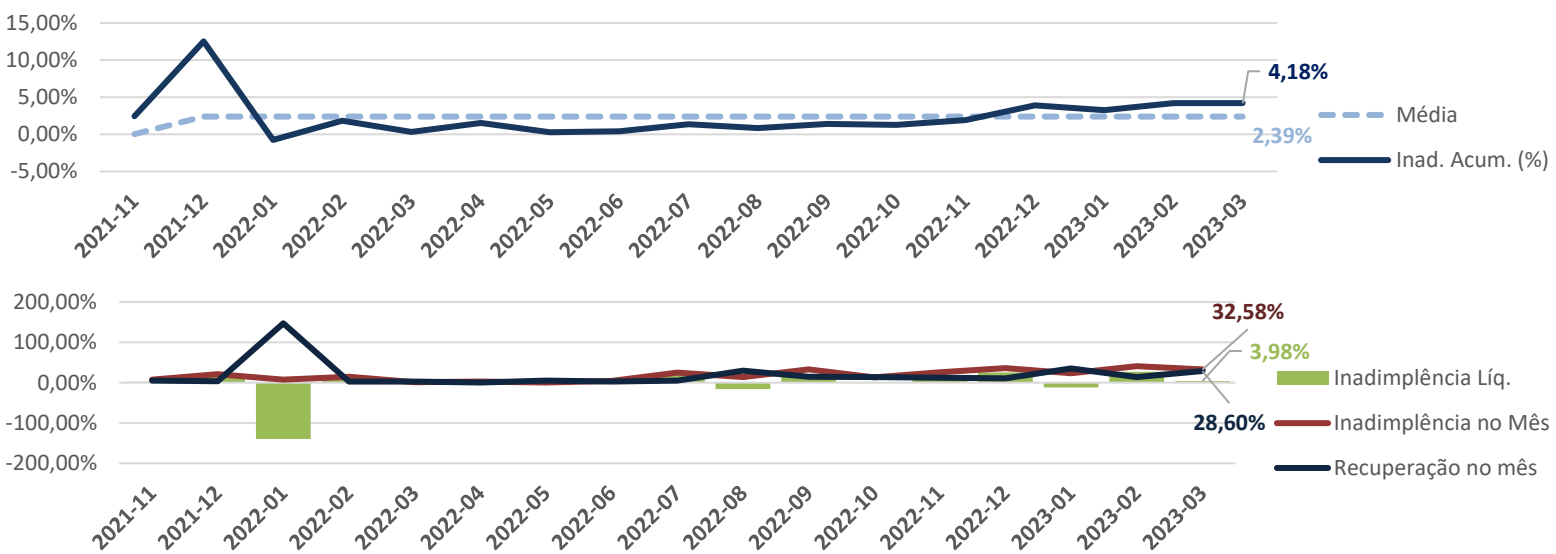
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	(mar/23)	(fev/23)	(jan/23)	(dez/22)	(nov/22)
RG = Razão de Garantia	150,8%	146,69%	138,30%	134,70%	127,30%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 22.118.989,00	R\$ 23.916.578	R\$ 30.104.869	R\$ 28.450.680	R\$ 24.612.100
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 68.176.014,00	R\$ 63.965.798	R\$ 57.089.184	R\$ 56.038.340	R\$ 56.038.340
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500,00	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500
Saldo devedor do CRI	R\$ 16.689.000,00	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 54.161.954,00	R\$ 54.489.596	R\$ 58.297.176	R\$ 58.297.176	R\$ 59.627.906

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

Onde:

VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;

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

VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;

SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;

RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;

RG = Razão de Garantia.

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em março, o empreendimento viu a inadimplência da carteira manter-se no mesmo patamar do mês anterior (4,18%). Apesar disso, após os novos distratos realizados, esse número encontra-se reduzido em relação ao apresentado no último relatório de monitoramento (6,80%). Sendo assim, enxergamos como positivo o “efeito limpeza” que houve na carteira de modo a trazer a inadimplência acumulada para baixo, apesar de ainda descolada da média do empreendimento. A manutenção dela é positiva, no entanto, esperamos começar a observar esse indicador recuar à medida que novas vendas serão feitas, assim como novas recuperações poderão acontecer.

Vamos nos lembrar que a operação Bit está em momento de reestruturação, passando por iniciativas como a de maior diligência na concessão de crédito, bem como de mudanças no time comercial. O fato de a inadimplência estar sendo melhor controlada, bem como da garantia estar bem enquadrada é o que sustenta um parecer ainda de atenção, uma vez que o empreendimento está com saldo de vendas negativos há dois meses e os atrasos nas obras ainda estão em patamar elevado. No entanto, devemos recordar que a operação conta com garantias reais e ainda vemos motivos para confiar em uma tendência de diminuição dos atrasos da obra, bem como retomada do ritmo positivo de vendas. Estamos próximos à gestão do empreendimento, de forma a antecipar qualquer movimento aos nossos cotistas. Dito isso, reiteramos nossa disposição aos investidores para quaisquer dúvidas referentes à operação.

CRI AXS III

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de março, o avanço físico das usinas se encontram com mais 82% das obras concluídas, acima do previsto acumulado. As UFVs de Três Corações II, Campina Verde I e Três Pontas I tem sua conexão prevista para junho; Guaxupé e Campo Verde I terão sua previsão para julho; Prata II está para agosto e Nuporanga para janeiro de 2024.

A única usina totalmente comercializada é a de Três Corações II e Campina Verde II está bem avançada. A projeção da companhia é que com avanço das obras, acelere a comercialização.

PARECER: SAUDÁVEL

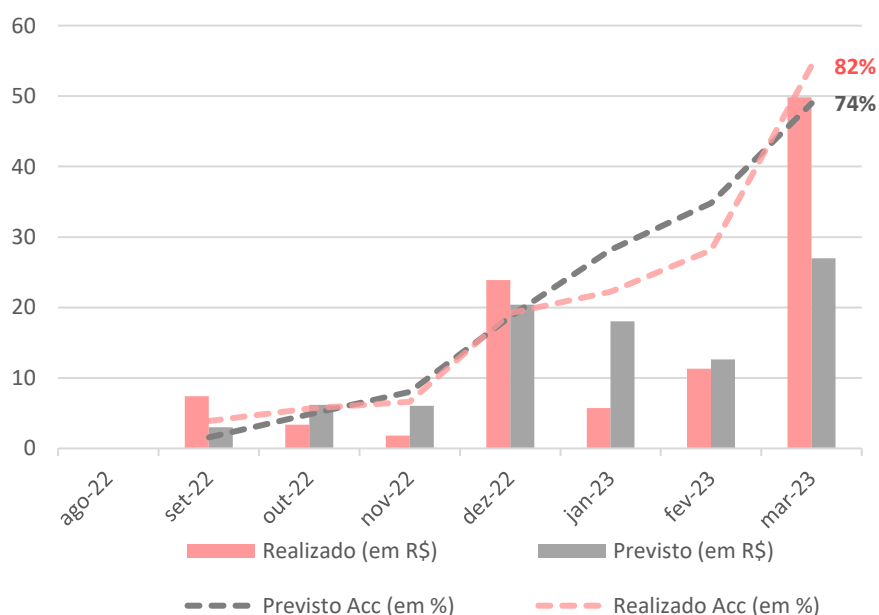
FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	82%	Previsto jun/23	100%
Campina Verde I	54%	Previsto jun/23	77%
Guaxupé	63%	Previsto jul/23	0%
Três Pontas I	42%	Previsto jun/23	0%
Campo Verde I	40%	Previsto jul/23	0%
Prata II	52%	Previsto ago/23	0%
Nuporanga	46%	Previsto jan/24	0%

Cronograma de Financeiro das Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

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.

A obra do empreendimento apresenta números satisfatórios, reportando inclusive um adiantamento ao cronograma proposto inicialmente pelo time de engenharia. As vendas das unidades ainda estão em um ritmo mais lento por estratégia da empresa em negociar suas unidades em períodos mais próximos ao término de obras afim de buscar uma melhor precificação dos apartamentos.

FOTOS DA OBRA



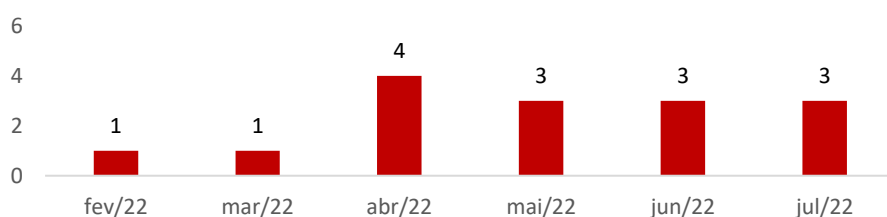
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	13.689.708,22
Saldo Devedor (Nominal)	8.572.536,72
Saldo Devedor (Valor Presente)	7.923.263,73
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	11,03%
Prazo da carteira	12 meses
Data base	31/03/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

Vendas Mensais



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

COMPARATIVO EVOLUÇÃO FÍSICA ACUMULADA - PREVISTA X ACUMULADA

Mês	Ano	EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA - PREVISTA				VISTORIA	EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA - EXECUTADA			
		% No Período	% Acumulado	R\$ No Período	R\$ Acumulado		n°	% No Período	% Acumulado	R\$ No Período
Setembro	2.022	68,10%	68,10%	24.597.474,00	24.597.474,00	1	67,56%	67,56%	24.404.372,24	24.404.372,24
Janeiro	2.023	4,43%	72,53%	1.600.622,00	26.198.096,00	2	8,23%	75,79%	2.971.263,59	27.375.635,83
Março	2.023	4,43%	76,96%	1.599.896,42	27.797.992,42	3	6,28%	82,07%	2.271.273,16	29.646.908,99
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREVISTO		EXECUTADO	
		%	R\$	%	R\$
1	SERVIÇOS TÉCNICOS	96,05%	1.145.448,46	96,05%	1.145.395,27
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	100,00%	64.896,17	100,00%	64.896,17
3	MOVIMENTO DE TERRA/FUNDAÇÃO	100,00%	1.519.723,05	100,00%	1.519.723,05
4	SUPERESTRUTURA	98,42%	4.694.785,08	100,00%	4.770.153,51
5	INSTALAÇÕES	67,46%	3.662.507,41	78,54%	3.927.730,12
6	ALVENARIA	97,17%	1.136.137,28	95,00%	1.110.765,07
7	ESQUADRIAS DE MADEIRA	45,04%	119.873,85	10,00%	26.614,98
8	ARMÁRIO/PAINÉIS	0,00%	-	0,00%	-
9	ESQUADRIAS METÁLICAS	0,00%	-	11,00%	16.551,69
10	ESQUADRIAS ALUMÍNIO E VIDROS	47,24%	1.029.374,09	25,00%	544.761,02
11	ESQUADRIAS AÇO INOX	0,00%	-	0,00%	-
12	IMPERMEABILIZAÇÃO/COBERTURA	89,95%	438.591,77	93,75%	457.120,39
13	REVESTIMENTO INTERNO	78,09%	1.497.486,69	79,85%	1.531.302,08
14	FACHADA	84,58%	1.006.954,75	69,31%	825.154,05
15	FORRO	44,81%	82.095,15	75,58%	138.468,00
16	PAVIMENTAÇÃO	62,07%	1.341.993,02	79,14%	1.711.061,90
17	BANCADAS DIVISÓRIAS	55,26%	105.616,50	91,77%	175.385,31
18	VIDROS, BOXES, ESPELHOS	0,00%	-	10,00%	859,98
19	PINTURA	32,67%	287.660,25	38,57%	339.637,96
20	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	3,20%	16.872,52	12,75%	67.261,40
21	CUSTOS INDIRETOS	85,46%	7.497.012,94	99,25%	8.706.798,35
22	CASA TOMBADA	67,84%	2.150.963,43	80,97%	2.567.268,70
	TOTAL	76,96%	27.797.992,42	82,07%	29.646.908,99

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

As vistorias retomaram em no mês de Março de 2023.

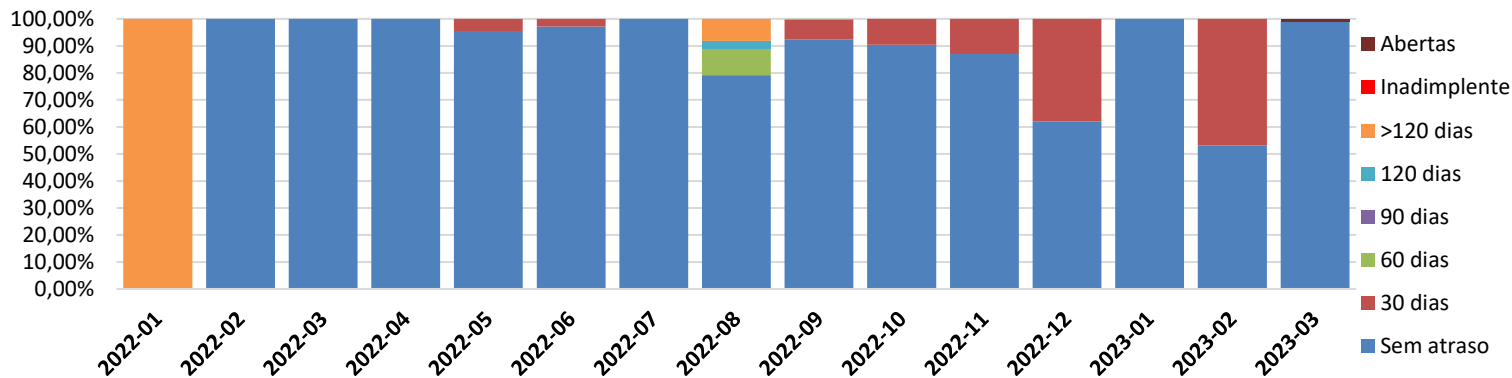
As obras evoluíram mais rapidamente do que foi previsto pela equipe de engenharia, chegando a um acumulado de 82,07%.

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

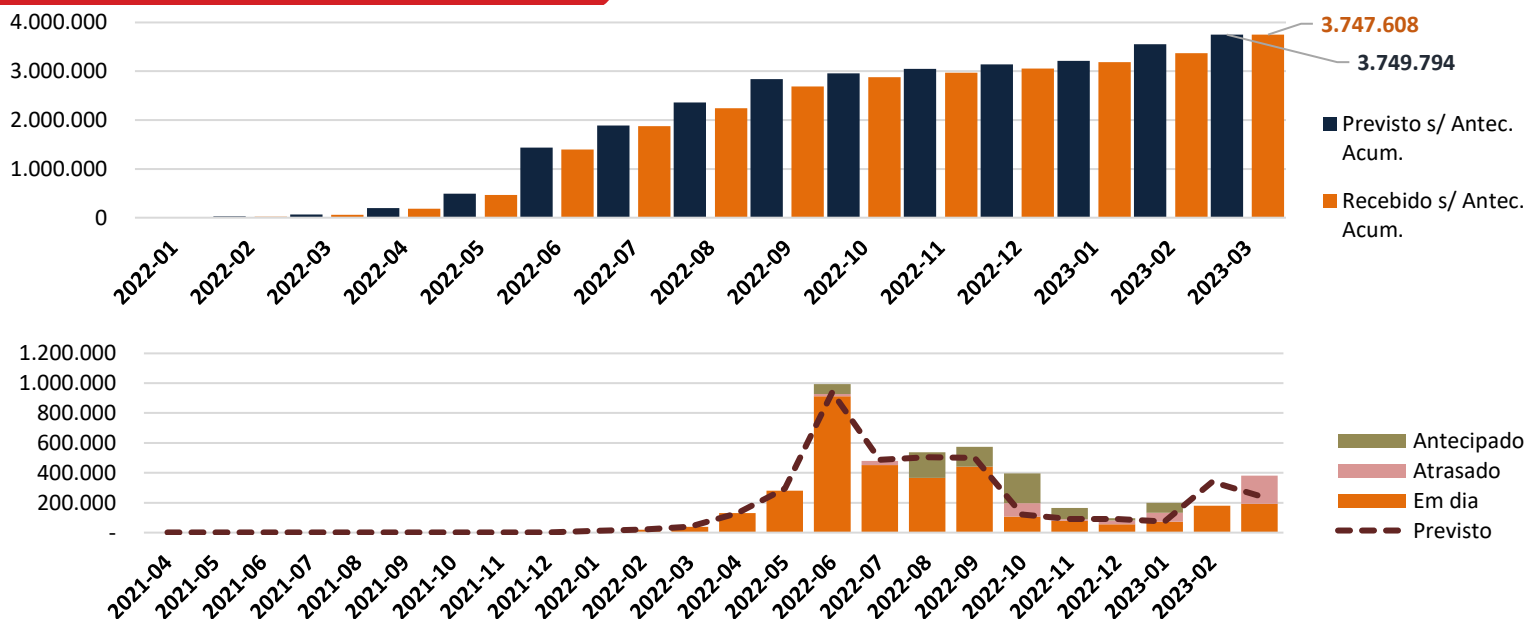
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

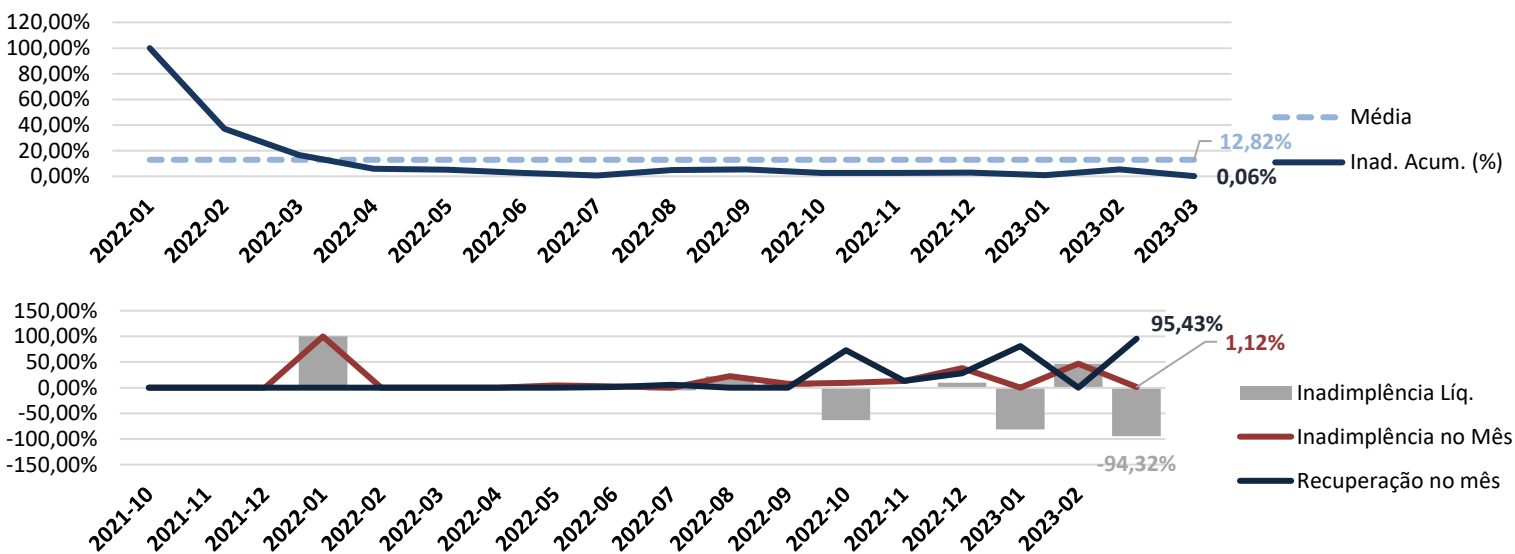
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	VP ELEGÍVEIS (R\$)	ESTOQUE (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	%	STATUS
ago/22	9.938.691,48	58.409.421,44	20.000.000,00	273%	Enquadrado
set/22	9.373.473,14	58.409.421,44	20.000.000,00	271%	Enquadrado
out/22	9.073.915,32	58.409.421,44	20.000.000,00	270%	Enquadrado
nov/22	8.983.071,61	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
dez/22	8.865.542,21	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
jan/23	8.839.005,83	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
fev/23	8.532.321,16	33.532.766,79	19.764.271,43	170%	Enquadrado
mar/23	8.350.079,31	33.532.766,79	19.955.055,84	168%	Enquadrado

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de março de 2023, a operação se mantém em um patamar saudável. A inadimplência, que já era baixa, chega a um valor de 0,06%, mostrando uma recuperação de 95,43% no mês.

A falta de vendas tanto no mês de março como nos meses anteriores chama atenção. É uma prática comum no ramo imobiliário as vendas serem postergadas para um período mais próximo da conclusão do projeto, visando um maior ganho econômico. No entanto, isso acarretou em uma carteira de recebíveis mais concentrada (11,03% de concentração máxima), o que pode ser prejudicial caso os clientes fiquem inadimplentes, o que atualmente não enxergamos como preocupação dado os bons números atuais de inadimplência.

Por fim, a razão de garantia está consideravelmente acima do limite mínimo, que é um indicativo positivo para os credores do CRI.

CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

RESUMO

Fundado em 1970, o Grupo Plaenge atua nos segmentos de incorporação residencial, desenvolvimento urbano, construção civil, projetos e montagens industriais. O CRI foi feito para financiar o empreendimento Orbitale, prédio residencial localizado em Porto Alegre, de alto padrão, com apartamentos de 230 a 502 m².

A operação ainda se encontra em um estágio embrionário, contando com apenas aproximadamente 6% da obra concluída e 1 venda (com todas as parcelas adimplentes).

O Grupo Plaenge, que apresentou um bom resultado em 2022, é um dos avalistas da dívida.

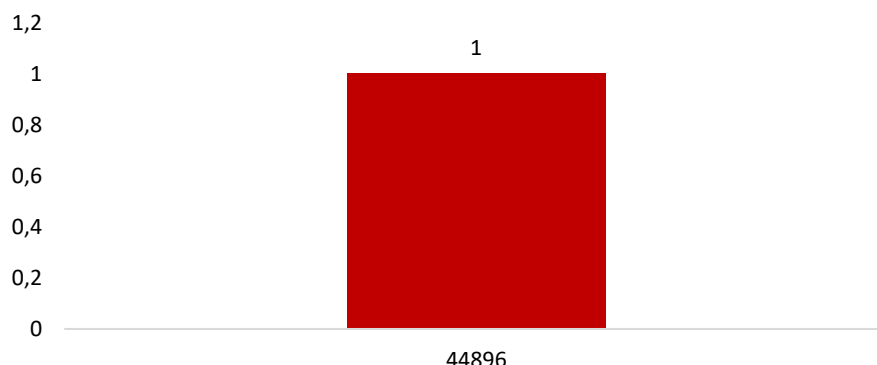
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	Mar/23
Empreendimento	Orbitale
Vendas Totais	4.322.880,00
Saldo Devedor (Nominal)	3.841.375,00
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	1
Concentração máxima	100%
Prazo da carteira	34 meses
Data base	31/03/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

	Mar/23
Comercializáveis	26
<i>Vendas</i>	1
<i>Estoque</i>	25
<i>Quitado</i>	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	26

Vendas Mensais



Dados: True. Elaboração: Suno Asset.

CRI PLANGE (SÉRIE 2)

OBRAS

CRONOGRAMA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
jun/22	0,55%	0,55%	Etapa 1		
jul/22	0,55%	1,10%	Etapa 2		
ago/22	0,55%	1,65%	Etapa 3		
set/22	0,55%	2,20%	Etapa 4		
out/22	1,97%	4,17%	Etapa 5		
nov/22	1,97%	6,14%	Etapa 6		
dez/22	1,97%	8,11%	Etapa 7		6,95%
jan/23	0,72%	8,83%	Etapa 8	N/A	N/A
fev/23	0,72%	9,55%	Etapa 9	N/A	N/A
mar/23	0,73%	10,28%	Etapa 10	N/A	N/A
abr/23	0,73%	11,01%	Etapa 11		
mai/23	0,73%	11,74%	Etapa 12		
jun/23	0,73%	12,47%	Etapa 13		
jul/23	0,73%	13,20%	Etapa 14		
ago/23	0,73%	13,93%	Etapa 15		
set/23	0,55%	14,48%	Etapa 16		
out/23	0,55%	15,03%	Etapa 17		
nov/23	0,55%	15,58%	Etapa 18		
dez/23	1,23%	16,81%	Etapa 19		
jan/24	1,23%	18,04%	Etapa 20		
fev/24	0,54%	18,58%	Etapa 21		
mar/24	0,54%	19,12%	Etapa 22		
abr/24	3,20%	22,32%	Etapa 23		
mai/24	3,92%	26,24%	Etapa 24		
jun/24	4,31%	30,55%	Etapa 25		
jul/24	3,57%	34,12%	Etapa 26		
ago/24	4,18%	38,30%	Etapa 27		
set/24	2,37%	40,67%	Etapa 28		
out/24	3,43%	44,10%	Etapa 29		
nov/24	7,86%	51,96%	Etapa 30		
dez/24	9,23%	61,19%	Etapa 31		
jan/25	7,57%	68,76%	Etapa 32		
fev/25	6,79%	75,55%	Etapa 33		
mar/25	5,47%	81,02%	Etapa 34		
abr/25	2,04%	83,06%	Etapa 35		
mai/25	3,93%	86,99%	Etapa 36		
jun/25	3,63%	90,62%	Etapa 37		
jul/25	1,51%	92,13%	Etapa 38		
ago/25	1,56%	93,69%	Etapa 39		
set/25	1,84%	95,53%	Etapa 40		
out/25	2,33%	97,86%	Etapa 41		
nov/25	2,14%	100,00%	Etapa 42		

Fonte: True

COMENTÁRIOS

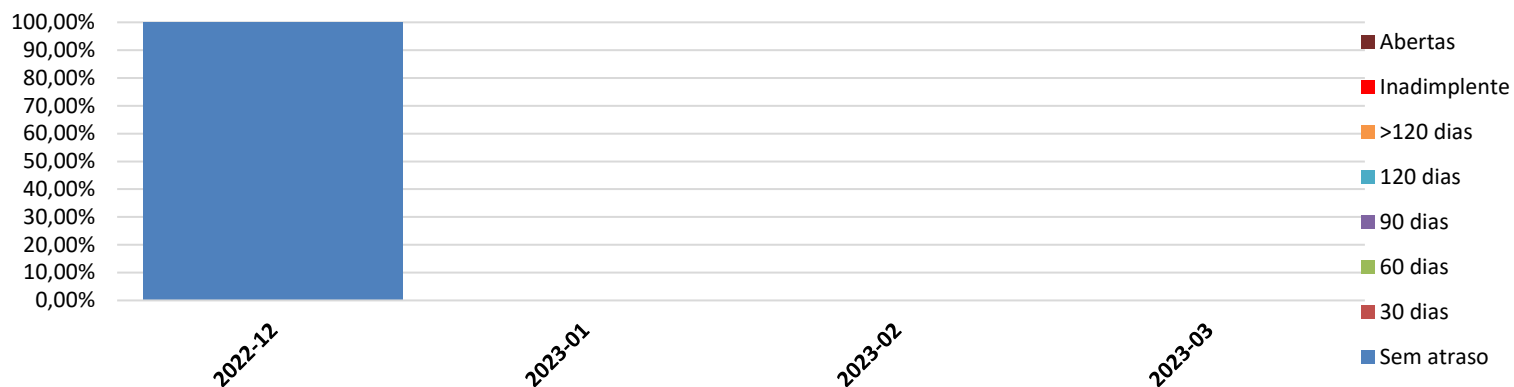
Em Dezembro de 2022, a obra estava um pouco atrasa em relação ao que foi previsto e em Março não houve vistoria de obras.

Na operação, foi determinado que os relatórios de medição de obra serão feitos a cada 6 meses. Por isso, o próximo relatório será feito em Julho de 2023.

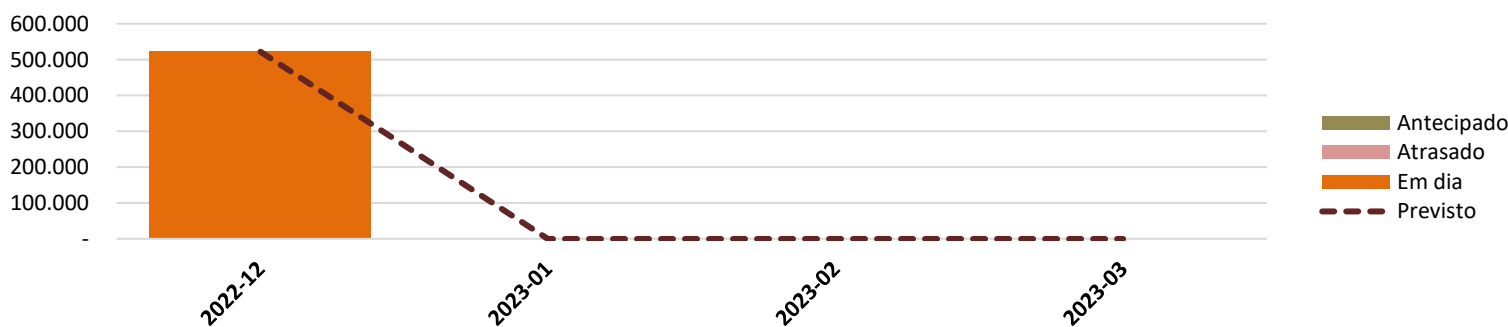
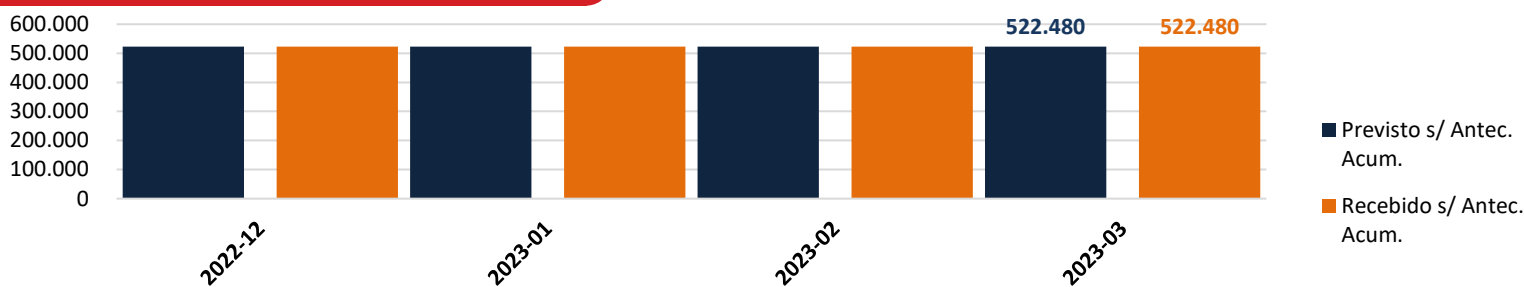
CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

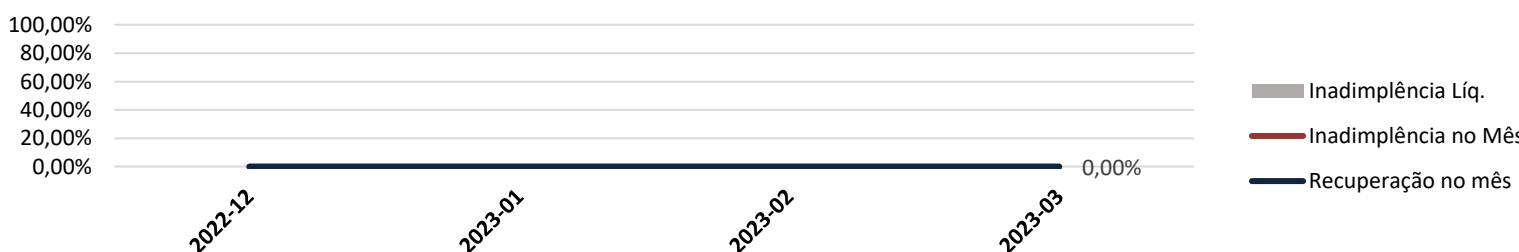
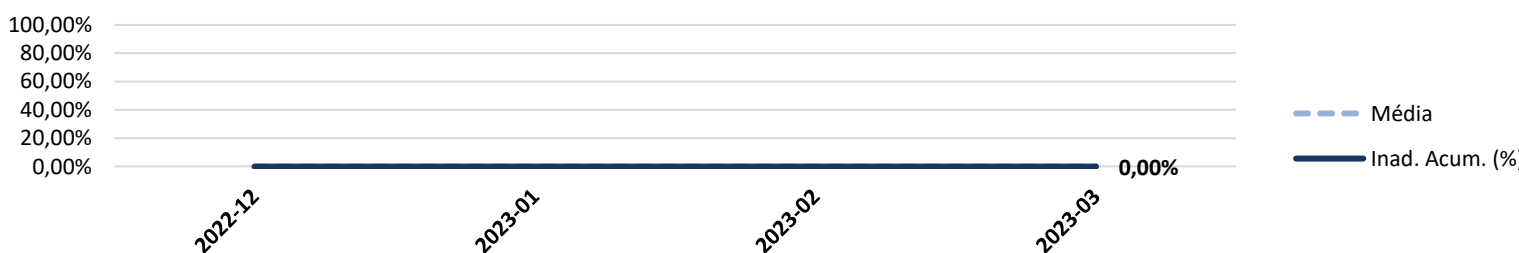
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: True. Elaboração: Suno Asset

CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

FUNDOS

FUNDOS

	Valor Inicial 1.483.963,02				Valor Inicial 80.204,09			
	Fundo de Reserva				Fundo de Despesas			
	Mínimo	Saldo Atual	Status	Valor recomposição	Mínimo	Saldo Atual	Status	Valor recomposição
out/22	R\$ -	R\$ 1.071.913,50	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 68.706,25	OK	R\$ -
nov/22	R\$ -	R\$ 950.571,54	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 63.838,15	OK	R\$ -
dez/22	R\$ -	R\$ 821.498,49	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 59.009,73	OK	R\$ -
jan/23	R\$ -	R\$ 682.441,97	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 52.792,41	OK	R\$ -
Fev/23	R\$ -	R\$ 543.441,97	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 45.926,91	OK	R\$ -
Mar/23	R\$ -	R\$ 424.171,61	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 40.656,14	OK	R\$ -

Fonte: True

CONDIÇÕES

“Valor de Constituição do Fundo de Liquidez”	O valor de R\$ 80.204,09 (oitenta mil duzentos e quatro reais e nove centavos), na Data de Emissão.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor de R\$ 1.483.936,02 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, novecentos e trinta e seis reais e dois centavos), na Data de Emissão.
“Valor do Fundo de Liquidez”	O montante equivalente à soma do valor das Despesas Recorrentes dos 06 (seis) meses imediatamente seguintes.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor equivalente à soma do valor das 10 (dez) PMT imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Atualizado”	O valor equivalente à soma do valor das Despesas Recorrentes dos 03 (três) meses imediatamente seguintes.

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

A operação do CRI Plaenge se encontra em um estágio ainda embrionário. No primeiro relatório de obras, recebido em Dezembro de 2022, o empreendimento estava marginalmente atrasado em relação ao previsto, o que não despertou preocupação.

Apenas uma venda foi realizada, e 100% das parcelas referentes a ela estão adimplentes. É importante ressaltar que no começo das obras é comum que as vendas estejam baixas.

A dívida, além disso, possui o aval do Grupo Plaenge, que apresenta baixos riscos de crédito e soltou um bom resultado no fechamento de 2022.

Conclui-se, portanto, que a operação ainda está no início e não apresenta muitos riscos de crédito latentes. A Suno Asset vai continuar monitorando o CRI mês a mês para acompanhar a evolução do empreendimento.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES

RESUMO

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

O mês de março não representou novas vendas e nem novos distratos nos empreendimentos do CRI Vanguarda. Com isso, estabiliza-se um número de 208 contratos firmados e 61,9% das vendas realizadas. Dividindo os empreendimentos, tem-se 71,7% do DS e 53,2% do JN vendidos. A concentração da carteira segue em nível adequado, apesar da aceleração em relação ao último mês e as vendas mensais mantêm um ritmo bastante apropriado para o cenário imobiliário. Esse é apenas o terceiro de 27 meses sem avanço nas vendas.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

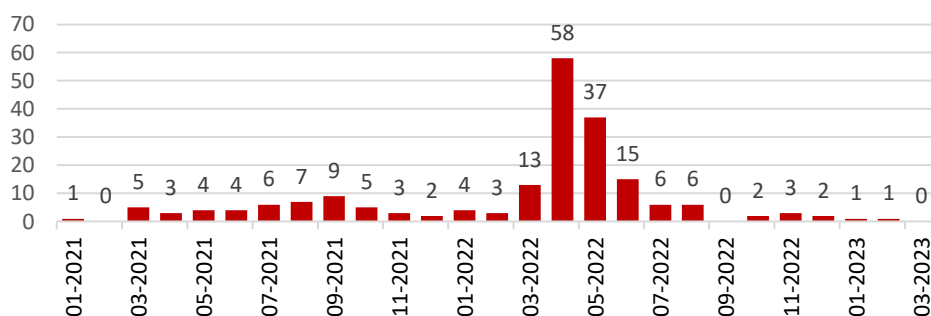
	mar/23
Vendas Totais	R\$ 83.778.180,12
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 65.131.291,85
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 55.991.153,69
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	208
Concentração máxima	2,23%
Prazo da carteira	51 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

% Vendido (disponíveis)	61,90%
% Vendido (Total)	59,94%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

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

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%		
mai/23	4,71%	39,77%		
jun/23	4,72%	44,49%		
jul/23	4,10%	48,59%		
ago/23	3,98%	52,57%		
set/23	4,81%	57,38%		
out/23	4,22%	61,60%		
nov/23	3,25%	64,85%		
dez/23	3,43%	68,28%		
jan/24	4,64%	72,92%		
fev/24	4,84%	77,76%		
mar/24	4,64%	82,40%		
abr/24	6,70%	89,10%		
mai/24	5,71%	94,81%		
jun/24	3,95%	98,76%		
jul/24	0,51%	99,27%		
ago/24	0,52%	99,79%		
set/24	0,21%	100,00%		

Fonte: MV Engenharia

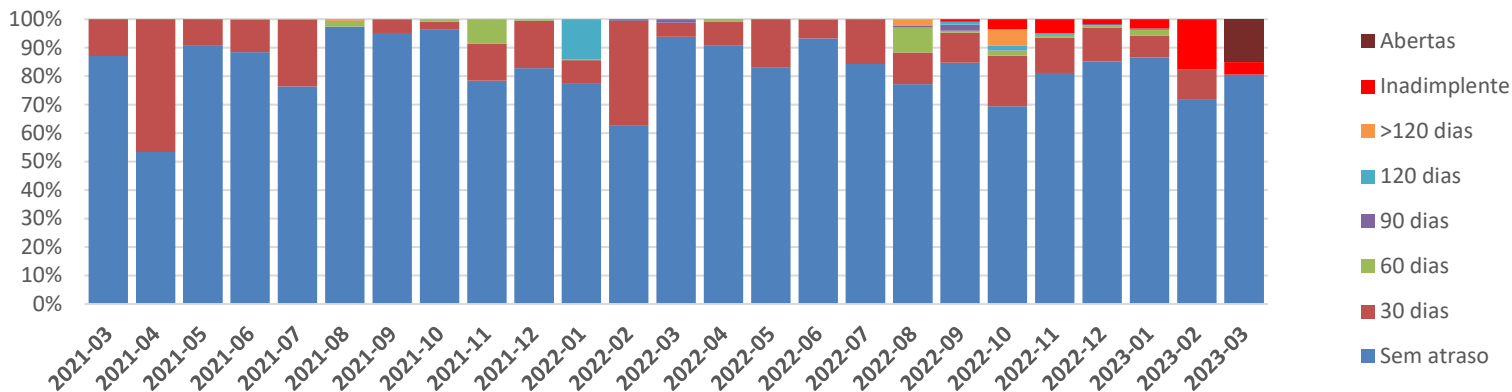
COMENTÁRIOS

Após o atraso considerável acumulado pelo empreendimento Dom Severino em fevereiro, foi possível cumprir um cronograma acima do previsto em março (2,96% ante 2,60%). Com isso, há uma leve diminuição do atraso global, de 7,05% para 6,69%. Seguiremos acompanhando essa evolução de perto, sabendo que atrasos no início de obras não são incomuns e o empreendimento já conta com bom número de vendas. Em relação ao Jonathas Nunes, as obras continuam em ritmo acima do previsto (31,50% ante 31,15%).

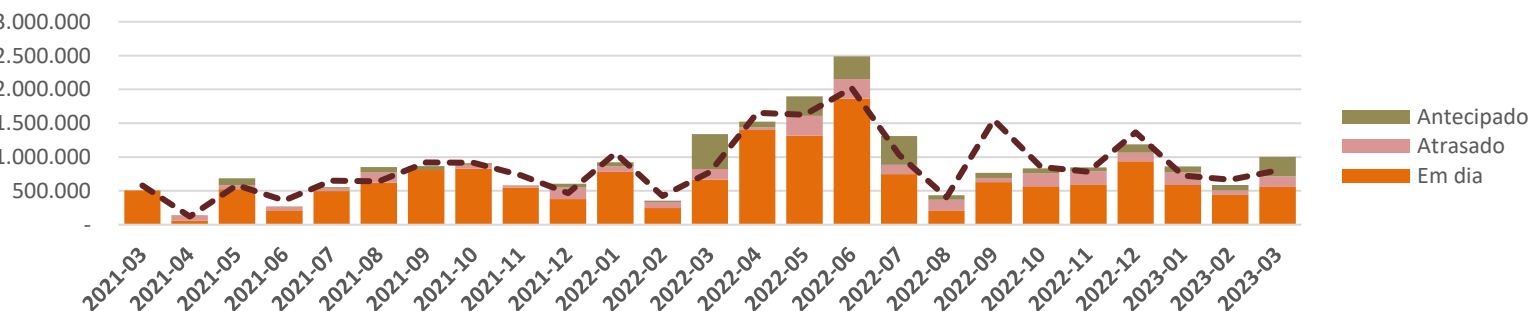
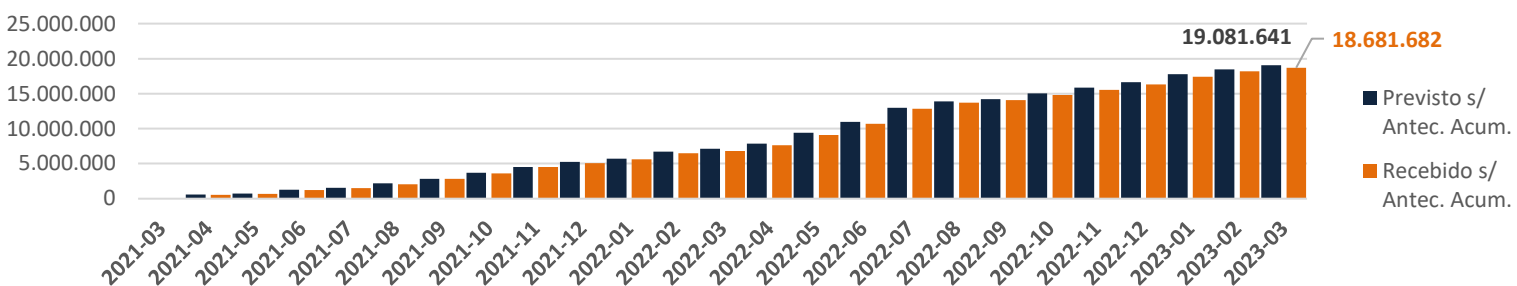
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

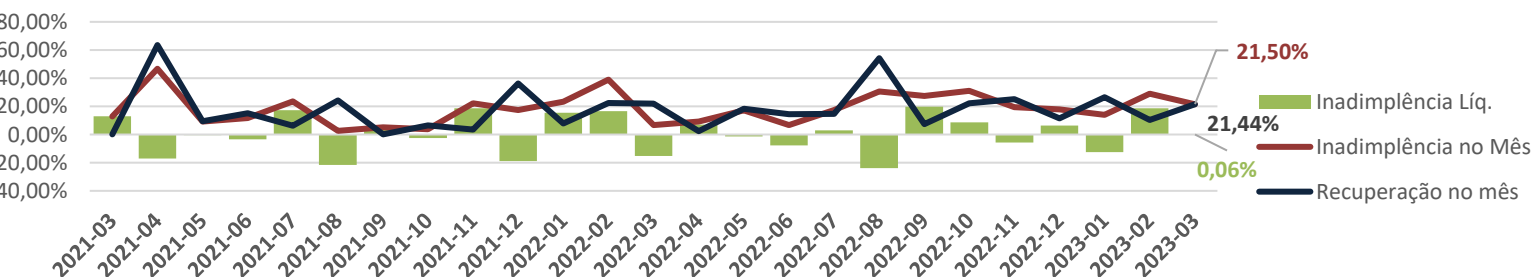
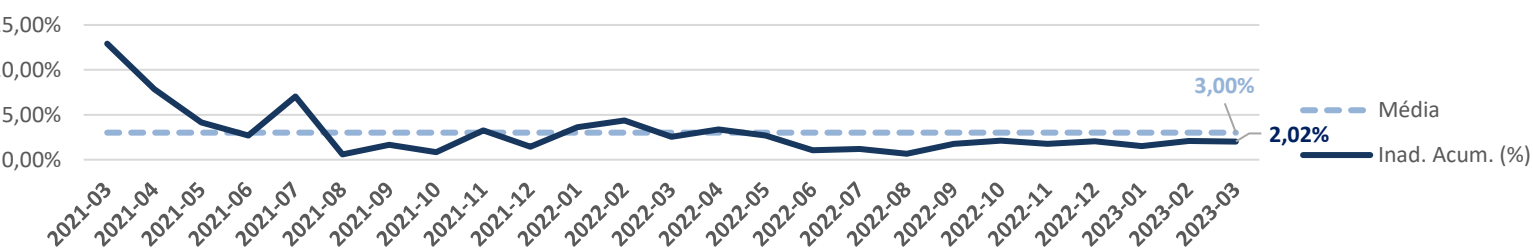
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 03.2023

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/23	fev/23	jan/23	dez/22	nov/22	out/23
LTV = Loan to Value	65,2%	66,2%	66,2%	65,9%	65,9%	66,7%
Saldo Devedor						
Atualizado	R\$ 14.428.969,24	R\$ 14.370.052,88	R\$ 14.353.090,98	R\$ 14.315.035,64	R\$ 10.176.647,88	R\$ 10.168.792,01
Obras a incorrer	R\$ 51.142.924,94	R\$ 53.032.804,31	R\$ 54.641.620,60	R\$ 55.810.252,77	R\$ 57.443.486,41	R\$ 59.527.970,37
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 3.684.352,41	R\$ 4.137.762,79	R\$ 5.600.339,16	R\$ 7.258.176,73	R\$ 3.680.269,94	R\$ 4.979.216,73
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 64.730.875,22	R\$ 65.571.577,82	R\$ 65.647.749,30	R\$ 65.085.519,51	R\$ 65.550.507,46	R\$ 65.499.570,94
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 34.779.855,89	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.665.810,77	R\$ 34.977.099,17	R\$ 36.107.312,01	R\$ 36.150.125,33
RET 4%	R\$ 4.576.655,35	R\$ 4.603.766,59	R\$ 4.606.813,44	R\$ 4.602.112,16	R\$ 4.685.295,27	R\$ 4.685.704,28

Fonte: Casa de Pedra

FORMULA

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

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado;

OI = Obras a incorrer

CFO = Caixa do Fundo de Obras

DCV = Direitos Creditórios a Vencer

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

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

LTV = Loan to Value

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

O mês de março não representou grandes mudanças para a operação Vanguarda, que, apesar do mês sem vendas, segue com ritmo de vendas adequado e concentração da carteira em nível saudável. Em relação às obras, consideramos positiva a retomada do ritmo no empreendimento Dom Severino, enquanto não há nada a se preocupar com o ritmo do empreendimento Jonathas Nunes. O time de gestão vai seguir monitorando a evolução de ambos de perto.

Em relação à carteira de recebíveis, o mês de março não trouxe grande melhora ou piora para os índices de recebimentos/inadimplência. A inadimplência acumulada, na casa dos 2%, é bastante saudável e ainda bem abaixo da média histórica do empreendimento. Assim sendo, o ritmo de antecipados x recebidos segue avançando com uma diferença controlada. Enquanto isso, a razão de garantia segue bem enquadrada, com maior folga no índice em relação ao mês anterior. Dessa forma, seguimos com o nosso parecer saudável e nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

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, já foram vendidas mais de 94% das unidades de um total de 10.596 frações. A empresa responsável pelo resort é a Gramado Parks, companhia que foi fundada em 1972, mas só começou a investir no segmento de multipropriedades em 2014. A Gramado Parks possui 8 empreendimentos que totalizam aproximadamente R\$ 4,91 Bilhões de VGV.

No mês de março de 2023, a inadimplência fechou o mês em mais de 3%, continuando seu movimento de subida observado nos meses anteriores, e o saldo de vendas líquido ficou em 98 negativo.

Vale Ressaltar que na assembleia do dia 03 de Maio, os investidores aprovaram o vencimento antecipado da dívida, devido ao descumprimento do fluxo financeiro previsto nos documentos da operação.

FOTOS DA OBRA



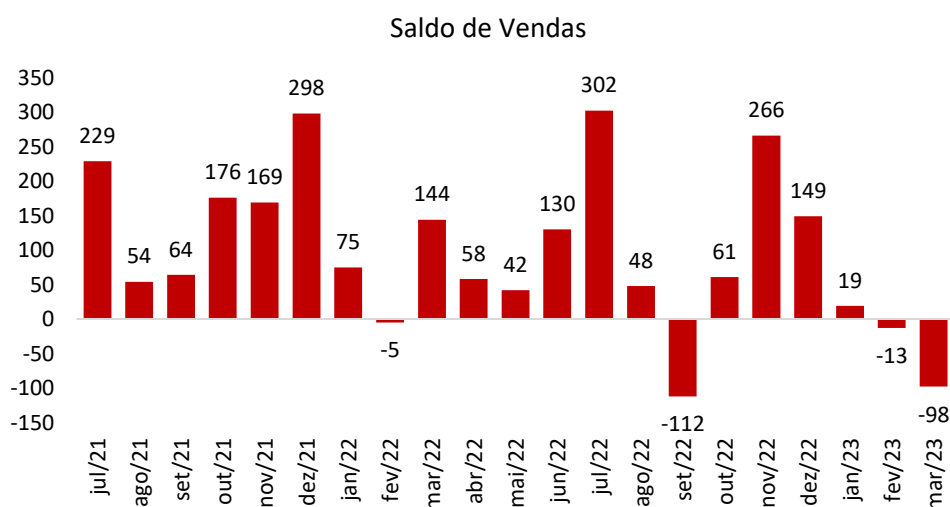
Fonte: Harca Engenharia

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 163.973.583,95
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.764.606,24
Saldo Devedor Líquido	R\$ 147.208.977,71
VP dos Créditos	R\$ 341.301.557,14
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.751.259,99
PMT a ser Paga em Mar/2023	R\$ 4.560.102,25
Créditos Recebidos em Fev/2023	R\$ 9.361.591,73

Status do Empreendimento

% Vendido	93,70%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	82,16%
Valor estimado do estoque	R\$ 54.852.868,05



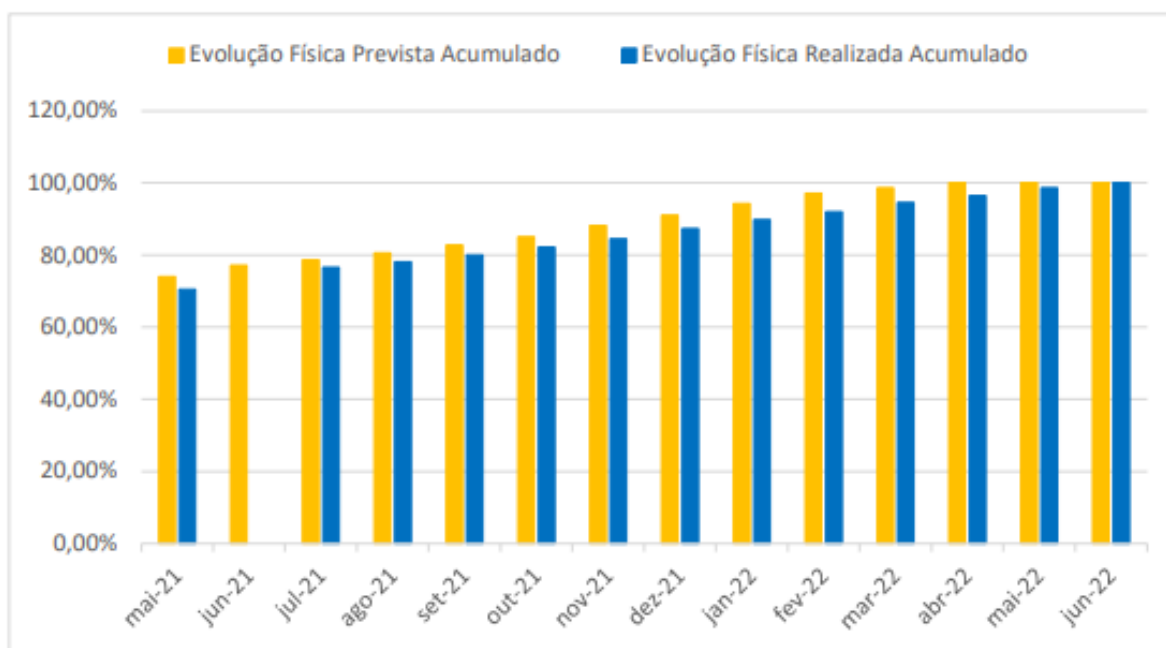
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

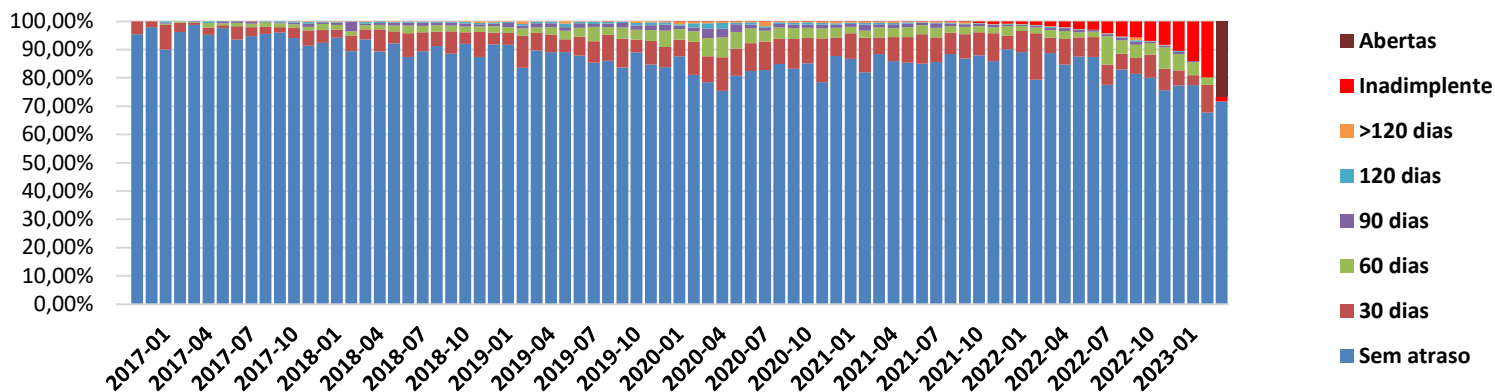
COMENTÁRIOS

As obras foram finalizadas no mês de junho, com 2 meses de atraso, que na análise do time de gestão não prejudicaram o risco de crédito do ativo. Ressaltamos que o termino 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 *complition* físico - financeiro da obra, o que vem sendo observado nesta operação.

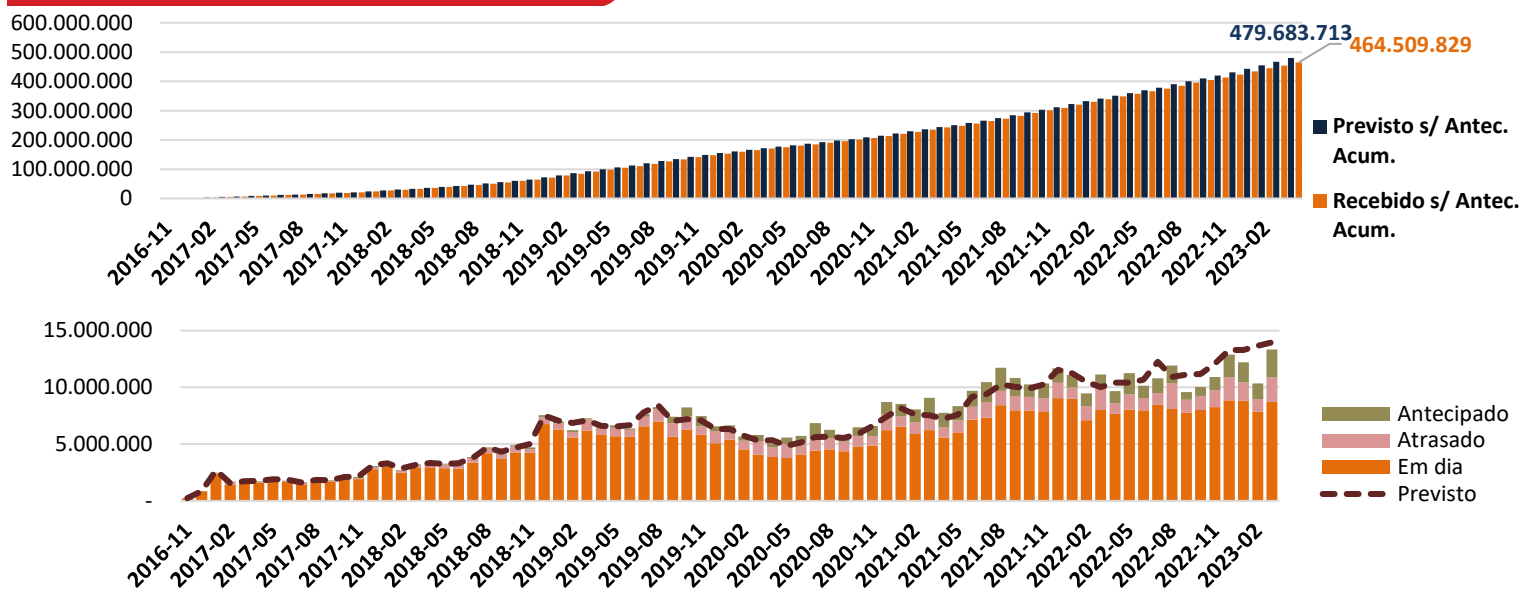
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

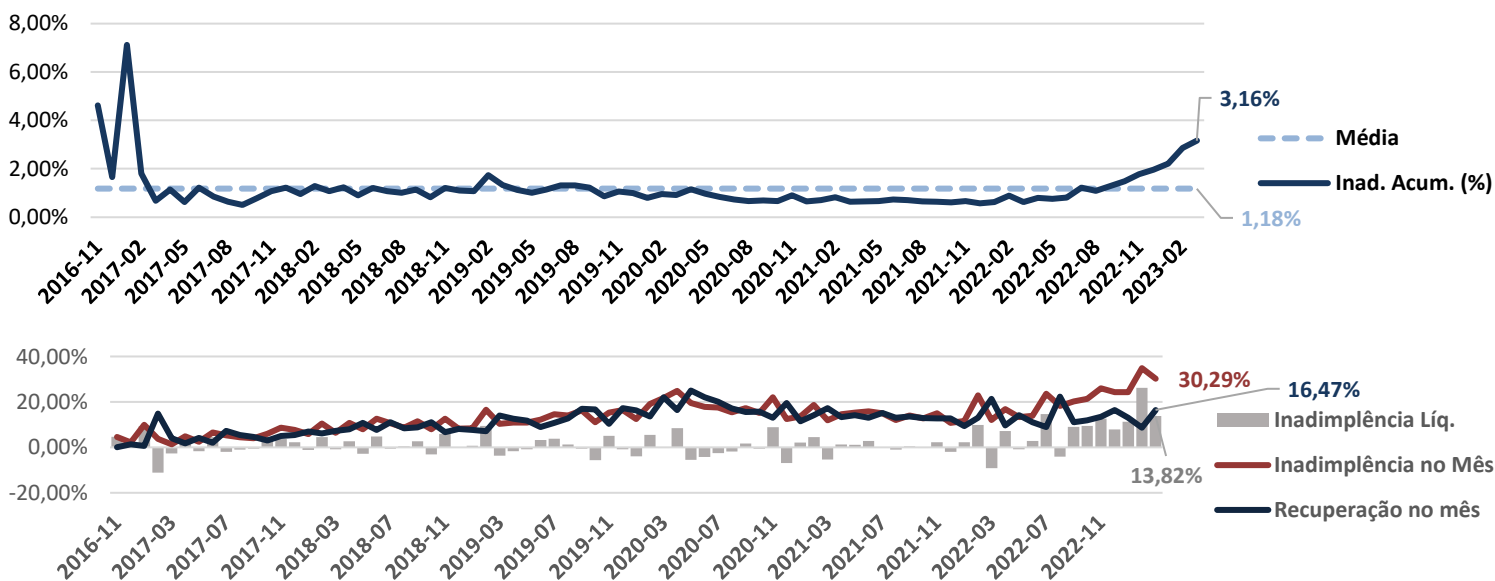
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

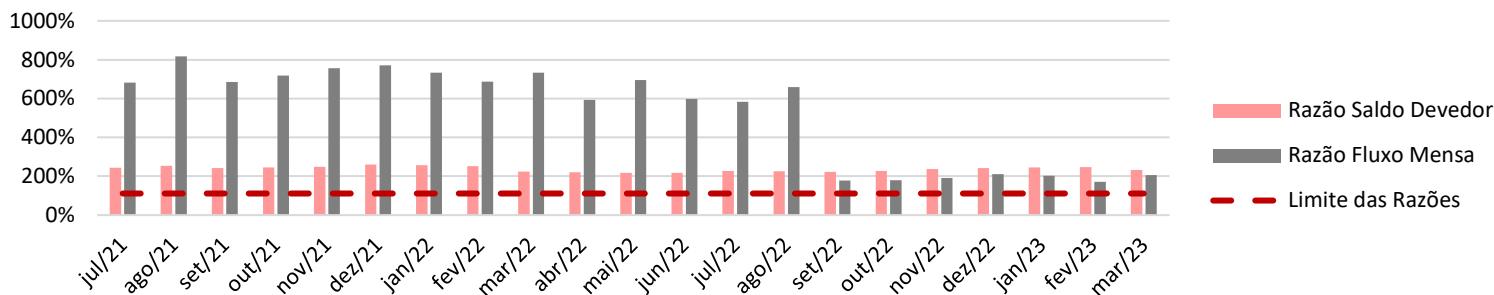


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

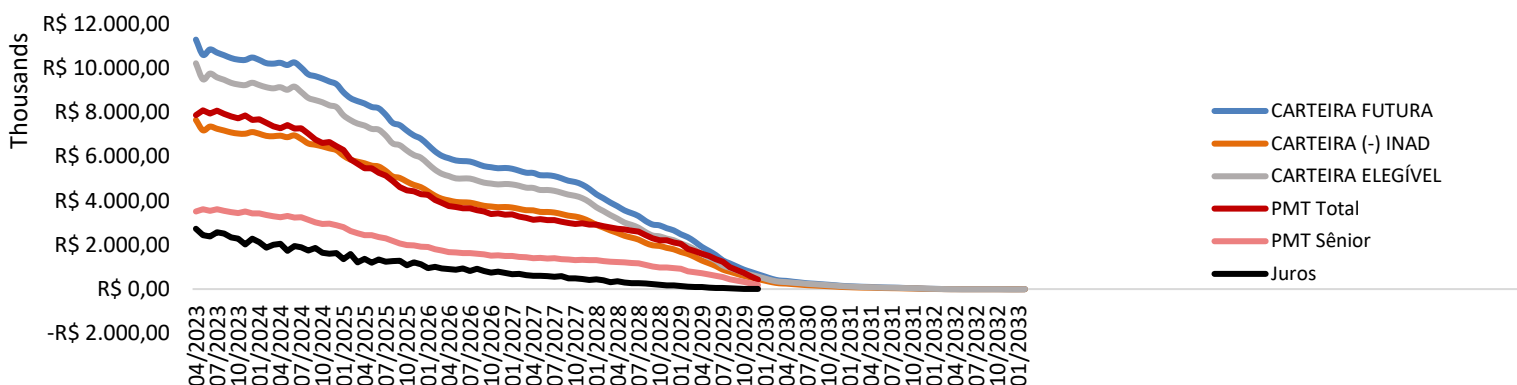
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **CRÍTICO**

Destaca-se, no mês de Março, que a inadimplência continuou seu movimento de subida, fechando o mês em 30,29%, porém o acumulado de 3,16% é considerado baixo. Além disso, houve mais distratos que vendas no mês (184 novas vendas e 282 cancelamentos, totalizando um saldo negativo de 98), devido ao fim da alta temporada em Gramado e à situação financeira do grupo Gramado Parks. Todavia, os empreendimentos já estão 94,65% vendidos. A carteira futura adquirida pelos empreendimentos é suficiente para honrar com as parcelas da dívida, e as razões de garantia se mantêm enquadradas.

Mesmo com esses *Highlights* positivos, optamos por dar o parecer crítico devido ao resultado da última assembleia no dia 03 de maio onde foi aprovado pela maioria dos investidores o vencimento antecipado da dívida. Segue o link com a ata da assembleia: <https://www.oliveiratrust.com.br/scot/Arquivos/AF-1046/1667751-25141-20230508164527.pdf>. Nos próximos meses vamos informando aos cotistas as atualizações a respeito da situação do CRI. Ressaltamos que somos investidores da série sênior, que apresenta LTV de aproximadamente 25% e que o SNCI possui exposição de aproximadamente 1% do PL no ativo.

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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

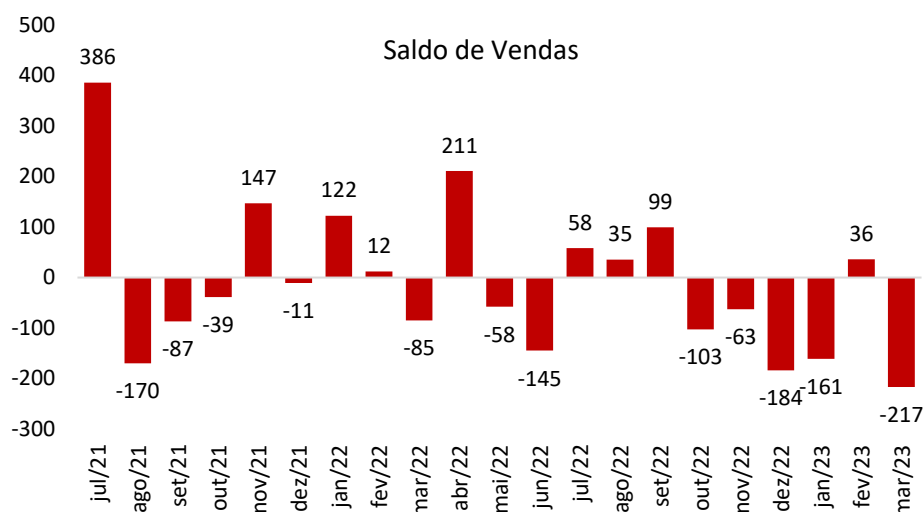
Em Março de 2023 as vendas líquidas foram negativas e os recebíveis futuros da carteira estão descasados com as obrigações futuras da dívida. No entanto, o CRI possui uma cauda de recebíveis robusta (R\$ 77.528.704,99 trazidos a valor presente pela taxa da operação) após o vencimento da dívida pelo cronograma atual de amortizações. Reforçamos que a operação vem pagando as PMTs normalmente e que o valor do Fundo de reserva vem se mantendo relativamente estável.

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 159.308.594,22
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.653.427,86
Saldo Devedor Líquido	R\$ 156.655.166,36
VP dos Créditos	R\$ 87.612.692,38
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 77.528.704,99
PMT a ser Paga em Abr/2023	R\$ 5.584.401,52
Créditos Recebidos em Mar/2023	R\$ 2.728.286,74

Status do Empreendimento

% Vendido	78,48%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	72,22%
Valor estimado do estoque	R\$ 209.365.457,23

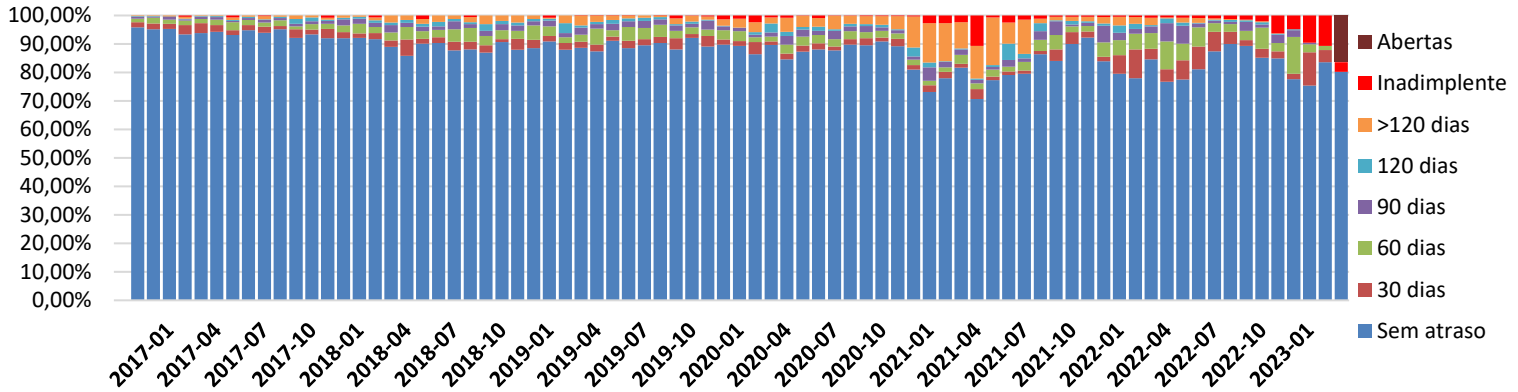


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

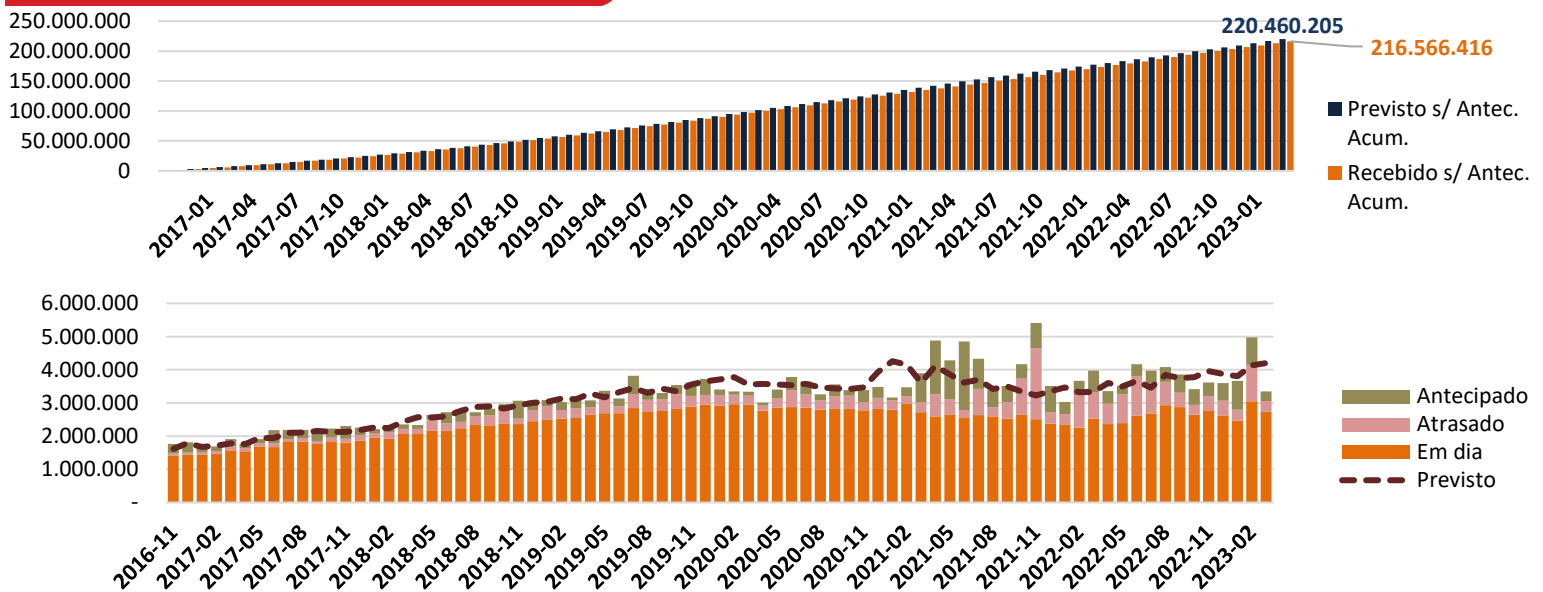
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

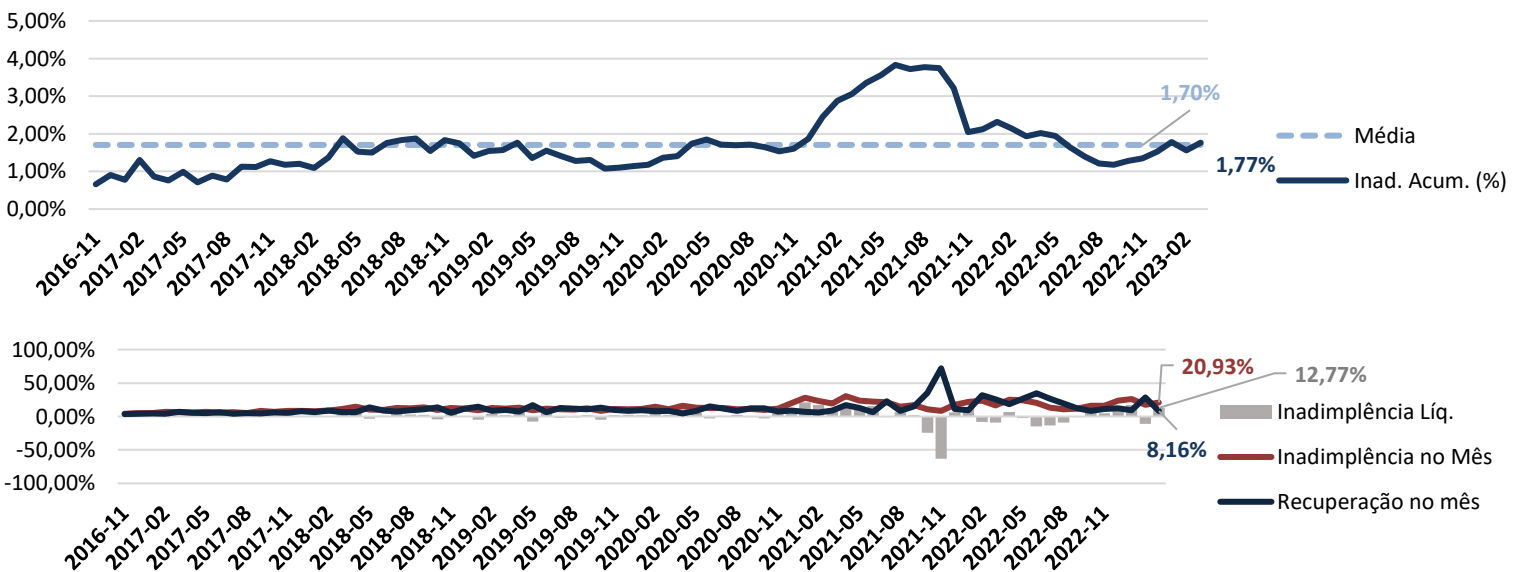
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

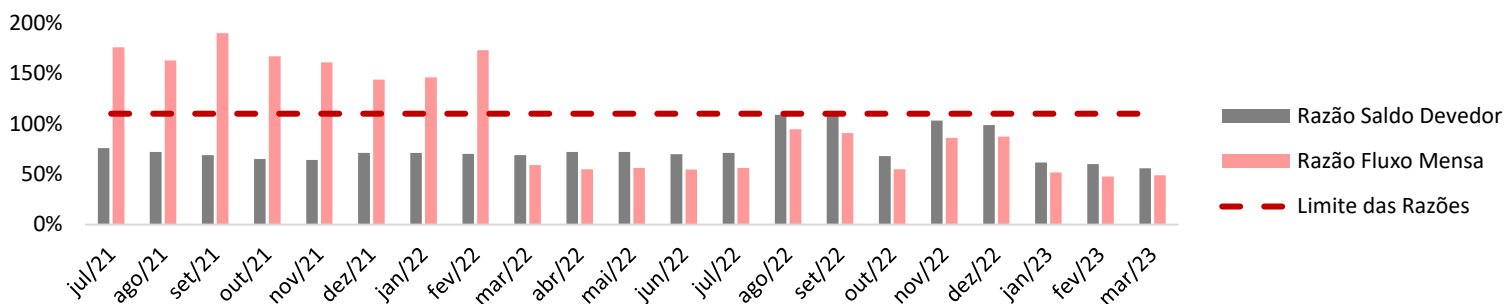


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

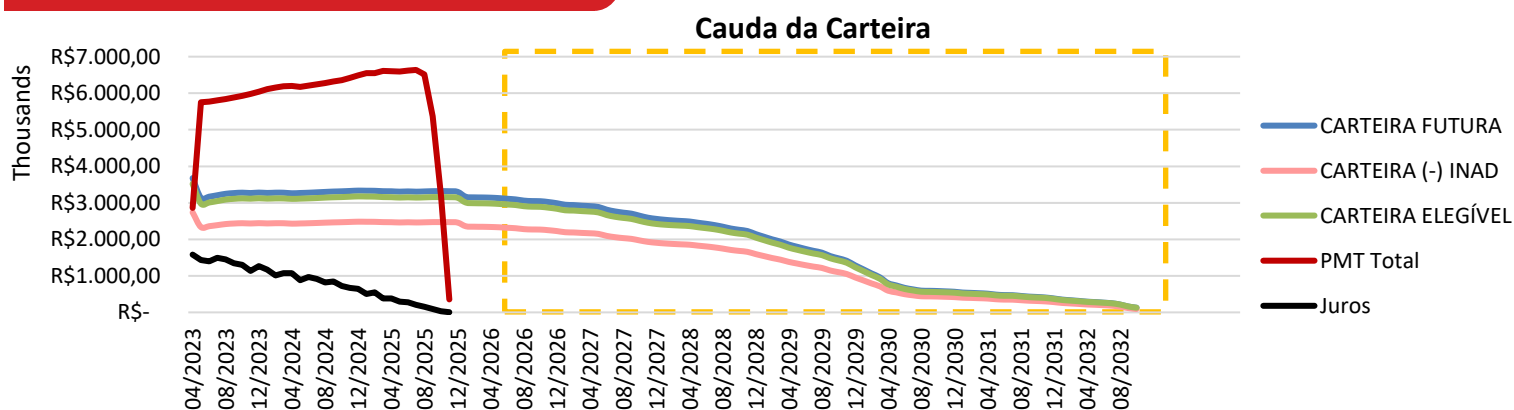
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **ATENÇÃO**

As obras estão 100% concluídas e depois de um mês positivo em comercialização de unidades, as vendas líquidas da operação voltaram a ser negativas em Março (130 novas vendas, 347 cancelamentos e 33 quitações, resultando em 217 vendas líquidas negativas).

A inadimplência do CRI cresceu nos últimos meses, porém o acumulado de 1,77% é baixo e próximo do valor médio, sendo assim, não preocupa.

Finalmente, as PMTs futuras se encontram acima dos recebíveis da operação no período. No entanto, a maioria do fluxo dos contratos, parcelados em aproximadamente 100 meses, fica fora da operação, deixando uma cauda de recebíveis robusta, como pode-se observar no gráfico de fluxo futuro acima. Estamos em contato frequente com o agente fiduciário da operação a fim de entender quais medidas estão sendo tomadas a respeito do desenquadramento dos *covenants*.

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.

