

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
Agosto 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 | 08.2023

IDENTIFICAÇÃO

| # | Identificação | Código CETIP | Setor | Index | Yield | Duration (anos) | % PL |
|----|---------------------|--------------|------------------|-------|--------|-----------------|-------|
| 1 | CRI WELT | 22H0166203 | Energia | IPCA | 11,77% | 4,40 | 7,26% |
| 2 | CRI GS SOUTO | 21K0732283 | Energia | IPCA | 9,00% | 4,56 | 5,92% |
| 3 | CRI RDR ITU | 21K0660418 | Incorporação | IPCA | 12,00% | 1,22 | 5,80% |
| 4 | CRI ASTIR | 21L0285556 | Incorporação | IPCA | 8,75% | 2,83 | 5,00% |
| 5 | CRI VITACON 2 | 22F0236430 | Incorporação | CDI | 4,50% | 2,27 | 4,88% |
| 6 | CRI SUPREME GARDEN | 22B0338247 | Incorporação | IPCA | 10,50% | 2,32 | 5,59% |
| 7 | CRI MZM | 22I1465810 | Incorporação | IPCA | 12,00% | 2,22 | 4,45% |
| 8 | CRI GAFISA SOROCABA | 22F1035343 | Incorporação | CDI | 5,00% | 1,14 | 3,91% |
| 9 | CRI BIT | 22J1411295 | Incorporação | CDI | 5,50% | 2,51 | 3,90% |
| 10 | CRI AXS | 22C0987445 | Energia | IPCA | 9,00% | 3,50 | 3,75% |
| 11 | CRI CAPARAÓ | 22H0028631 | Incorporação | CDI | 6,00% | 2,03 | 2,51% |
| 12 | CRI AXS III | 22K1397969 | Energia | IPCA | 11,00% | 5,42 | 2,39% |
| 13 | CRI VANGUARDA | 22G1233041 | Incorporação | INCC | 11,50% | 1,79 | 1,22% |
| 14 | CRI WIMO II | 21H0001650 | Home Equity | IPCA | 7,00% | 4,98 | 1,17% |
| 15 | CRI GRAMADO GVI | 21F0950048 | Multipropriedade | IPCA | 9,50% | 1,67 | 0,96% |
| 16 | CRI WIMO IV | 22B0914263 | Home Equity | IPCA | 8,00% | 5,23 | 0,92% |
| 17 | CRI SOLAR JUNIOR | 19K1139245 | Multipropriedade | IPCA | 16,64% | 1,04 | 0,13% |

IDENTIFICAÇÃO

| # | Ativo | % Vendas | % Obras | Inadimplência Acumulada (%) | Razão de Garantia | LTV |
|----|---------------------|----------|---------|-----------------------------|-------------------|--------|
| 1 | CRI WELT | N/A | 87,25% | N/A | N/A | N/A |
| 2 | CRI GS SOUTO | N/A | 97,50% | N/A | N/A | 62,00% |
| 3 | CRI RDR ITU | 61,11% | 88,57% | 8,62% | 116,30% | 80,00% |
| 4 | CRI ASTIR | 26,53% | 93,11% | -0,56% | 185,90% | 42,00% |
| 5 | CRI VITACON 2 | 88,66% | 46,70% | 2,01% | 138,00% | 72,00% |
| 6 | CRI SUPREME GARDEN | 73,98% | 51,75% | 0,07% | 217,20% | 65,00% |
| 7 | CRI MZM | 77,00% | 18,72% | 2,23% | 356,00% | 70,00% |
| 8 | CRI GAFISA SOROCABA | 44,00% | 17,53% | -0,02% | 153,80% | 45,00% |
| 9 | CRI BIT | 36,92% | 13,93% | 1,72% | 151,10% | 60,00% |
| 10 | CRI AXS | N/A | 99,80% | N/A | N/A | N/A |
| 11 | CRI CAPARAÓ | 20,25% | 92,54% | 0,00% | 134,00% | 58,70% |
| 12 | CRI AXS III | N/A | 99,00% | N/A | N/A | N/A |
| 13 | CRI VANGUARDA | 62,80% | 39,60% | 2,06% | 64,80% | 52,00% |
| 14 | CRI WIMO II | N/A | N/A | 73,33% | 154,00% | 29,00% |
| 15 | CRI GRAMADO GVI | 96,01% | 100,00% | 3,14% | 218,70% | 25,73% |
| 16 | CRI WIMO IV | N/A | N/A | 57,62% | 96,00% | 35,00% |
| 17 | CRI SOLAR JUNIOR | 78,92% | 100,00% | 1,64% | 48,70% | 67,67% |

NOTA DA GESTÃO:

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

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

ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

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

DATA DE REFERÊNCIA: agosto/23

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

NOTA DA GESTÃO:

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

CRI WELT

DESTAQUES



RESUMO

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

A Usina de Ouvidor está programada para entrar em operação ainda em 2023, as obras avançaram e estão concluídas em 87,25% e a empresa já está em processo de comercialização da energia que será gerada em tal usina. Já a Usina de Ouvidor está completamente operacional, com 100% da energia já comercializada.

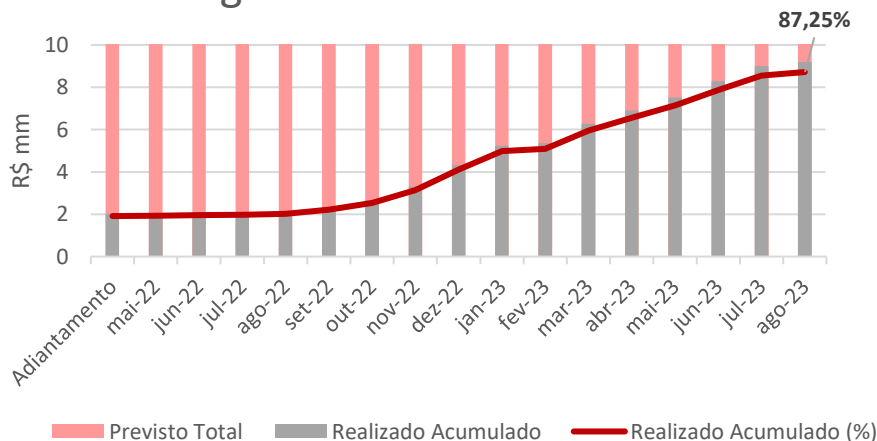
FOTOS DA OBRA



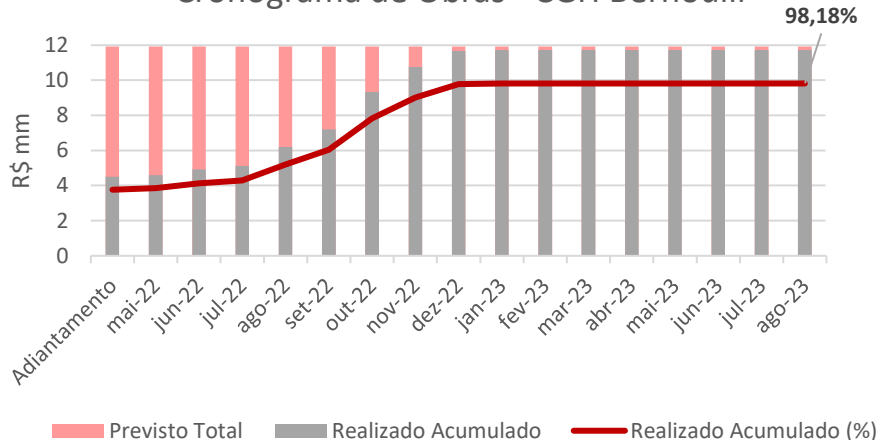
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI GS SOUTO

DESTAQUES



RESUMO

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

Em agosto, as obras das CGHs em São Félix avançaram ainda mais, chegando a 99% de conclusão. Houve avanço na construção do alambrado na Tomada d'água, Casa de Força e Casa de Medição, além de drenagens, acabamentos internos e externos e montagem eletromecânica na Casa de Força, bem como montagem elétrica na casa de medição. Em Raul Soares, as obras também avançaram, chegando a 96% de avanço físico, com a montagem dos alambrados da cabine de medição, instalação do portão de entrada e montagem eletromecânica.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



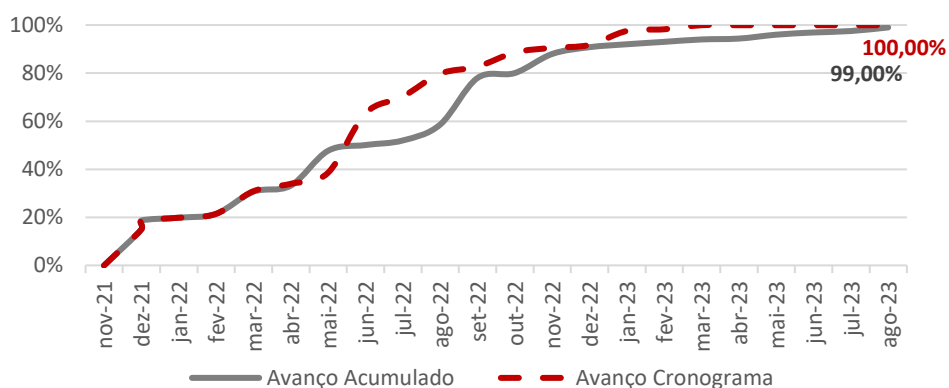
CGH Raul Soares

Fonte: GS Souto Engenharia

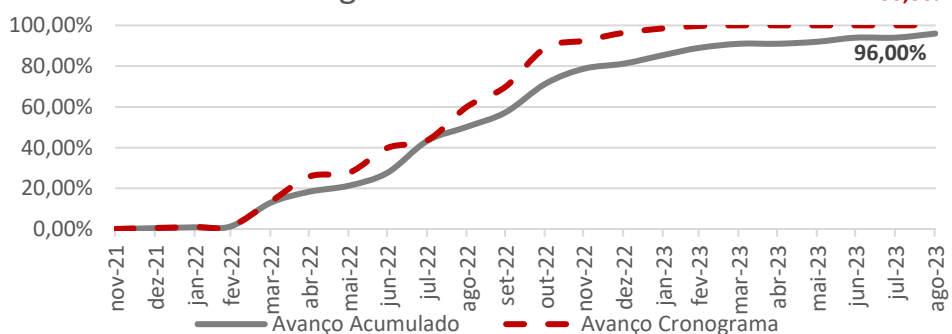
PARECER: SAUDÁVEL

| Data | CGHs | Avanço Físico | | Conexão |
|--------|----------------|---------------|------|---------|
| ago/23 | Nova União II | 100% | 100% | jan/24 |
| ago/23 | Alto Furnas II | 100% | 100% | ago/23 |
| ago/23 | Raul Soares | 96% | 96% | - |
| ago/23 | São Félix | 99% | 99% | out/23 |

Cronograma - CGH São Félix



Cronograma - CGH Raúl Soares



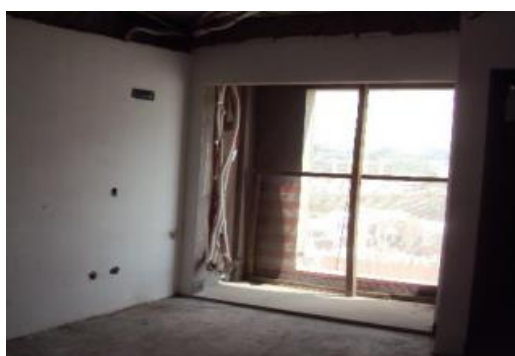
Fonte: GS Souto Eng. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

RESUMO

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

O mês de agosto foi indiferente para a performance de RDR, que vendeu uma unidade, chegando a 61% do edifício vendido. O incorporador, a partir de meados do mês de agosto, implementou uma política de recompensas ao time comercial, que pode se refletir em melhores esforços de vendas nos meses seguintes. Seguiremos acompanhando. No mais, a concentração da carteira segue saudável, com um comprador de 3 unidades, que segue 100% adimplente.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

ago/23

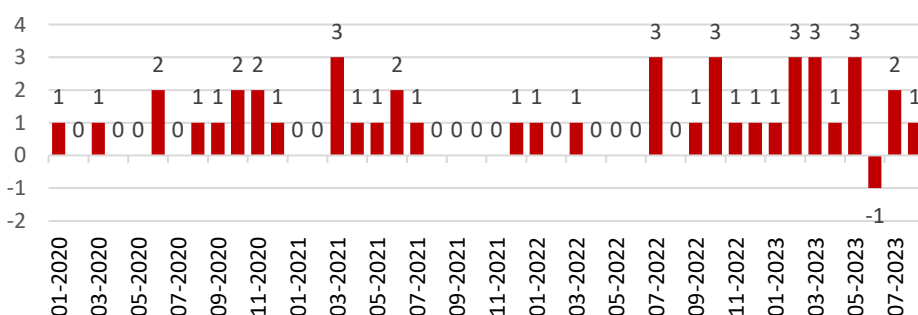
| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Vendas Totais | R\$ 19.921.300,00 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 14.990.820,22 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 14.030.431,63 |
| Taxa dos Contratos | Personalizado (INCC) |
| Número de contratos | 44 |
| Concentração máxima | 8,24% |
| Prazo da carteira | 17 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

| Mês | Evolução Física Prevista | | Evolução Física Realizada | | Curva Financeira Prevista | | Valores Medidos | |
|--------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado |
| nov/21 | 14,50% | 14,50% | 15,00% | 15,00% | 2.700.000,00 | 2.700.000,00 | 2.700.000,00 | 2.700.000,00 |
| dez/21 | 0,50% | 15,00% | 4,44% | 19,44% | 897.000,00 | 3.597.000,00 | 800.000,00 | 3.500.000,00 |
| jan/22 | 4,98% | 19,98% | 4,95% | 24,39% | 886.000,00 | 4.483.000,00 | 890.351,33 | 4.390.351,33 |
| fev/22 | 4,92% | 24,91% | 5,67% | 30,06% | 875.000,00 | 5.358.000,00 | 1.020.000,00 | 5.410.351,33 |
| mar/22 | 4,86% | 29,77% | 9,28% | 39,34% | 870.000,00 | 6.228.000,00 | 1.670.000,00 | 7.080.351,33 |
| abr/22 | 4,83% | 34,60% | 4,83% | 44,17% | 870.000,00 | 7.098.000,00 | 870.000,00 | 7.950.351,33 |
| mai/22 | 4,83% | 39,43% | 4,56% | 48,73% | 925.000,00 | 8.023.000,00 | 820.000,00 | 8.770.351,33 |
| jun/22 | 5,14% | 44,57% | 6,00% | 54,73% | 2.490.857,14 | 10.513.857,14 | 1.080.402,45 | 9.850.753,78 |
| jul/22 | 13,84% | 58,41% | 6,52% | 61,25% | 1.091.806,43 | 11.605.663,57 | 1.172.715,20 | 11.023.468,98 |
| ago/22 | 6,07% | 64,48% | 1,33% | 62,58% | 641.193,43 | 12.246.857,00 | 239.275,87 | 11.262.744,85 |
| set/22 | 3,56% | 68,04% | 2,10% | 64,68% | 343.806,43 | 12.590.663,43 | 378.186,62 | 11.640.931,47 |
| out/22 | 1,91% | 69,95% | 2,16% | 66,84% | 425.302,43 | 13.015.965,86 | 388.986,50 | 12.029.917,97 |
| nov/22 | 2,36% | 72,31% | 3,05% | 69,89% | 428.843,43 | 13.444.809,29 | 549.368,46 | 12.579.286,43 |
| dez/22 | 2,38% | 74,69% | 2,97% | 72,86% | 415.806,43 | 13.860.615,72 | 535.283,39 | 13.114.569,82 |
| jan/23 | 2,31% | 77,00% | 4,58% | 77,44% | 439.949,29 | 14.300.565,01 | 824.835,21 | 13.939.405,03 |
| fev/23 | 2,44% | 79,45% | 2,64% | 80,08% | 566.040,00 | 14.866.605,01 | 475.273,72 | 14.414.678,75 |
| mar/23 | 3,14% | 82,59% | 1,69% | 81,77% | 496.160,00 | 15.362.765,01 | 303.336,81 | 14.718.015,56 |
| abr/23 | 2,76% | 85,35% | 1,72% | 83,49% | 460.500,00 | 15.823.265,01 | 309.414,84 | 15.027.430,40 |
| mai/23 | 2,56% | 87,91% | 1,72% | 85,21% | 488.697,00 | 16.311.962,01 | 310.400,24 | 15.337.380,66 |
| jun/23 | 2,71% | 90,62% | 1,12% | 86,33% | 434.500,00 | 16.746.462,01 | 202.073,16 | 15.539.903,80 |
| jul/23 | 2,41% | 93,04% | 1,13% | 87,46% | 359.900,00 | 17.106.362,01 | 204.205,14 | 15.744.108,94 |
| ago/23 | 2,00% | 95,04% | 1,11% | 88,57% | 308.500,00 | 17.414.862,01 | 198.308,06 | 15.942.417,00 |
| set/23 | 1,71% | 96,75% | | | 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 continuam avançando com alguma diferença em relação ao previsto. No mês de agosto, houve um atraso de 0,89% em relação ao pretendido. Sendo assim, o atraso global nas obras atinge o valor de 6,47%. Em conversa com o incorporador, foi mencionada a possibilidade de a entrega do empreendimento contar com um atraso de até 3 meses devido à dificuldade de se encontrar mão-de-obra disponível nessa etapa final. De todo modo, entendemos que, caso isso aconteça, ainda não representará problemas relevantes à operação. Seguiremos monitorando de perto.

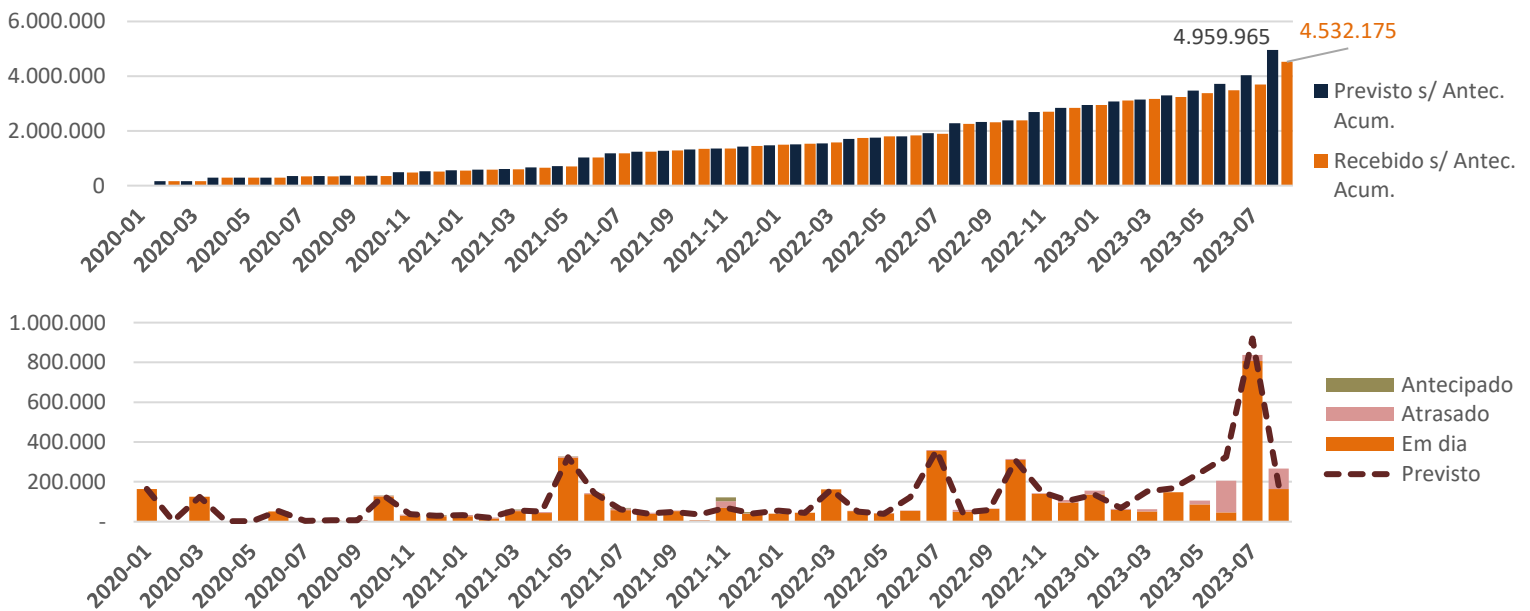
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

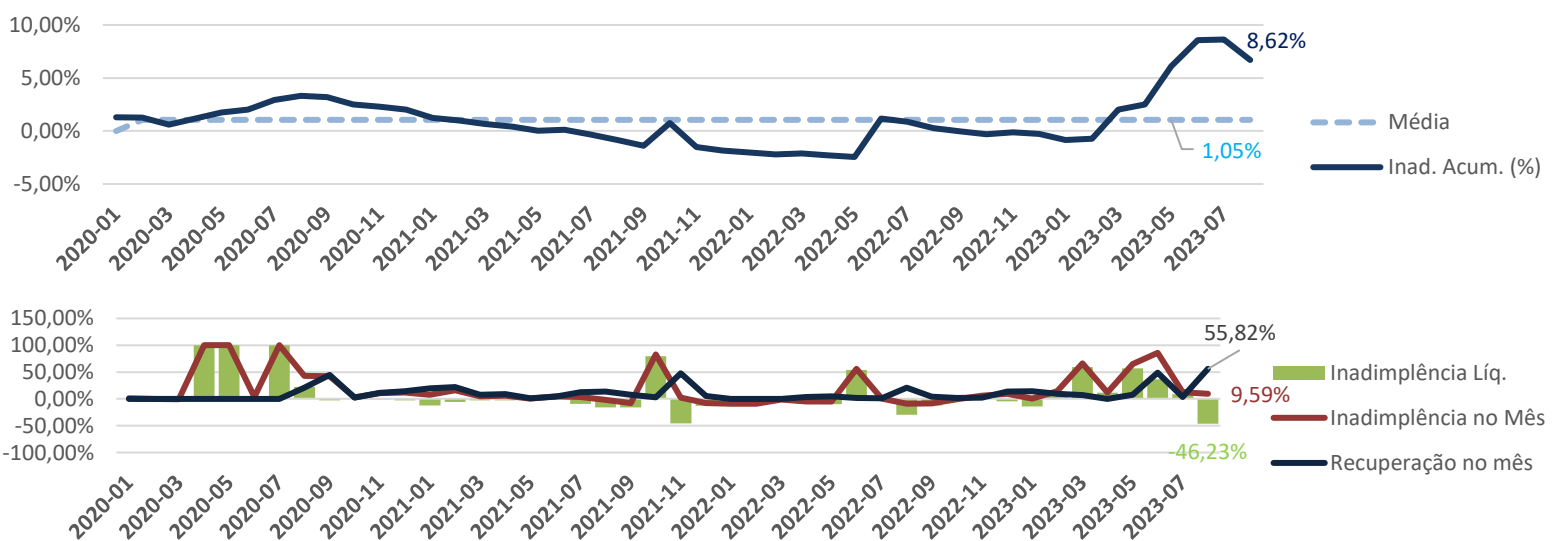
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 116,3% | 112,9% | 112,4% | 115,4% | 123,0% | 119,0% |
| VP Elegível | R\$ 14.030.431,63 | R\$ 13.292.940,73 | R\$ 12.402.979,00 | R\$ 13.118.945,48 | R\$ 12.799.031,44 | R\$ 10.769.402,22 |
| Valor do Estoque | R\$ 14.840.084,09 | R\$ 15.118.035,66 | R\$ 15.821.356,00 | R\$ 15.250.700,85 | R\$ 17.311.824,99 | R\$ 17.664.324,88 |
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 24.822.350,03 | R\$ 25.169.344,03 | R\$ 25.110.068,69 | R\$ 24.577.807,57 | R\$ 24.475.204,49 | R\$ 23.897.589,41 |
| Valor do Fundo de Juros | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
VP Elegíveis = valor presente da carteira de Direitos Creditórios Elegíveis, descontado pela taxa de remuneração dos CRI, conforme informado via relatório do Agente de Monitoramento;
Valor do Estoque = Precificado com base na média de venda dos últimos 6 meses

* Valor Mínimo de Venda

Data de Verificação = conforme previsto na Seção III – Termos Definidos e Regras de Interpretação desta Cédula.

Direitos Creditórios Elegíveis = são os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme relatório mensal a ser enviado pelo Agente de Monitoramento, com antecedência

mínima de 7 (sete) Dias Úteis de cada Data de Verificação:

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

RG = Razão de Garantia

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Entendemos que o mês de agosto, no geral, representou coisas boas e pontos de atenção para a operação RDR. Como positivo, destacamos a venda realizada, bem como a recuperação de parcelas inadimplentes que contribuíram para tornar a totalidade do saldo devedor da operação elegível, ainda que haja algumas parcelas inadimplentes. Destacamos também a redução da inadimplência acumulada para 8,62%, menor nível do ano. Mais que isso, esses esforços, bem como a amortização de parte do saldo devedor no último mês após a realização das vendas de julho, contribuíram para o reenquadramento da razão de garantia.

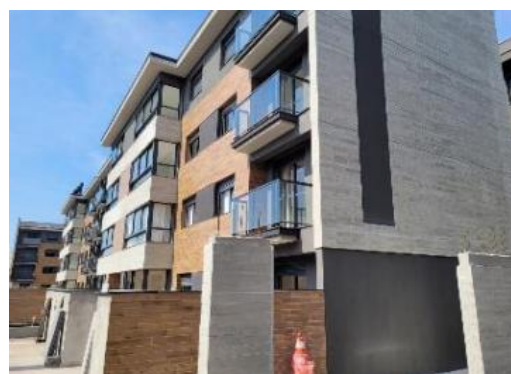
Apesar disso, devemos ter em mente que o incorporador não encontrou seu melhor ritmo de vendas, que mingou de 11 unidades nos primeiros cinco meses do ano para 2 (líquidas de distratos) nos três meses seguintes. Além disso, o atraso nas obras já indica um atraso na entrega do empreendimento, que deve ficar pronto entre fevereiro e março de 2024, com algum impacto no repasse da carteira. Com isso em mente, o time de gestão tem se mantido próximo à RDR e seguirá dando o parecer de atenção para essa operação.

CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: True

RESUMO

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

Em agosto, uma nova venda foi realizada no empreendimento, de forma que se atingiu 26,3% das unidades disponíveis vendidas. A concentração da carteira diminuiu quase 1% em decorrência desse evento. As obras avançaram em linha com o apontado no novo cronograma preliminar e atingem 93,11%, com o incorporador planejando finalizar as obras em novembro. Com isso, entendemos que a operação está encaminhada para a finalização do projeto, sendo que o foco na venda das unidades deve ser primordial. A AGT convocada ainda não foi finalizada, mas está se encaminhando para a assinatura das deliberações, com importantes decisões para a saúde da operação (demonstradas no nosso último Relatório de Monitoramento).

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

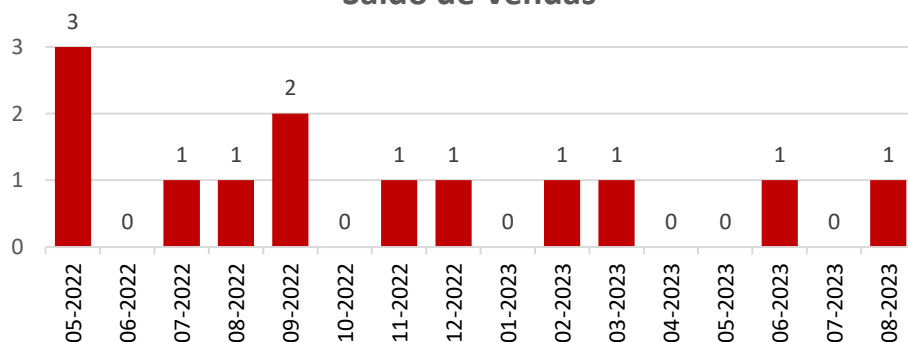
| | ago/23 |
|--------------------------------|----------------------|
| Vendas Totais | R\$ 21.755.500,00 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 11.606.134,93 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 11.606.134,93 |
| Taxa dos Contratos | Personalizado (INCC) |
| Número de contratos | 13 |
| Concentração máxima | 11,52% |
| Prazo da carteira | 6 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: Maximus

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

A 18ª medição ocorreu dentro do mês de agosto, medindo um avanço de 2,50% e atingindo um atraso de 6,89% em relação ao cronograma previsto, que já previa a entrega do edifício. Esse cronograma passou por um redesenho de forma que a entrega do empreendimento ocorra em novembro. Com isso, seguiremos monitorando o avanços dos próximos 3 meses de forma a entender se esse prazo será viável ou se a operação irá precisar de um mês residual.

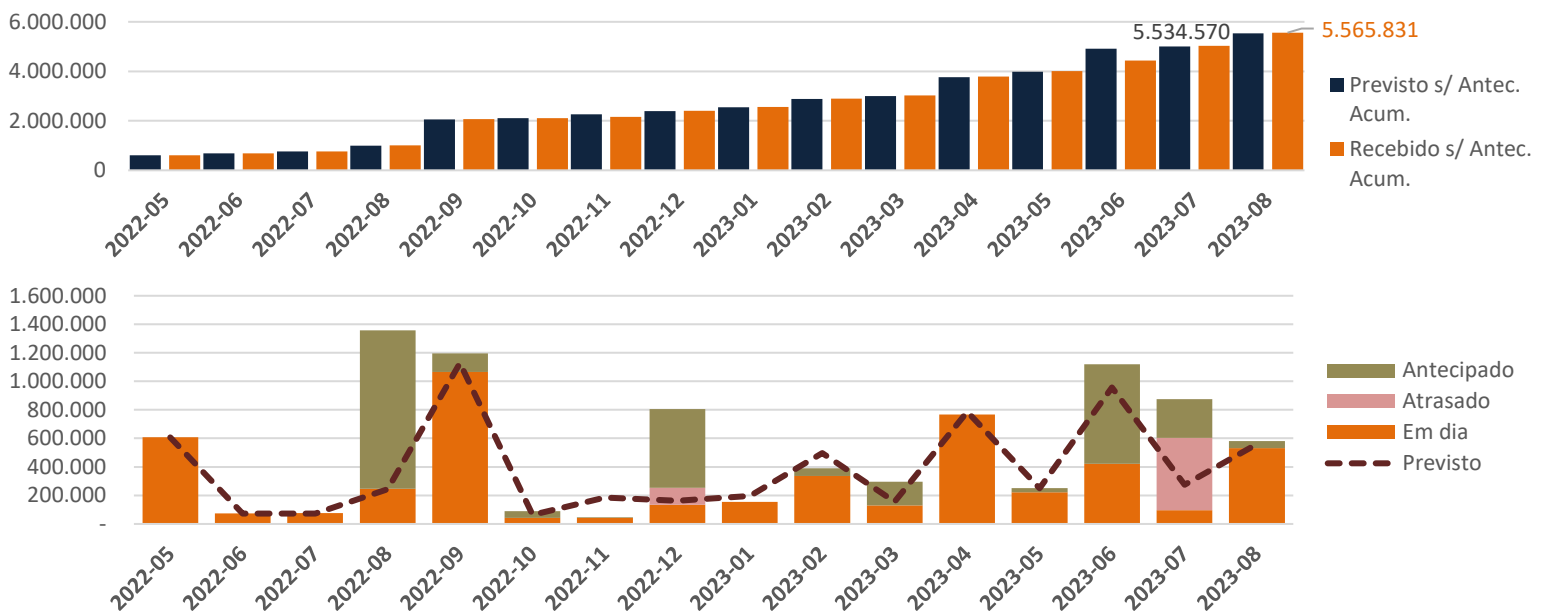
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

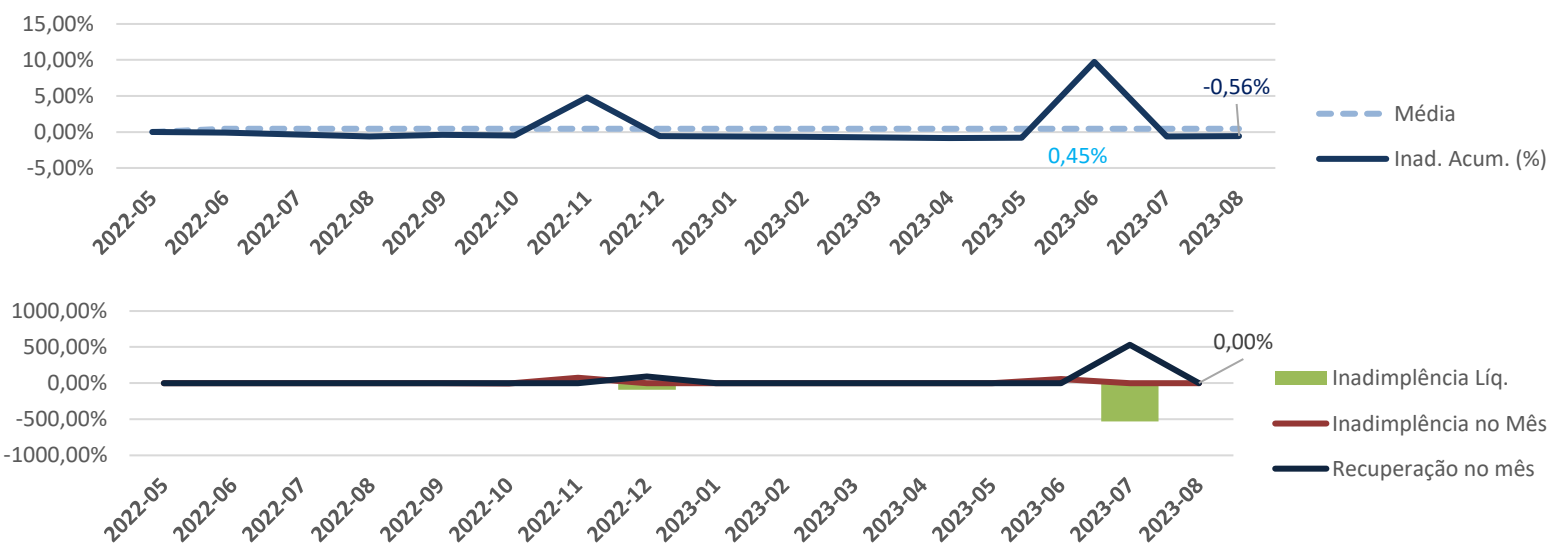
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 185,9% | 253,7% | 249,8% | 249,3% | 252,70% | 257,2% |
| VT = Valor Terreno | R\$ 19.912.915,42 | R\$ 20.448.422,13 | R\$ 19.454.369,52 | R\$ 19.120.500,00 | R\$ 19.361.392,67 | R\$ 19.890.198,21 |
| VO = Valor Obras | R\$ 25.683.833,49 | R\$ 26.219.340,20 | R\$ 25.225.287,58 | R\$ 24.891.418,07 | R\$ 25.132.310,74 | R\$ 25.661.116,28 |
| CA = Carteira Adimplente | R\$ 10.937.084,58 | R\$ 10.401.577,87 | R\$ 11.395.630,48 | R\$ 11.619.434,48 | R\$ 11.488.607,33 | R\$ 10.959.801,79 |
| SD = Saldo Devedor | R\$ 30.418.764,18 | R\$ 22.498.353,18 | R\$ 22.446.742,51 | R\$ 22.310.644,23 | R\$ 22.153.348,15 | R\$ 21.968.812,10 |

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:

RG (Razão de Garantia).

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

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

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

SD (Saldo Devedor): saldo devedor da CCB.

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

No presente mês, a operação Astir não representou grandes mudanças em suas características. Foi realizada uma nova venda e a obra avançou em um nível maior do que o visualizado nos últimos meses, com o projeto já em ritmo de encerramento. A carteira segue com uma inadimplência virtualmente nula e a razão de garantia segue bem enquadrada, mesmo com a nova integralização de recursos por parte dos investidores, o que indica a existência de uma boa margem na operação.

No entanto, a Gestão optou por indicar um parecer de atenção para o CRI pelo fato de ainda estar aberta a AGT convocada no último mês. Entendemos que esse pedido não afeta a saúde do presente CRI e, mais do que isso, a AGT será aproveitada para aprovar novas condições para a operação poder de trazer maior segurança aos investidores. Uma das pautas será aprovar uma condicional de número mínimo de vendas periódicas, uma vez que o ritmo de vendas do empreendimento é o que mais demanda atenção no momento.

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

CRI VITACON II

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de agosto, registrou-se um desempenho positivo nas vendas dos empreendimentos. Foram 4 vendas no total e não houve distratos. Das unidades disponíveis, quase 90% já foram vendidas, mostrando uma boa saúde das estratégias de comercialização. Vamos continuar acompanhando de perto a situação, mas mantemos uma perspectiva positiva para a operação e Vitacon II.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

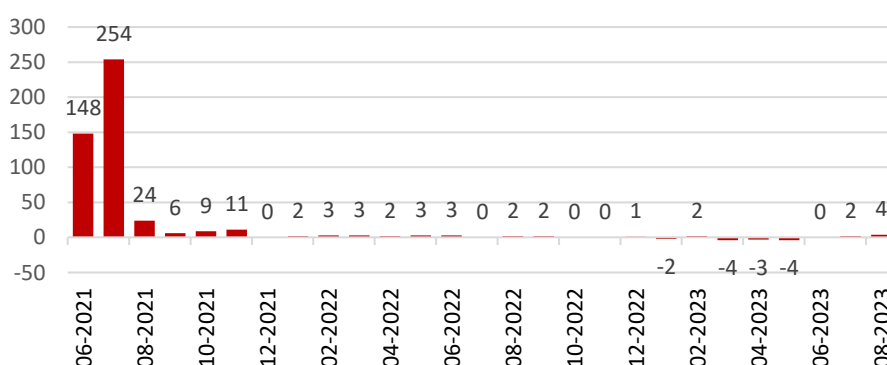
| | ago/23 |
|--------------------------------|--------------------|
| Vendas Totais | R\$ 130.424.293,37 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 105.181.944,90 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 105.181.944,90 |
| Taxa dos Contratos | INCC Mensal |
| Número de contratos | 470 |
| Concentração máxima | 1,43% |
| Prazo da carteira | 37 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% | 19,59% |
| abr/23 | 4,60% | 22,15% | 4,08% | 23,67% |
| mai/23 | 4,46% | 26,61% | 5,00% | 28,67% |
| jun/23 | 4,28% | 30,89% | 5,03% | 33,70% |
| jul/23 | 4,47% | 35,36% | 7,99% | 41,69% |
| ago/23 | 4,75% | 40,11% | 4,10% | 45,79% |
| set/23 | 5,44% | 45,55% | | |
| 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% | 15,73% |
| abr/23 | 4,60% | 24,67% | 5,96% | 21,69% |
| mai/23 | 4,64% | 29,31% | 5,21% | 26,90% |
| jun/23 | 4,82% | 34,13% | 5,43% | 32,33% |
| jul/23 | 5,01% | 39,14% | 8,53% | 40,86% |
| ago/23 | 5,28% | 44,42% | 6,74% | 47,60% |
| set/23 | 6,20% | 50,62% | | |
| 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

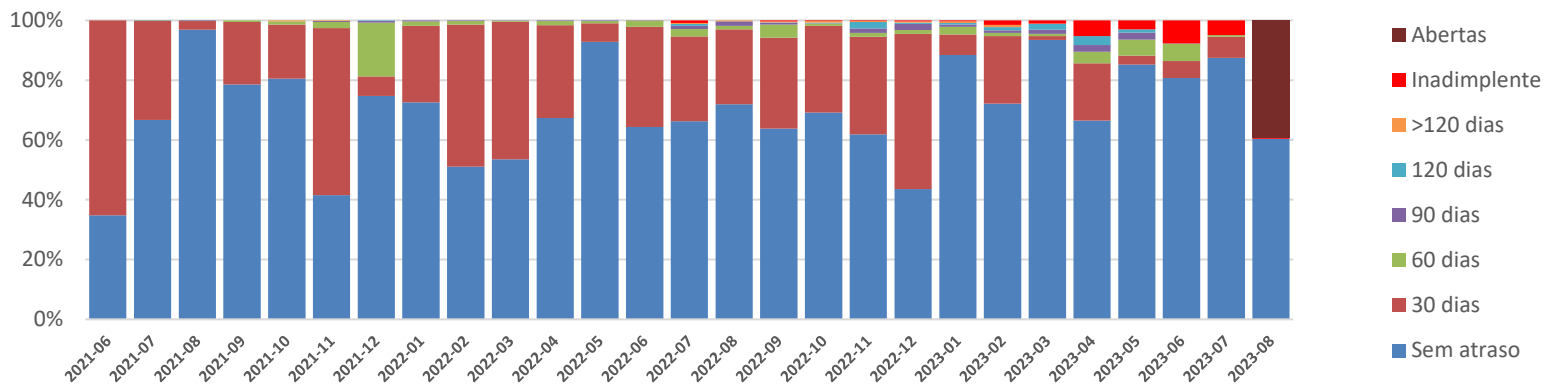
COMENTÁRIOS

Em agosto, a obra de Maracatins teve um realizado um pouco menor do que o previsto, mas, no acumulado, segue adiantada, atualmente em um total de 5,68%. Já a obra de Vila Olímpia, que já vinha adiantada, teve uma realização maior do que a prevista no referido mês, somando agora um total de 3,18% de adiantamento. Ficamos satisfeitos com o atual andamento das obras e continuaremos acompanhando a situação com proximidade.

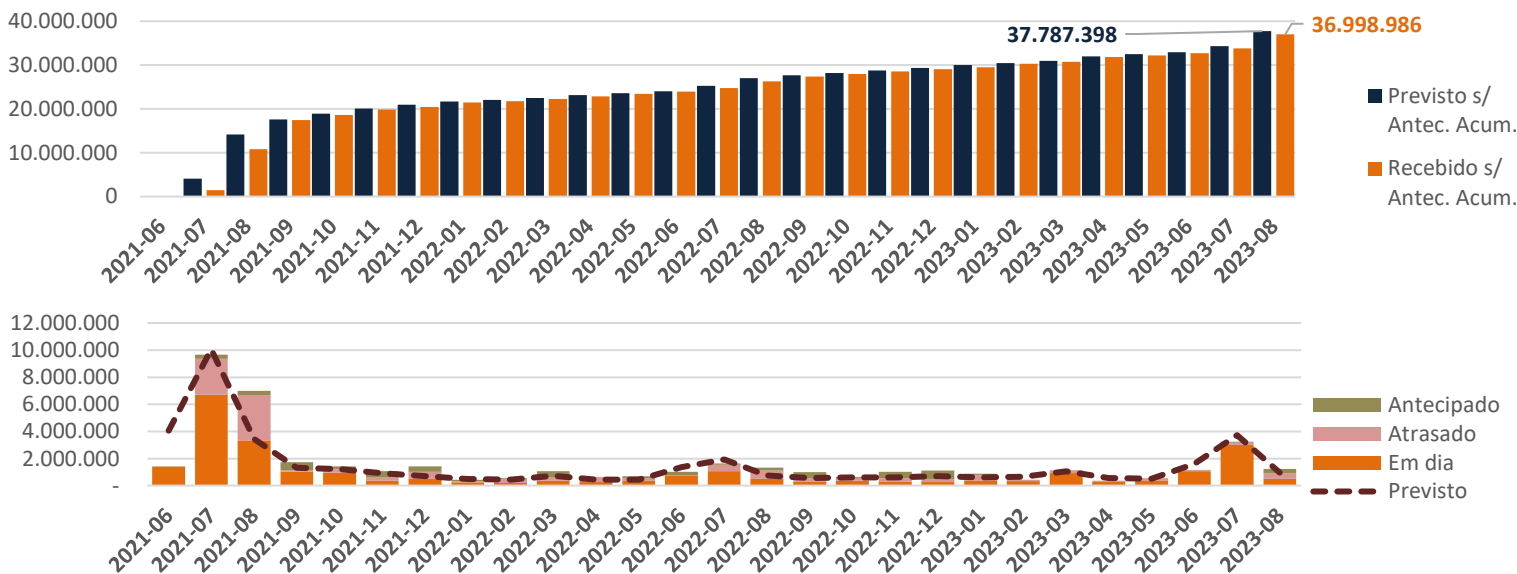
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

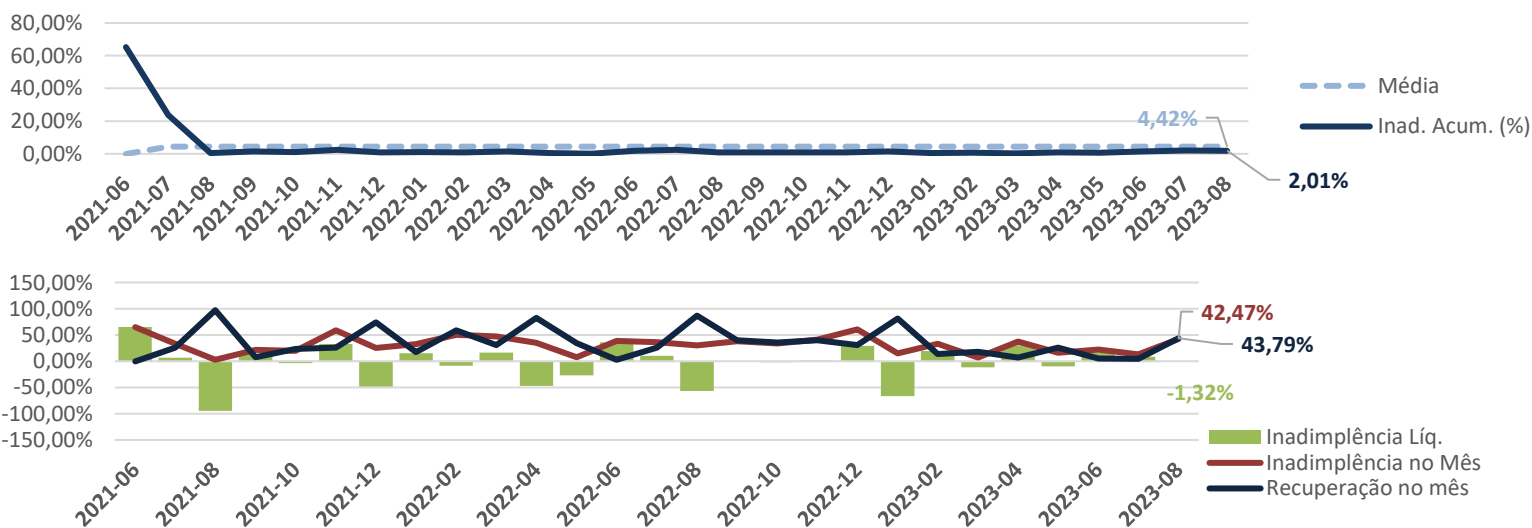
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RG = Razão de Garantia | 138,0% | 138,0% | 138,0% | 139,8% | 138,9% | 135,2% |
| SVV | R\$ 125.582.321,87 | R\$ 124.573.068,86 | R\$ 129.475.241,73 | R\$ 130.385.863,58 | R\$ 130.110.857,64 | R\$ 127.394.208,57 |
| SVN | R\$ 92.009.000,00 | R\$ 92.143.000,00 | R\$ 93.239.000,00 | R\$ 93.789.000,00 | R\$ 94.008.000,00 | R\$ 95.329.000,00 |
| RP | R\$ 1.199.555,14 | R\$ 1.897.934,85 | R\$ 1.154.284,50 | R\$ 547.870,70 | R\$ 346.135,93 | R\$ 1.124.601,86 |

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 agosto, houve um leve aumento na inadimplência acumulada, mas longe da média histórica, que está em 4,51%, índice que segue melhorando e não preocupa. As vendas seguem em um bom ritmo, sem maiores problemas e com uma alta taxa de unidades vendidas, sendo quase 90% das disponíveis. A razão de garantia segue estável e enquadrada com certa folga, 138% para o mês, superando o valor de 125% estabelecido.

Além disso, as duas obras seguem adiantadas em relação ao previsto no acumulado, conforme apresentado na parte de obras. Diante de todos os fatos expostos, nós mantemos confortáveis na indicação de um parecer saudável à operação e seguimos monitorando todos os aspectos da obra de perto para antecipar qualquer movimento.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES

RESUMO

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

O desempenho da operação Supreme Garden no mês de agosto apresentou um resultado ligeiramente desfavorável, com um saldo de vendas negativo de uma unidade. No entanto, é importante ressaltar que os indicadores fundamentais desta operação continuam robustos e não há razão para alarme. Com uma taxa de vendas significativa, que abrange mais de 73% das unidades disponíveis, e considerando a sólida saúde dos indicadores relacionados a esta operação, mantemos nossa confiança na estratégia de reter vendas neste momento, com o objetivo de otimizar o retorno do projeto à medida que as obras avançam.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

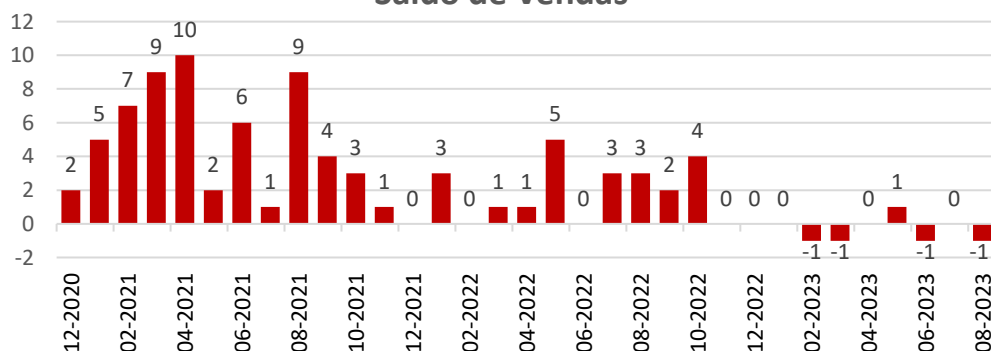
| | ago/23 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 43.959.632,98 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 33.800.326,80 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 29.293.692,91 |
| Taxa dos Contratos | INCC + 0,50% a.m. |
| Número de contratos | 91 |
| Concentração máxima | 2,25% |
| Prazo da carteira | 92 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 123 |
| Vendidas | 83 |
| Estoque | 32 |
| Quitado | 8 |
| Indisponíveis | 2 |
| Total de Unidades | 125 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 73,98% |
| % Vendido (Total) | 72,80% |

Saldo de Vendas



Dados: Neo



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

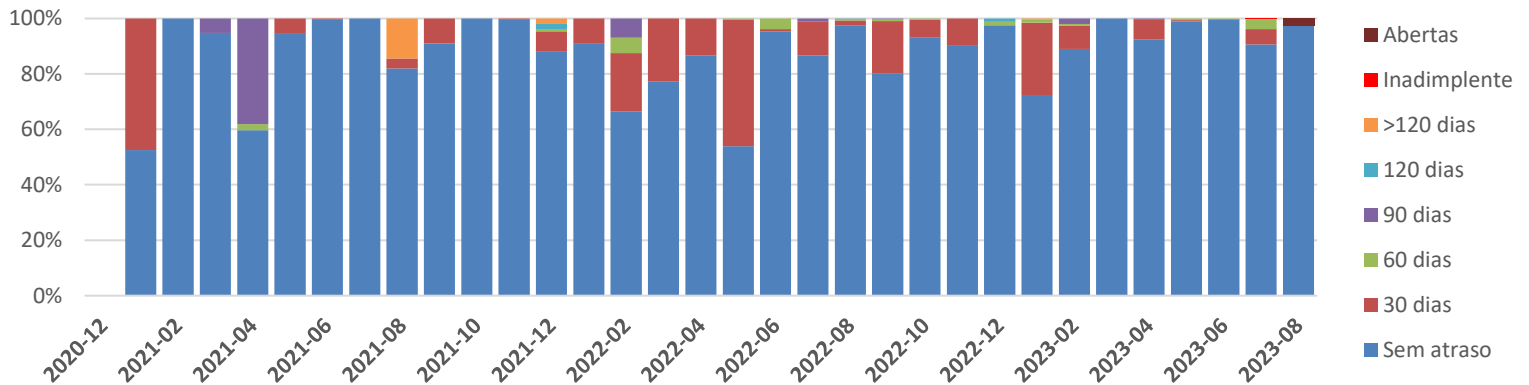
COMENTÁRIOS

No mês de agosto, o progresso da obra foi de 2,10%, abaixo dos 3,90% previstos, resultando em um aumento de 1,8% no atraso acumulado. Com isso, o atraso total da obra atingiu 7,44%, o maior desde fevereiro de 2022. É importante destacar que, apesar desse atraso persistente, ele não compromete a solidez da operação e não gera preocupações adicionais. É comum que projetos de construção apresentem atrasos controlados, e é isso que continuamos a observar na operação Supreme Garden neste momento.

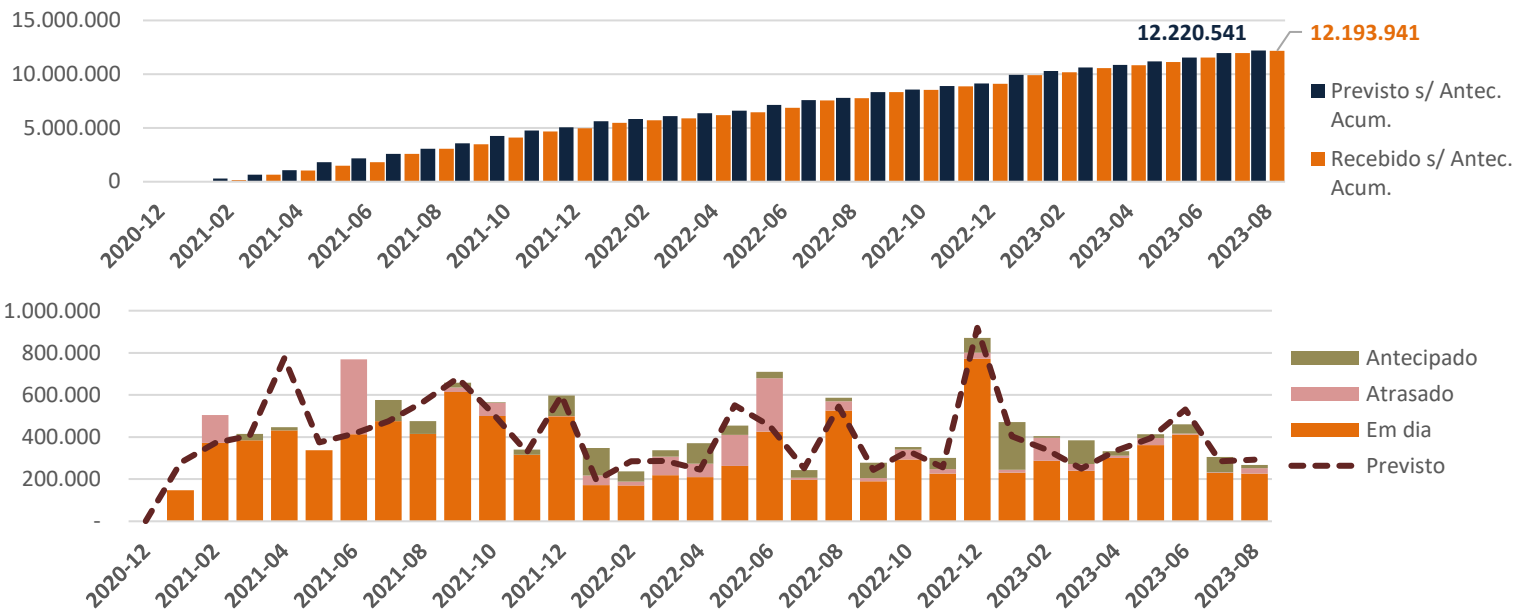
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

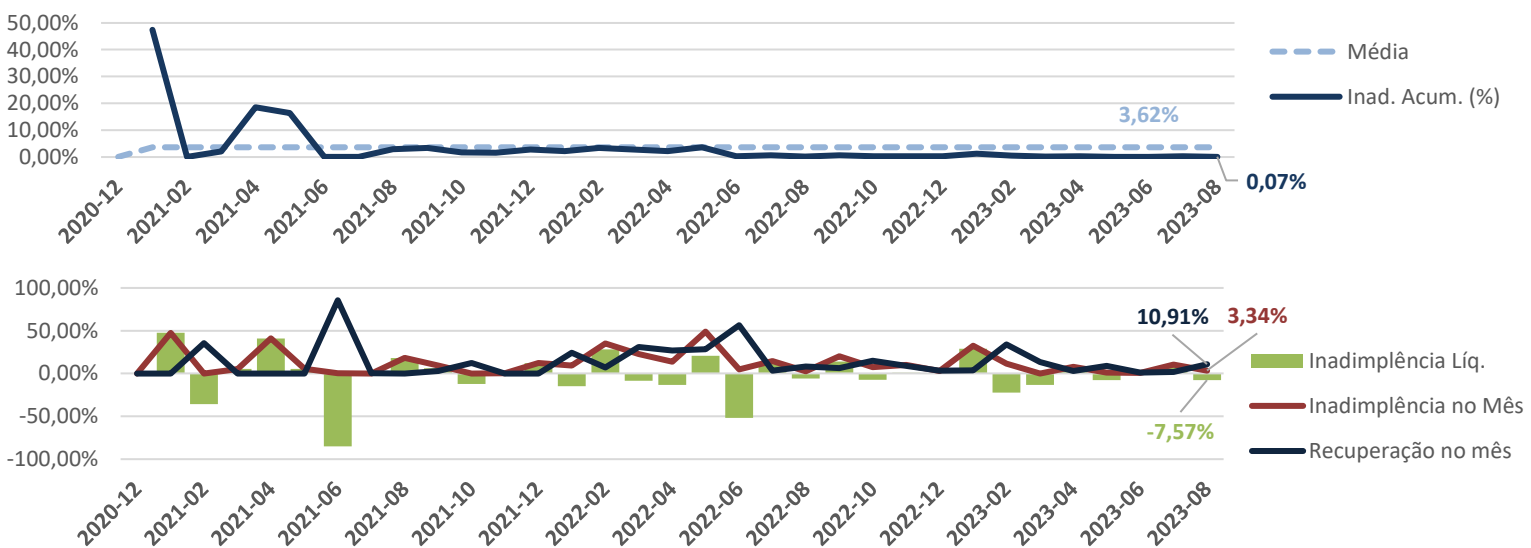
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 217,2% | 217,7% | 217,3% | 218,1% | 214,3% | 156,5% |
| VP(CIT _{TI}) + Est | R\$ 40.097.343,14 | R\$ 40.161.350,50 | R\$ 40.060.903,53 | R\$ 40.058.070,77 | R\$ 39.186.811,22 | R\$ 28.537.458,41 |
| SD _{CRI} | R\$ 18.461.873,20 | R\$ 18.450.237,10 | R\$ 18.432.875,30 | R\$ 18.363.243,40 | R\$ 18.289.917,50 | R\$ 18.235.585,89 |

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

Fonte: Neo

FORMULA

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

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 um mês neutro, com um saldo de vendas negativo em uma unidade. No entanto, como já destacado nas páginas anteriores, essa situação não representa um grande problema para a operação, dado que já está vendido mais de 73% das unidades disponíveis. Além disso, é reconfortante observar que a inadimplência está sob controle e que a razão de garantia está bem alinhada.

Embora haja um destaque negativo em relação ao andamento da obra, que está um pouco atrasada, não há motivo para preocupações significativas. Acreditamos que a obra ainda tem todas as condições para ser concluída até setembro de 2024.

Com esses fatores em mente, continuamos a manter uma avaliação positiva da operação Supreme Garden.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

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

No mês de Agosto, destaca-se o saldo de vendas líquidas positivo em 6 unidades, o que é positivo comparando aos meses anteriores. Além disso, a inadimplência acumulada segue confortável, dada a baixa concentração da carteira. Por fim, a Razão de Garantia segue acima do limite mínimo, mesmo considerando a integralização das últimas tranches.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

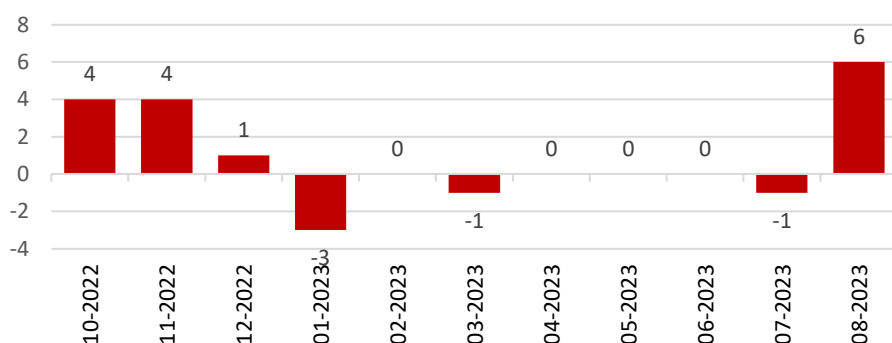
| | ago/23 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 56.459.383,35 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 55.375.345,33 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 47.848.789,10 |
| Taxa dos Contratos | INCC + 13% a.a. |
| Número de contratos | 302 |
| Concentração máxima | 0,9% |
| Prazo da carteira | 22 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 300 |
| Vendas | 215 |
| Estoque | 69 |
| Quitado | 16 |
| Indisponíveis | 2 |
| Total de Unidades | 302 |

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

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

| MÊS | Evolução física prevista | | Medição | Evolução física realizada | |
|--------|--------------------------|-----------|---------|---------------------------|-----------|
| | No Período | Acumulado | | No Período | Acumulado |
| ago/22 | - | 1,19% | 1ª | - | 1,19% |
| set/22 | 1,28% | 2,47% | | | |
| out/22 | 6,66% | 9,13% | 2ª | 1,65% | 2,84% |
| nov/22 | 6,43% | 15,56% | 3ª | 0,86% | 3,69% |
| dez/22 | 6,31% | 21,87% | 4ª | 0,22% | 3,92% |
| jan/23 | 5,97% | 27,84% | | | |
| fev/23 | 4,91% | 32,75% | 5ª | 0,09% | 4,01% |
| mar/23 | -27,82% | 4,93% | 6ª | 0,49% | 4,50% |
| abr/23 | 0,21% | 5,14% | 7ª | 1,46% | 5,96% |
| mai/23 | 3,71% | 8,86% | 8ª | 3,94% | 9,89% |
| jun/23 | 4,35% | 13,21% | 9ª | 2,8% | 12,69% |
| jul/23 | 8,93% | 22,14% | 10ª | 1,94% | 14,63% |
| ago/23 | 5,34% | 27,48% | 11ª | 4,09% | 18,72% |
| set/23 | 5,34% | 32,82% | | | |
| 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

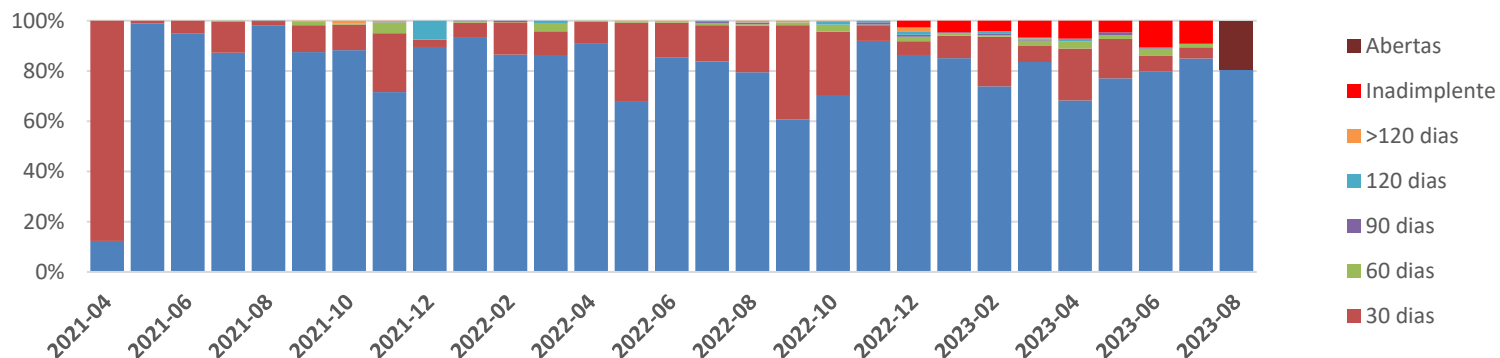
No mês de julho e agosto, observamos um atraso considerável nas obras, principalmente em Julho, que previa um avanço de 8,93% e o realizado foi de apenas 1,94%. Com isso, o cronograma acumulado total previsto ficou à frente em torno de 8% do realizado (27,48% vs 18,72%).

Frisamos que estamos acompanhando de perto a operação, e traremos mais detalhes em breve em relação as obras.

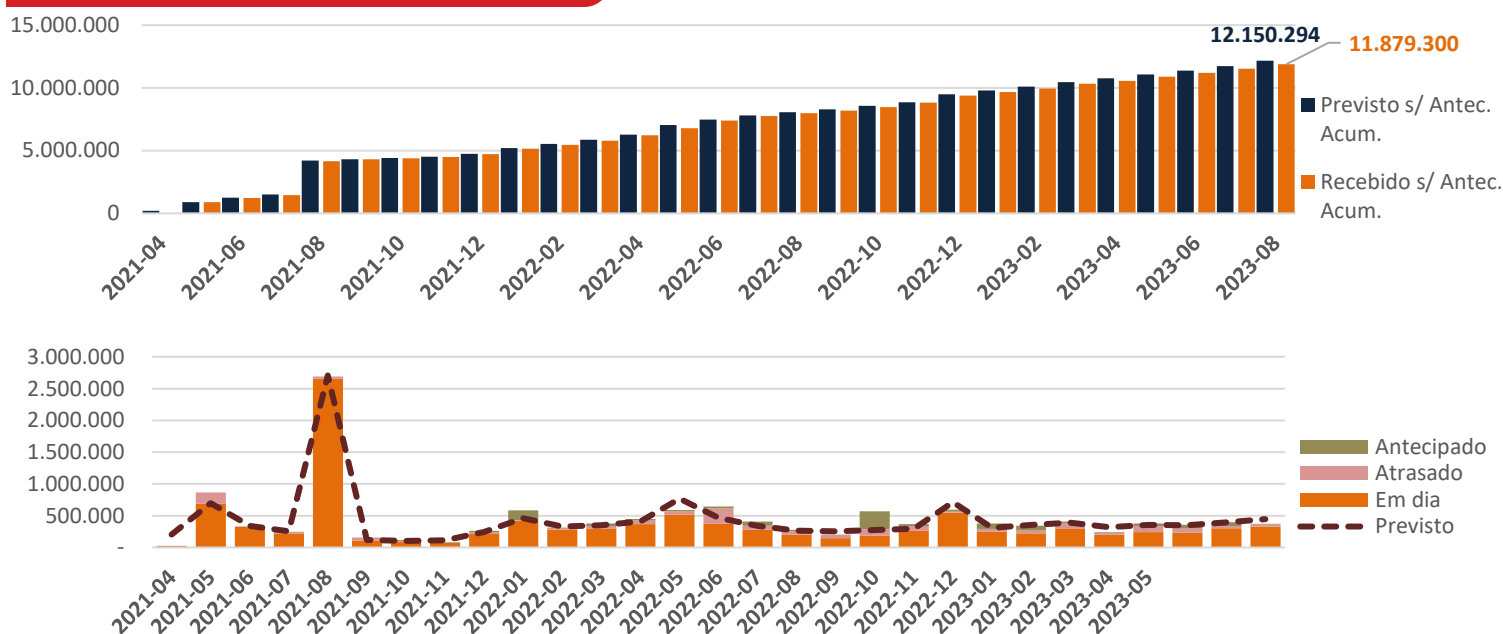
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

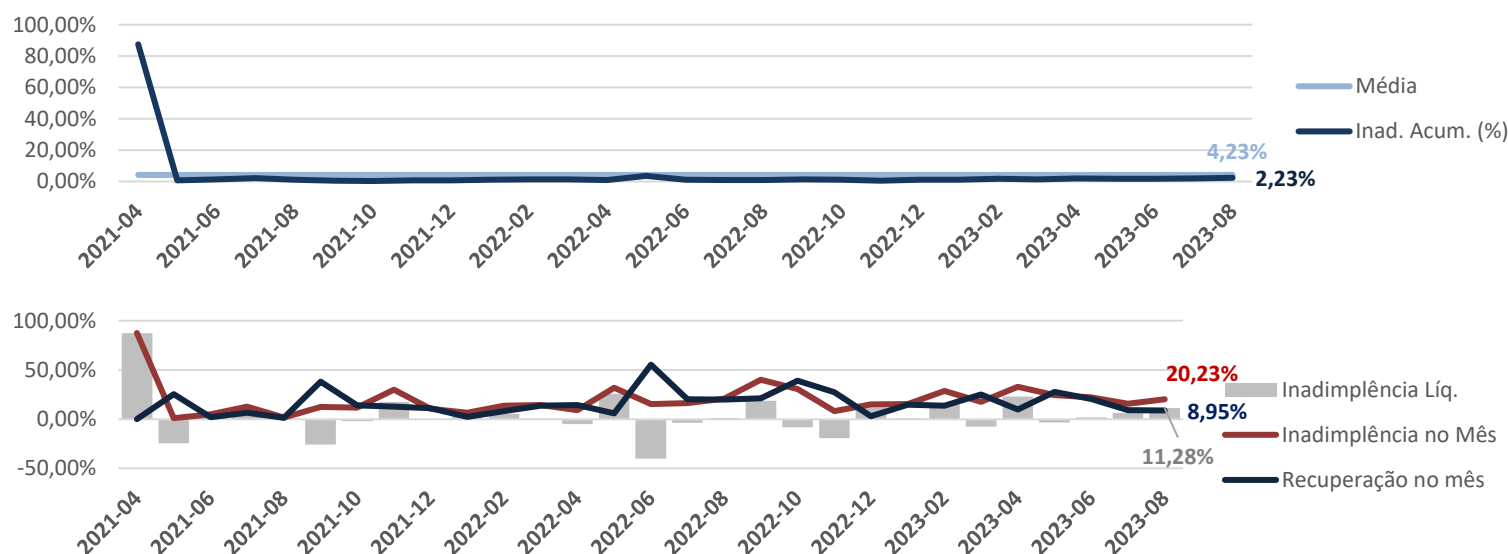
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 356% | 352% | 334% | 769% | 724% | 699% |
| Estoque | R\$ 18.772.274,55 | R\$ 20.404.646,25 | R\$ 19.889.525,25 | R\$ 19.889.525,25 | R\$ 19.274.465,94 | R\$ 19.344.601,42 |
| Recebíveis Elegíveis a VP | R\$ 43.760.112,02 | R\$ 41.949.081,64 | R\$ 39.437.237,45 | R\$ 39.437.237,45 | R\$ 39.370.842,05 | R\$ 39.116.530,36 |
| Saldo Devedor | R\$ 18.234.144,09 | R\$ 18.346.897,22 | R\$ 18.487.661,72 | R\$ 8.431.199,53 | R\$ 8.502.264,93 | R\$ 8.764.461,66 |
| Fundo de Reserva | R\$ 690.016,63 | R\$ 657.593,00 | R\$ 713.316,83 | R\$ 713.316,25 | R\$ 404.423,25 | R\$ 401.758,09 |

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

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

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

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de agosto, o empreendimento apresentou um saldo líquido de vendas de 6 unidades, chegando a marca de 77% das unidades disponíveis vendidas. Esse número é importante para a operação, visto que nos meses anteriores, como foi pontuado nos relatórios prévios, observamos sucessivos distratos.

A inadimplência segue na faixa dos 2%, chegando ao acumulado de 2,23%. No mês vigente, 20,92% das parcelas ficaram inadimplentes, número em linha com os meses anteriores. Nesse sentido, seguimos confortáveis com o crédito, uma vez que a concentração máxima da carteira diminuiu de forma relevante, indo de 4,72% para 0,90%.

Por fim, a Razão de Garantia de 356% segue consideravelmente acima do limite mínimo de 130%. É importante frisar que três tranches no valor de R\$ 10 Milhões ainda serão integralizadas durante a operação, o que deve diminuir a Razão de Garantia, por conta do aumento no Saldo Devedor do CRI. No entanto, considerando um aumento no Saldo Devedor em R\$ 30 Milhões, a Razão estaria em 166%, número ainda acima do limite mínimo.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

RESUMO

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

Em agosto, foi verificada nova venda no valor de R\$ 13,5 mil o m², valor aceitável dentro da dinâmica da operação. Com isso, o empreendimento chega a 44% das unidades vendidas, o que contribuiu para a diminuição da concentração da carteira no presente mês. Ainda assim, esperamos que a gestão do empreendimento aumente esse valor médio de venda para as próximas unidades, uma vez que a dinâmica das próximas integralizações está intimamente relacionada ao aumento da precificação do estoque e a um maior saldo da carteira associado ao maior custo da unidade vendida.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

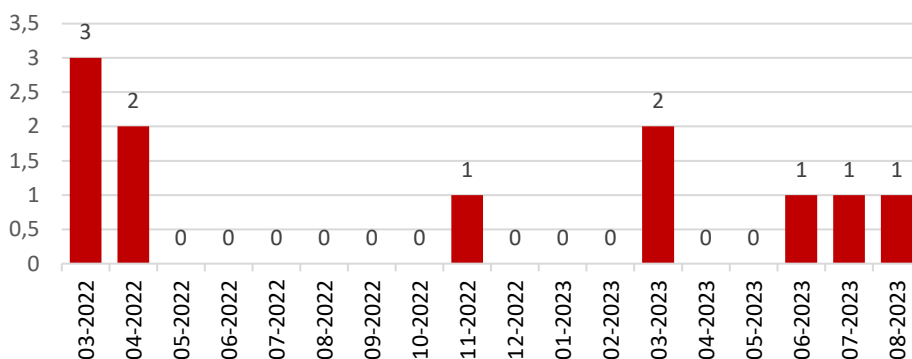
| | ago/23 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 21.629.265,35 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 14.662.884,63 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 14.662.884,63 |
| Taxa dos Contratos | 0,12 |
| Número de contratos | 11 |
| Concentração máxima | 26,81% |
| Prazo da carteira | 37 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



06/09/2023 15:35
254 Rua General Polidoro
Botafogo
Rio de Janeiro



06/09/2023 15:2
736 Rua Sorocab
Botafogo
Rio de Janeiro

Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

| Mês | Evolução Física Prevista | | Evolução Física Realizada | | Curva Financeira Prevista | | Valores Medidos | |
|--------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|---------------|-----------------|--------------|
| | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado |
| fev/23 | 0,24% | 0,24% | 0,32% | 0,32% | 625.000,00 | 625.000,00 | 675.000,00 | 675.000,00 |
| mar/23 | 0,83% | 1,07% | 1,60% | 1,92% | 834.000,00 | 1.459.000,00 | 348.000,00 | 1.023.000,00 |
| abr/23 | 0,35% | 1,42% | 2,56% | 4,48% | 903.000,00 | 2.362.000,00 | 694.000,00 | 1.717.000,00 |
| mai/23 | 4,17% | 5,59% | 3,28% | 7,76% | 1.153.000,00 | 3.515.000,00 | 731.000,00 | 2.447.000,00 |
| jun/23 | 2,58% | 8,17% | 3,75% | 11,51% | 1.272.000,00 | 4.787.000,00 | 903.000,00 | 3.351.000,00 |
| iul/23 | 3,99% | 12,16% | 2,25% | 13,76% | 1.116.000,00 | 5.903.000,00 | 1.398.000,00 | 4.749.000,00 |
| ago/23 | 5,48% | 17,64% | 3,77% | 17,53% | 1.140.000,00 | 7.043.000,00 | 1.333.000,00 | 6.082.000,00 |
| set/23 | 5,49% | 23,13% | | | 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

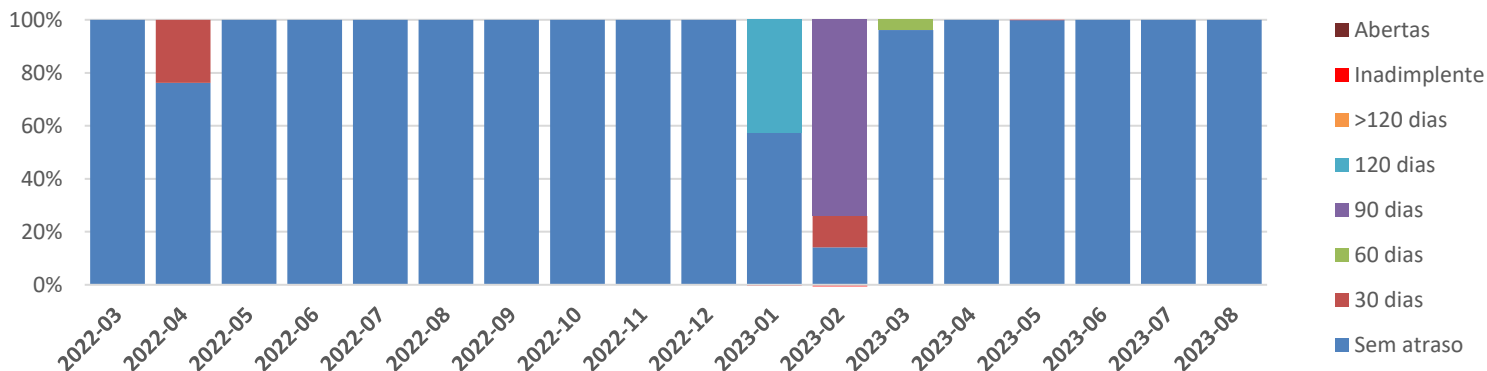
COMENTÁRIOS

No mês de agosto, as obras do empreendimento, novamente, avançaram abaixo do previsto para o mês (3,77% ante 5,48% planejados). Pela primeira vez, o empreendimento passa a operar com atraso, na casa de 0,11% frente ao planejamento original. O atraso no presente mês acumulado ainda não representa preocupações à gestão, que entende que a equipe de engenharia do empreendimento tem obtido desempenho satisfatório em obras. De todo modo, seguiremos monitorando o andamento de perto.

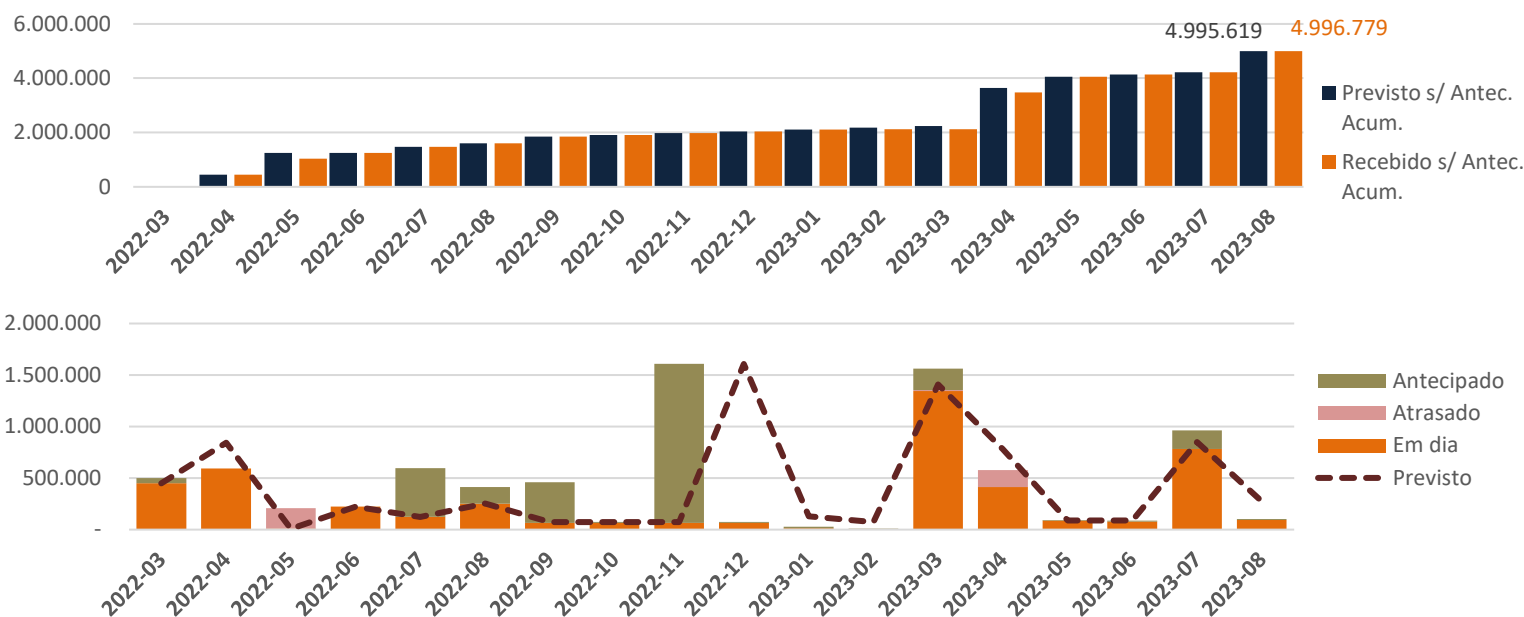
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

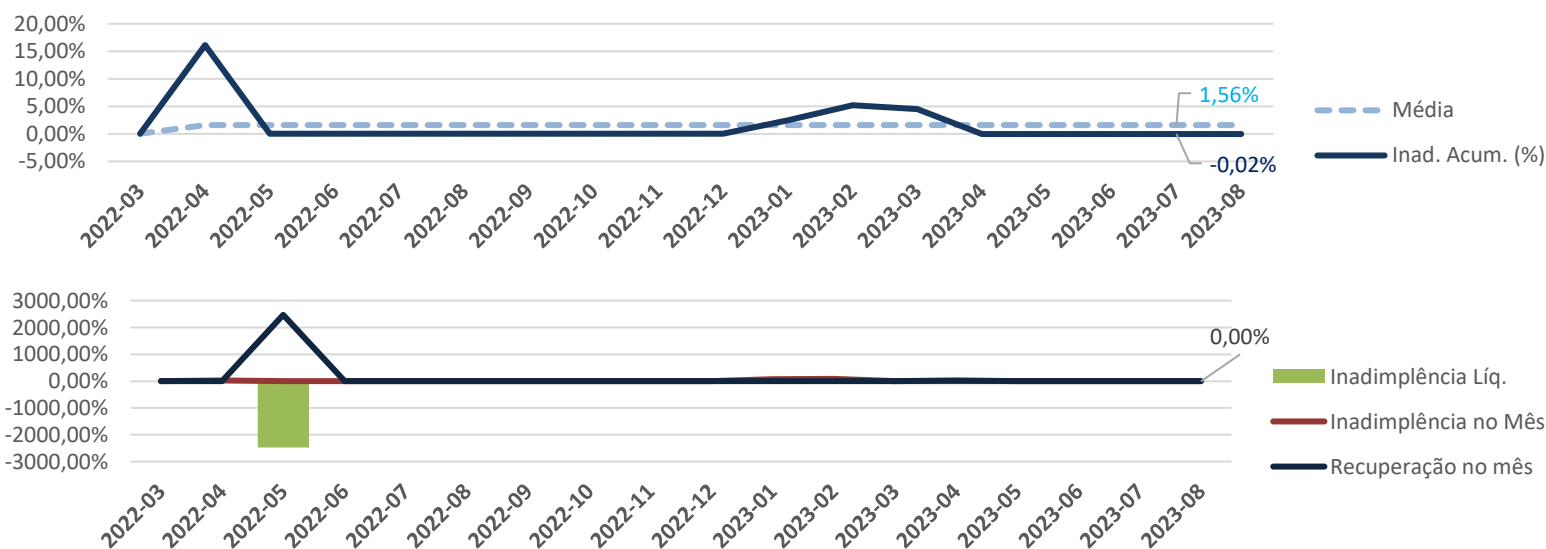
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 153,8% | 143,4% | 131,9% | 129,6% | 132,3% | 172,6% |
| Terreno | R\$ 13.029.215,95 | R\$ 13.029.215,95 | R\$ 13.029.215,95 | R\$ 13.029.215,95 | R\$ 13.029.215,95 | R\$ 13.029.215,95 |
| Custo de Obra Incorrido | R\$ 6.082.000,00 | R\$ 4.749.000,00 | R\$ 3.351.000,00 | R\$ 2.447.000,00 | R\$ 1.717.000,00 | R\$ 1.022.000,00 |
| % do VGV em Estoque | 55,12% | 58,89% | 56,09% | 59,08% | 64,97% | 57,20% |
| Recebíveis | R\$ 13.590.046,84 | R\$ 11.981.986,00 | R\$ 11.404.603,44 | R\$ 11.093.980,07 | R\$ 11.138.513,32 | R\$ 10.515.582,41 |
| Caixa do Patrimônio Separado | R\$ 551.816,86 | R\$ 539.891,43 | R\$ 551.749,02 | R\$ 561.418,53 | R\$ 475.219,09 | R\$ 2.200.604,18 |
| Saldo Devedor CRI | R\$ 16.043.827,01 | R\$ 16.033.700,80 | R\$ 16.033.700,80 | R\$ 16.044.950,11 | R\$ 16.022.459,23 | R\$ 12.025.275,60 |

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

No mês de agosto, a nova venda realizada serviu para dar uma folga maior à razão de garantia. Entretanto, pelo fato de as vendas estarem ocorrendo a um valor menor do que aquele apontado no estudo de viabilidade do projeto (13,5 mil o m² ante 15 mil o m² originalmente previstos), está sendo verificado uma redução da conta esperada para os recebíveis que não tem sido acompanhada pela % do VGV em estoque. Isso somado ao fato de que o empreendimento está com R\$ 1MM de atraso nas obras (não refletido em atraso físico), faz com que a Razão de Garantia esteja em um nível aquém daquele vislumbrado para essa etapa do empreendimento. Isso torna-se negativo quando sabemos que a integralização de novos recursos para a obra do edifício depende de uma maior folga na verificação dessa razão. Para se ter uma ideia, não há espaço para uma integralização de R\$ 4 milhões, algo que originalmente estava programado para o mês de outubro. O empreendimento, dessa forma, precisa corrigir esse descasamento focando em realizar vendas a um maior preço por m².

No mais, a carteira segue saudável em termos de adimplência e com o risco se dissipando em cada vez mais clientes, à medida que a venda das unidades avança. Com isso em mente, seguiremos com um parecer de atenção e monitorando esse investimento de perto.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Compass

RESUMO

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

No mês de agosto, observamos a continuidade das vendas das unidades, um padrão que vem se mantendo desde junho. Como resultado, registramos um saldo positivo de 1 unidade comercializada. Com esse desempenho nos últimos meses, o empreendimento alcançou uma taxa de vendas de 36,92%, embora ainda permaneça em um patamar pouco satisfatório. No entanto, é notável a melhoria constante ao longo dos últimos três meses, indicando que os momentos mais desafiadores estão ficando para trás.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

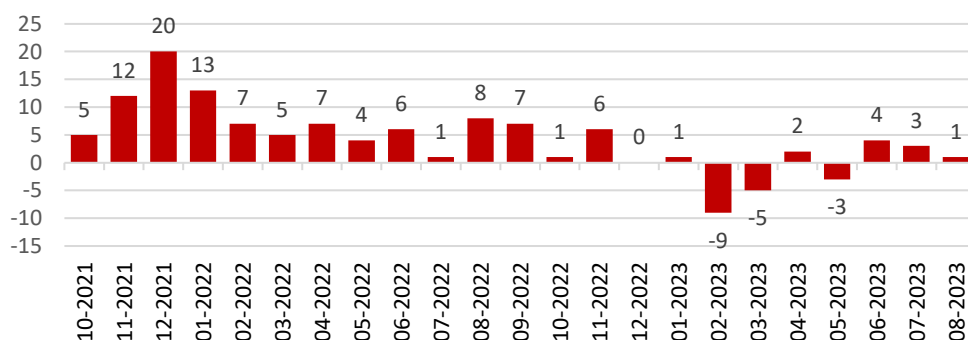
| | ago/23 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 36.073.712,34 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 31.479.989,34 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 26.904.224,02 |
| Taxa dos Contratos | INCC + 12% a.a. |
| Número de contratos | 96 |
| Concentração máxima | 4,17% |
| Prazo da carteira | 37 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 260 |
| Vendidas | 85 |
| Estoque | 164 |
| Quitado | 11 |
| Indisponíveis | 2 |
| Total de Unidades | 262 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 36,92% |
| % Vendido (Total) | 36,64% |

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

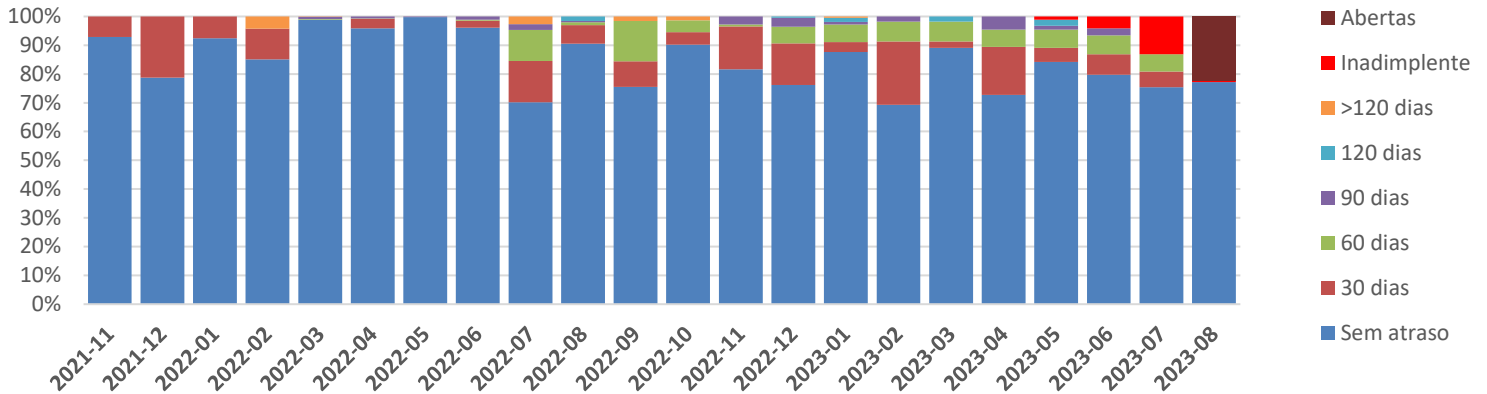
COMENTÁRIOS

Mais uma vez, o progresso das obras ficou aquém das expectativas, atingindo apenas 0,99% em relação aos 4,80% planejados. É importante salientar que, apesar do notável atraso de mais de 16% nas obras, a incorporadora está em processo de revisão do cronograma, com o objetivo de alinhá-lo de forma mais precisa com a realidade do progresso e a projeção para os próximos meses. Importante destacar que este novo cronograma provavelmente manterá a data de conclusão do empreendimento em julho de 2025.

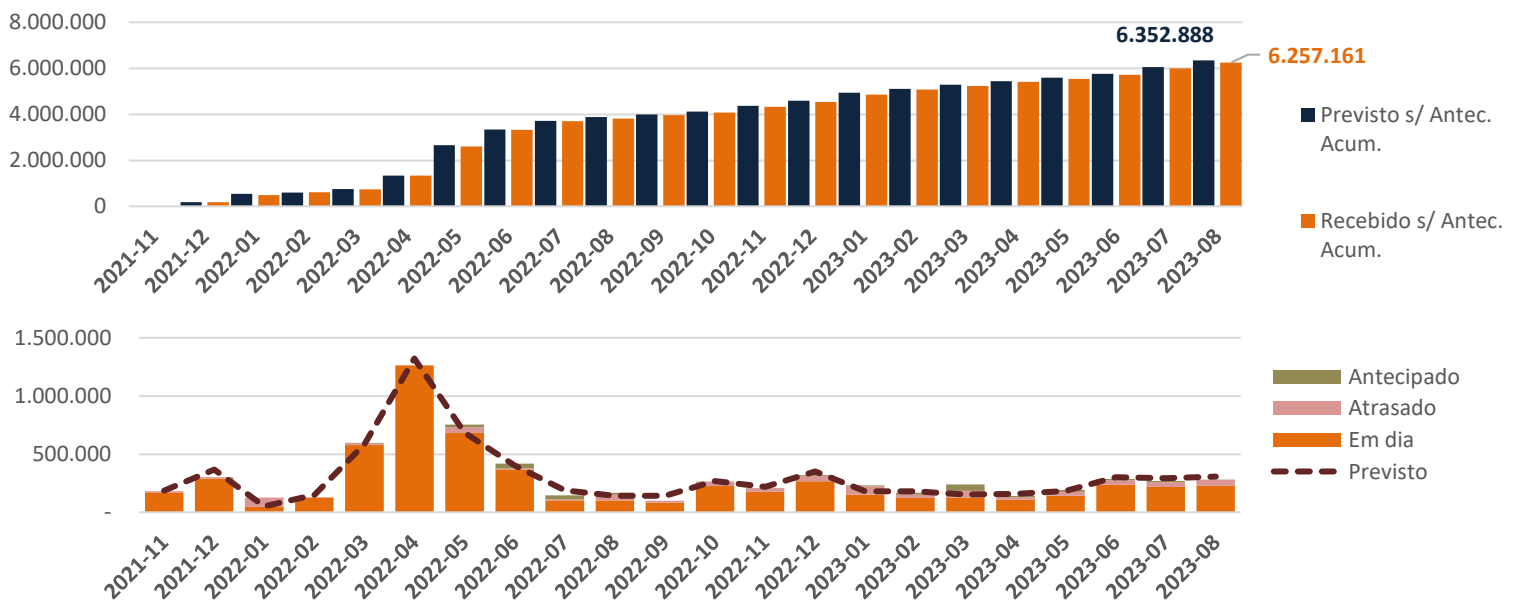
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

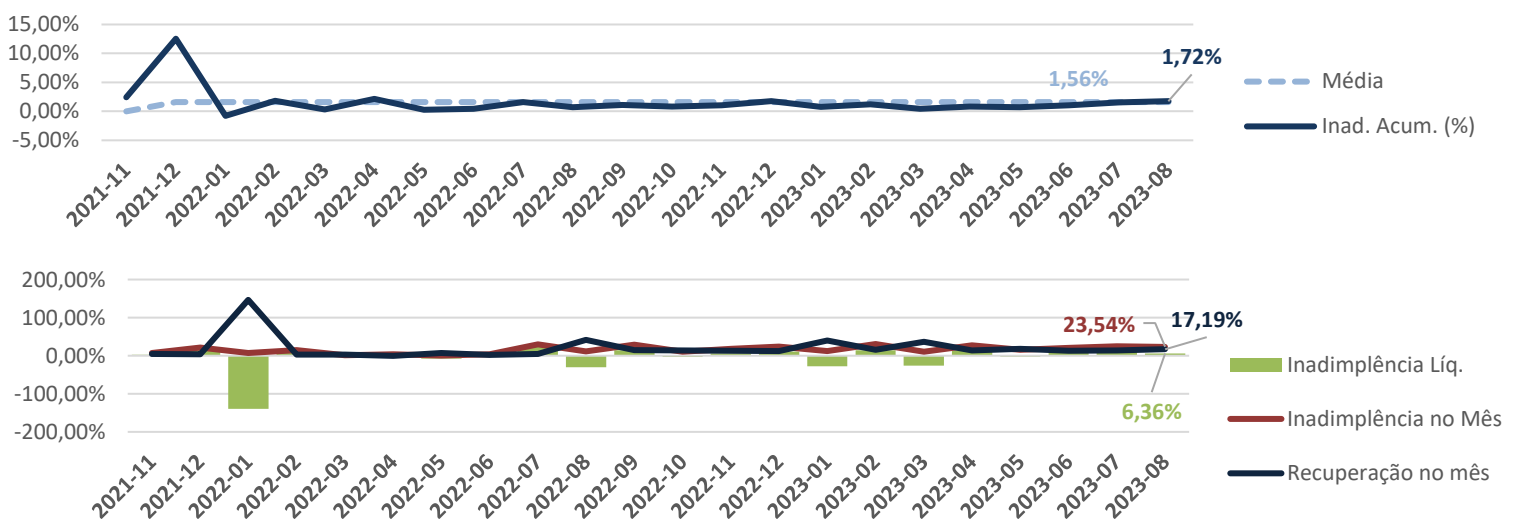
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 08.2023

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RG = Razão de Garantia | 151,1% | 142,6% | 146,0% | 156,7% | 158,7% | 150,8% |
| Valor presente dos direitos creditórios elegíveis | R\$ 25.897.649 | R\$ 24.601.617 | R\$ 24.139.365 | R\$ 23.760.002 | R\$ 23.741.268 | R\$ 22.118.989 |
| Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas | R\$ 58.510.666 | R\$ 54.972.787 | R\$ 59.271.070 | R\$ 68.539.396 | R\$ 72.171.291 | R\$ 68.176.014 |
| Valor do imóvel externo conforme laudo | R\$ 16.530.500 | R\$ 16.530.500 | R\$ 16.530.500 | R\$ 16.530.500 | R\$ 16.530.500 | R\$ 16.530.500 |
| Saldo devedor do CRI | R\$ 32.123.671 | R\$ 32.082.246 | R\$ 16.689.000 | R\$ 16.689.000 | R\$ 16.689.000 | R\$ 16.689.000 |
| Recursos para finalização da obra conforme medição | R\$ 50.785.001 | R\$ 51.389.138 | R\$ 51.759.142 | R\$ 52.752.163 | R\$ 54.161.954 | R\$ 54.161.954 |
| Saldo do Fundo de Obras | R\$ 16.095.677 | R\$ 16.095.677 | | | | |

Fonte: Habitasec

FORMULA

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

Onde:

VPDC = Valor presente dos direitos creditórios elegíveis;

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

VIE = Valor do imóvel externo conforme laudo;

SD_{CRI} = Saldo devedor do CRI;

RFO = Recursos para finalização da obra conforme medição;

RG = Razão de Garantia.

SFO = Saldo do Fundo de Obras

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Em um contexto geral, ao analisar o mês de agosto, podemos observar que as vendas estão acontecendo de forma gradual, o que é um sinal positivo para a operação. No entanto, existem algumas preocupações que merecem destaque. A taxa de inadimplência, embora tenha diminuído para 1,72% (um valor significativamente menor do que os 2,26% registrados no mês anterior), ainda está acima da média histórica. Esse é um aspecto que está sendo monitorado com rigor.

Além disso, há um considerável atraso nas obras, em grande parte devido a problemas iniciais no empreendimento. É provável que o cronograma de obras seja revisado, embora, até o momento, não haja previsão de adiamento na data de conclusão da obra.

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

CRI AXS

DESTAQUES



RESUMO

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

Em agosto, a operação não registrou novidades relevantes, mas já está em fase bastante avançada, com 99,8% das obras concluídas e faltando apenas a UFV de Prata I ser conectada, o que está previsto para ocorrer em fevereiro de 2024. Portanto, seguimos com um parecer saudável para a operação.

PARECER: SAUDÁVEL

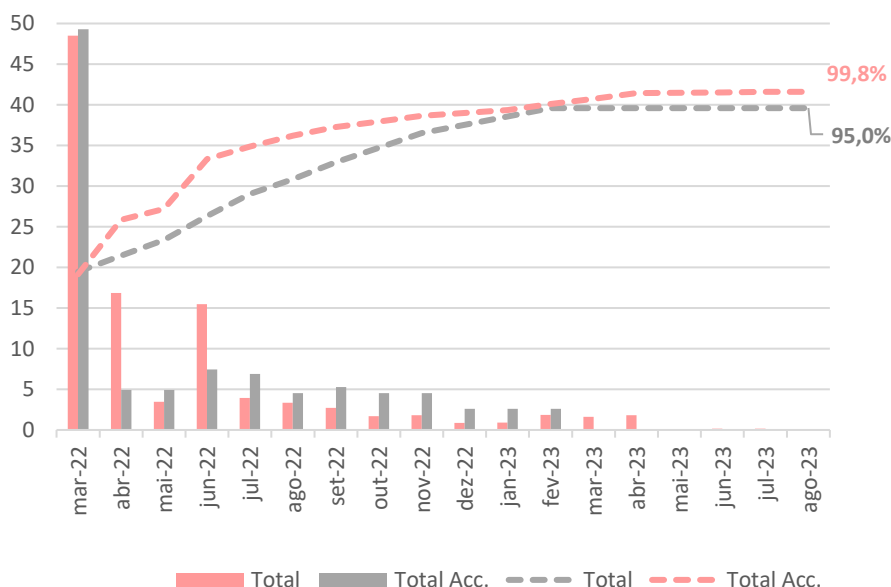
FOTOS DA OBRA



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% | Conectada | 100% |
| Prata I | 98% | Previsto fev/24 | 0% |

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engembang

DESCRIÇÃO

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

A operação Caparaó, no mês de Agosto, apresentou um downgrade de parecer de “Saudável” para “Atenção”. Apesar da inadimplência e das obras do empreendimento estarem em condições saudáveis, os sucessivos meses sem vendas podem comprometer o fluxo futuro de caixa do CRI.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

ago/23

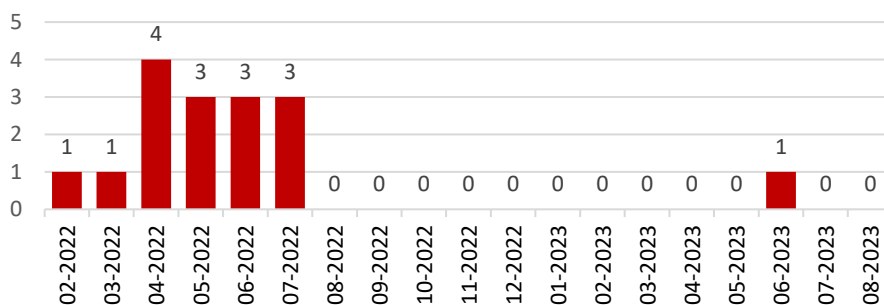
| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Empreendimento | Aimorés Moradias |
| Vendas Totais | R\$ 14.540.408,22 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 8.689.096,64 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 8.531.672,36 |
| Taxa dos Contratos | 6% a.a |
| Número de contratos | 17 |
| Concentração máxima | 11,51% |
| Prazo da carteira | 7 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

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

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

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

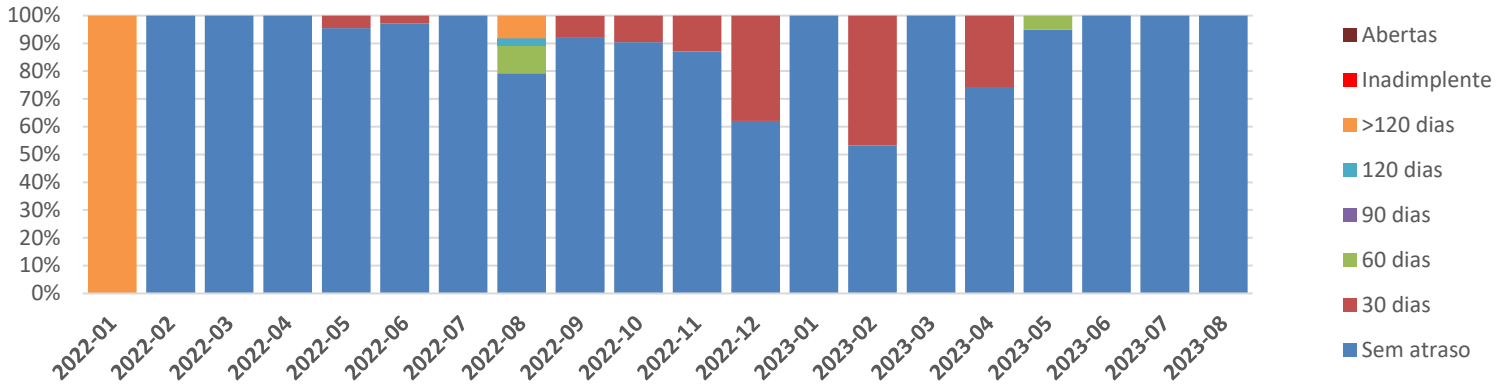
Em julho de 2023, observa-se um considerável avanço trimestral de 10%, fazendo com que o empreendimento se encontre 92,54% concluído.

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

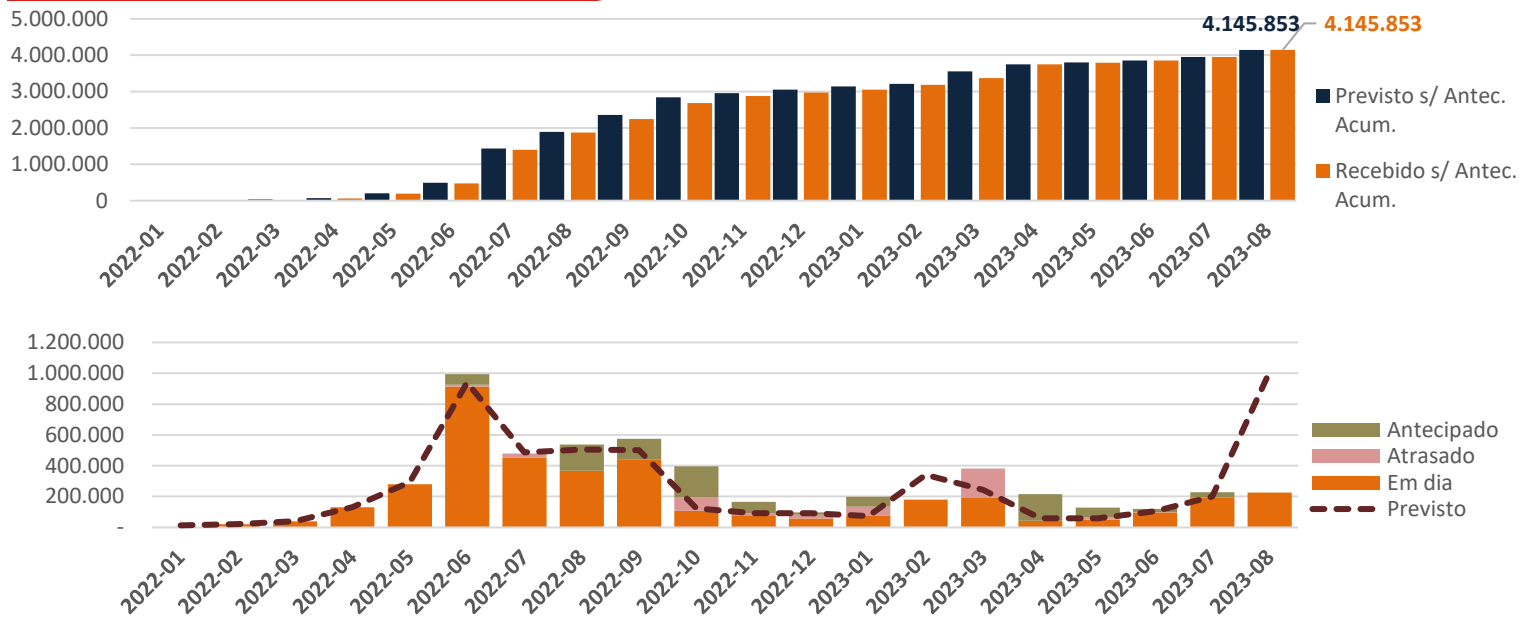
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

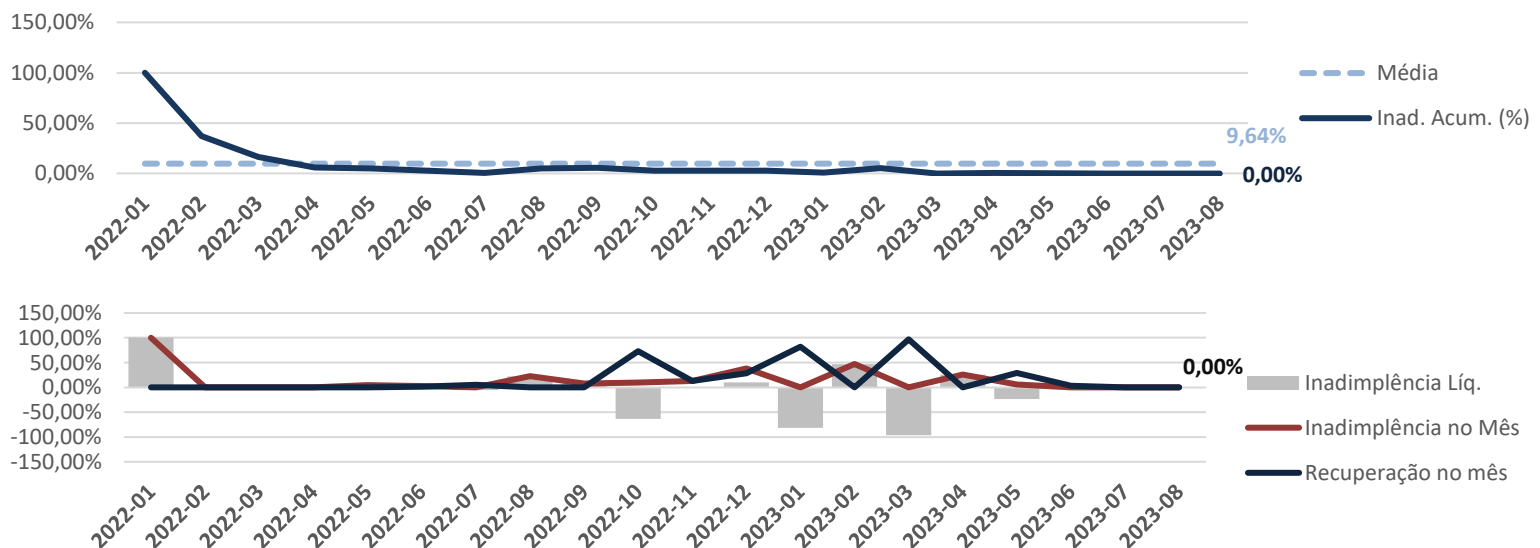
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 134% | 134% | 135% | 166% | 168% | 168% |
| VP Elegíveis (R\$) | R\$ 8.636.190,20 | R\$ 8.819.101,33 | R\$ 8.958.230,67 | R\$ 8.154.034,34 | R\$ 8.222.028,60 | R\$ 8.350.079,31 |
| Estoque (R\$) | R\$ 33.062.753,36 | R\$ 33.062.753,36 | R\$ 33.062.753,36 | R\$ 33.532.766,79 | R\$ 33.532.766,79 | R\$ 33.532.766,79 |
| Saldo Devedor (R\$) | R\$ 24.948.120,52 | R\$ 24.935.363,33 | R\$ 24.935.363,71 | R\$ 20.058.547,54 | R\$ 19.925.584,94 | R\$ 19.955.055,84 |

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

RG = Razão de Garantia;

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

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

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: ATENÇÃO

Com a proximidade da conclusão da obra, em agosto o Aimorés Moradias novamente apresentou um saldo de vendas líquidas igual a zero. Nesse sentido, apesar de ser uma prática comum no setor as vendas serem seguradas para o habitante, ter 80% das unidades em estoque podem prejudicar o fluxo futuro da operação. Por esse motivo, decidimos colocar o parecer do crédito como "atenção". Além disso, estamos em contato com a companhia para entender com mais profundidade as estratégias comerciais da empresa.

No entanto, a inadimplência do CRI está consideravelmente bem controlada, fechando mês em 0% e o acumulado também ficou em 0%, indicando uma qualidade e confiabilidade nos recebíveis atuais da operação.

Por fim, a razão de Garantia segue enquadrada, em 134%, acima do mínimo estipulado de 120%. Nesse contexto, é importante lembrar que todas as tranches do CRI já foram integralizadas, ou seja, o saldo devedor não deve aumentar mais a ponto de desenquadrar a Razão de Garantia.

CRI AXS III

DESTAQUES



RESUMO

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

Em agosto, as obras não tiveram grandes atualizações, mas seguem avançadas e acima do previsto, com 99% de conclusão. Há expectativa de conexão de algumas UFVs ainda em 2023 e outras em 2024 e o parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

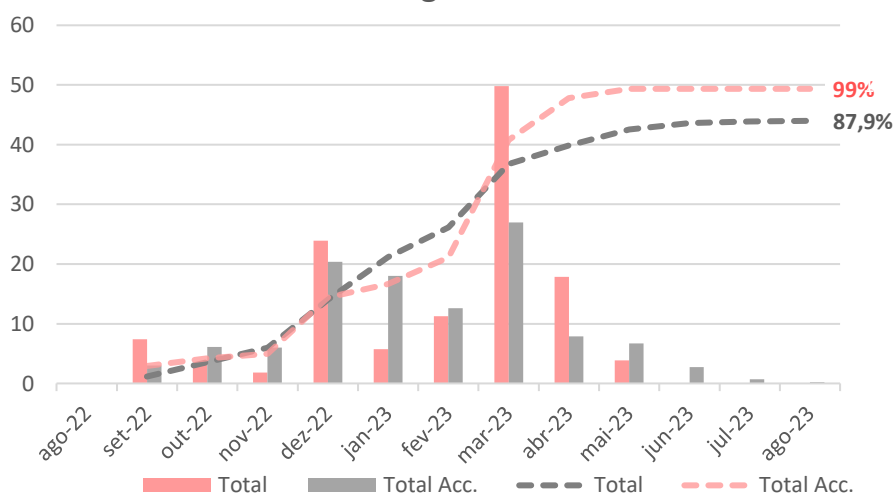


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

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

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES

RESUMO

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

No mês de agosto, não houve distrato e duas vendas foram registradas, gerando um saldo de vendas de duas unidades. Dessa forma, 62,80% das unidades disponíveis já foram vendidas e as vendas seguem apropriadas para o cenário.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes



Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

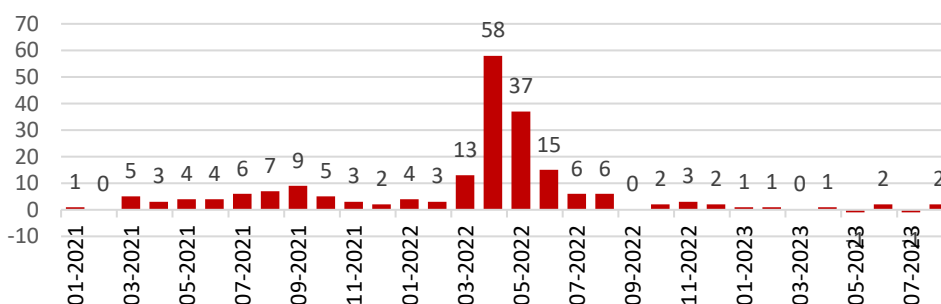
| | ago/23 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 84.959.004,23 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 63.159.460,90 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 56.145.056,16 |
| Taxa dos Contratos | INCC |
| Número de contratos | 211 |
| Concentração máxima | 2,20% |
| Prazo da carteira | 51 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 336 |
| Vendidas | 199 |
| Estoque | 125 |
| Quitado | 12 |
| Indisponíveis | 11 |
| Total de Unidades | 347 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 62,80% |
| % Vendido (Total) | 60,81% |

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

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

| Mês | Evolução Física Prevista | | Evolução Física Realizada | |
|--------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado |
| jul/22 | 6,90% | 6,90% | 6,90% | 6,90% |
| ago/22 | 3,35% | 10,25% | 2,24% | 9,14% |
| set/22 | 3,32% | 13,57% | 3,32% | 12,46% |
| out/22 | 2,13% | 15,70% | 1,84% | 14,30% |
| nov/22 | 2,93% | 18,63% | 4,35% | 18,65% |
| dez/22 | 3,08% | 21,71% | 3,36% | 22,01% |
| jan/23 | 2,68% | 24,39% | 2,95% | 24,96% |
| fev/23 | 3,65% | 28,04% | 3,20% | 28,16% |
| mar/23 | 3,11% | 31,15% | 3,34% | 31,50% |
| abr/23 | 3,91% | 35,06% | 3,46% | 34,96% |
| mai/23 | 4,71% | 39,77% | 3,23% | 38,19% |
| jun/23 | 4,72% | 44,49% | 3,38% | 41,57% |
| jul/23 | 4,10% | 48,59% | 3,46% | 45,03% |
| ago/23 | 3,98% | 52,57% | 3,86% | 48,89% |
| set/23 | 4,81% | 57,38% | | |
| out/23 | 4,22% | 61,60% | | |
| nov/23 | 3,25% | 64,85% | | |
| dez/23 | 3,43% | 68,28% | | |
| jan/24 | 4,64% | 72,92% | | |
| fev/24 | 4,84% | 77,76% | | |
| mar/24 | 4,64% | 82,40% | | |
| abr/24 | 6,70% | 89,10% | | |
| mai/24 | 5,71% | 94,81% | | |
| jun/24 | 3,95% | 98,76% | | |
| jul/24 | 0,51% | 99,27% | | |
| ago/24 | 0,52% | 99,79% | | |
| set/24 | 0,21% | 100,00% | | |

Fonte: MV Engenharia

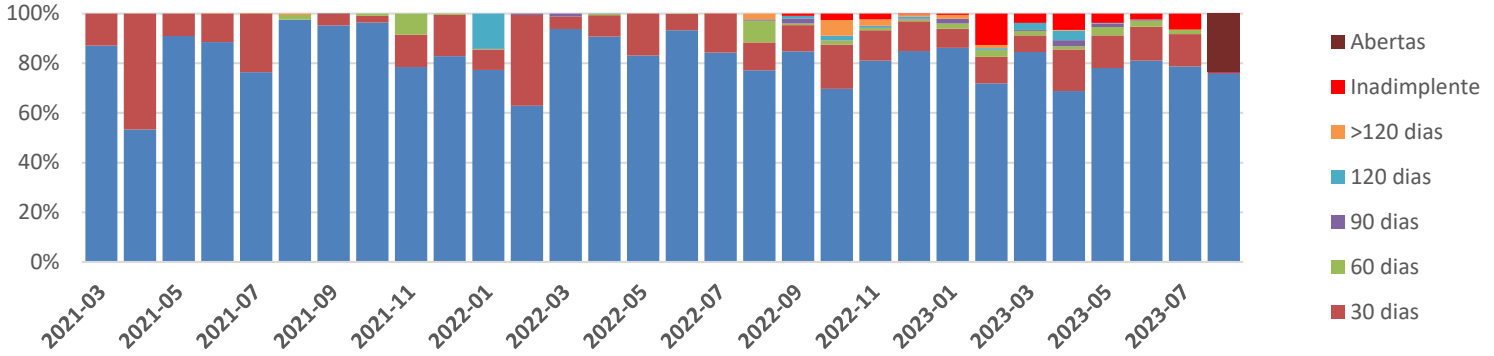
COMENTÁRIOS

Em agosto, a obra do Dom Severino apresentou um bom avanço no mês, ficando com a evolução no período e no acumulado maior do que o previsto (30,32% ante 30,19%). Já o Jonathas Nunes avançou um pouco abaixo do previsto no mês (3,86% ante 3,98%) e segue atrasado no acumulado, mas um leve atraso que não traz maiores preocupações.

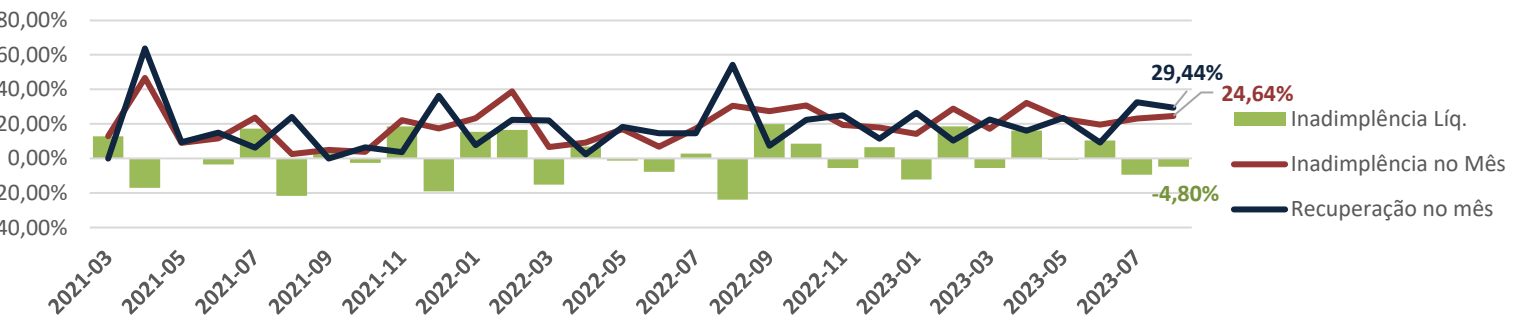
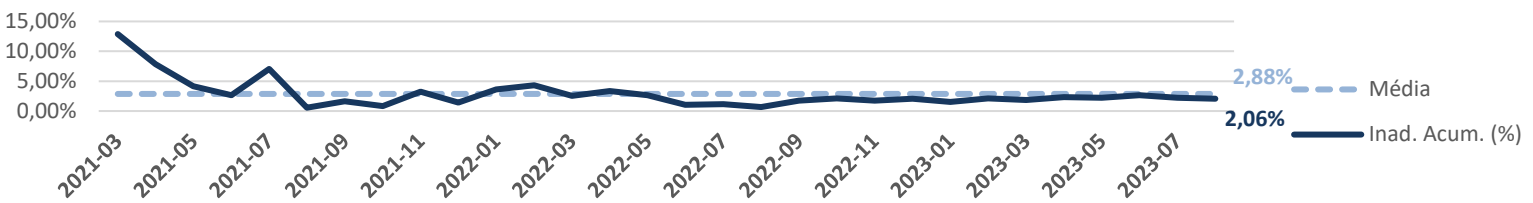
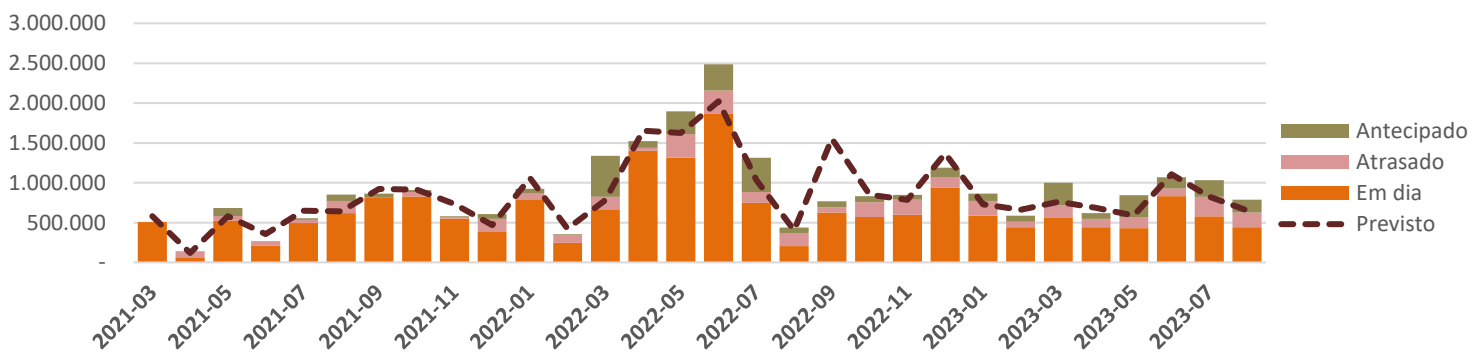
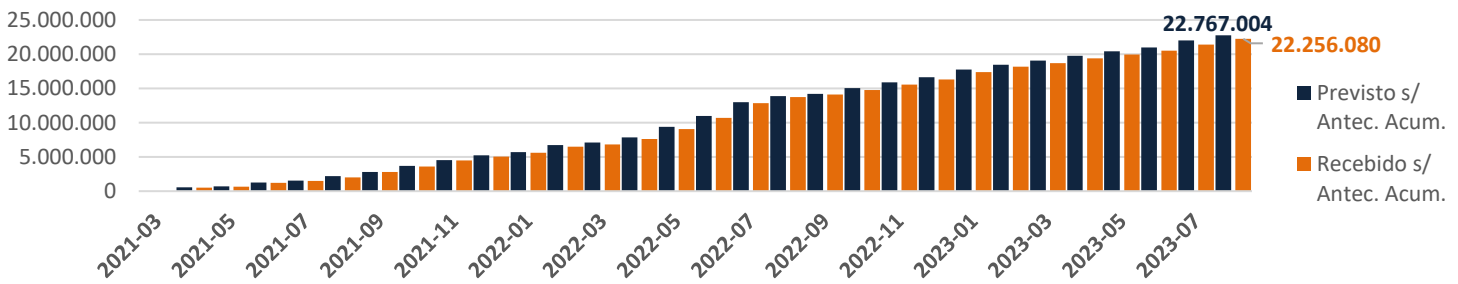
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | ago/23 | jul/23 | jun/23 | mai/23 | abr/23 | mar/23 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| LTV = Loan to Value | 64,8% | 65,6% | 65,0% | 65,4% | 65,0% | 65,2% |
| Saldo Devedor Atualizado | R\$ 29.039.551,06 | R\$ 28.896.281,27 | R\$ 20.527.700,91 | R\$ 20.584.230,38 | R\$ 20.527.700,91 | R\$ 14.428.969,24 |
| Obras a incorrer | R\$ 39.199.339,68 | R\$ 41.880.850,75 | R\$ 48.752.623,57 | R\$ 47.061.758,71 | R\$ 48.752.623,57 | R\$ 51.142.924,94 |
| Caixa do Fundo de Obras | R\$ 8.069.979,06 | R\$ 10.042.157,91 | R\$ 7.835.745,93 | R\$ 6.343.869,31 | R\$ 7.835.745,93 | R\$ 3.684.352,41 |
| Direitos Creditórios a Vencer | R\$ 62.678.856,15 | R\$ 62.181.354,89 | R\$ 64.454.168,17 | R\$ 63.518.365,64 | R\$ 64.454.168,17 | R\$ 64.730.875,22 |
| 70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas | R\$ 34.615.213,90 | R\$ 34.859.277,96 | R\$ 34.588.348,75 | R\$ 34.794.010,32 | R\$ 34.588.348,75 | R\$ 34.779.855,89 |
| RET 4% | R\$ 4.485.166,47 | R\$ 4.479.212,94 | R\$ 4.554.643,80 | R\$ 4.528.963,79 | R\$ 4.554.643,80 | R\$ 4.576.655,35 |

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

A operação Vanguarda segue sendo administrada de forma adequada e registrou um saldo de vendas de duas unidades no mês. O empreendimento Dom Severino está levemente antecipado e o empreendimento Jonathan Nunes levemente atrasado, mas sem maiores preocupações.

Quando analisamos a carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada caiu de 2,15% para 2,06%, abaixo da média histórica de 2,88%, o que nos mantém confortáveis. O LTV segue adequado, em 64,8%, ainda melhor do que no mês anterior, que era de 65,6%, e abaixo de 70%, patamar máximo estabelecido.

Assim, de acordo com o que foi exposto, mantemos nossa avaliação positiva com relação ao CRI.

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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

FOTO DA OPERAÇÃO

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

FÓRMULA DA RAZÃO

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

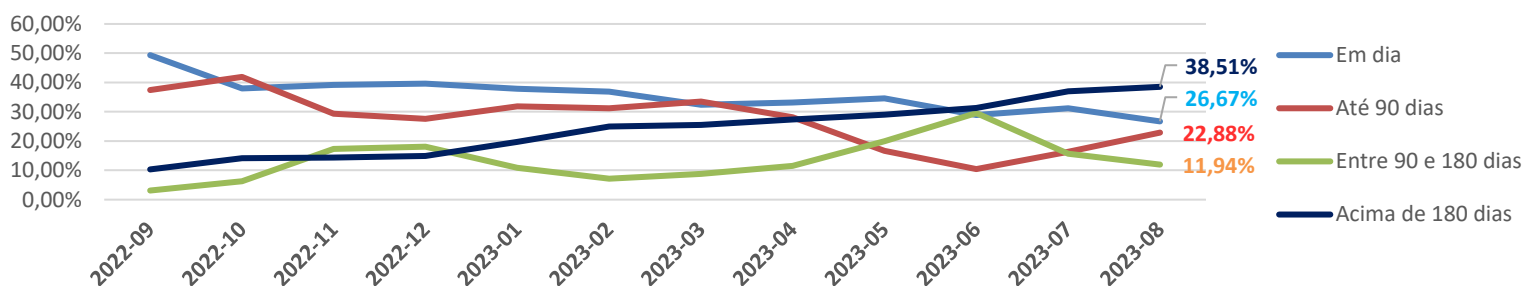
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

| Data | Saldo devedor CRI Sênior (1) | Créditos Imobiliários Adimplentes (2) | Razão (1)/(2) | Limite | Status |
|--------|------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------|---------------|
| mar/23 | R\$ 23.834.436,68 | R\$ 19.124.012,37 | 1,2463 | 0,95 | Desenquadrado |
| abr/23 | R\$ 23.513.472,75 | R\$ 16.410.586,99 | 1,4328 | 0,95 | Desenquadrado |
| mai/23 | R\$ 23.175.268,83 | R\$ 15.037.550,37 | 1,5412 | 0,95 | Desenquadrado |
| jun/23 | R\$ 23.040.137,77 | R\$ 12.938.912,46 | 1,7807 | 0,95 | Desenquadrado |
| jul/23 | R\$ 22.492.054,58 | R\$ 13.791.813,34 | 1,6308 | 0,95 | Desenquadrado |
| ago/23 | R\$ 22.214.879,65 | R\$ 14.397.270,91 | 1,5430 | 0,95 | Desenquadrado |

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

| Mês | Fundo | Saldo | Mínimo | Status |
|--------|--------------|----------------|---------------|----------|
| ago/23 | Despesas | R\$ 0,00 | R\$ 60.000,00 | RECOMPOR |
| ago/23 | Reservas | R\$ 362.947,38 | R\$ 60.000,00 | OK |
| ago/23 | Contingência | R\$ 50.000,00 | R\$ 50.000,00 | OK |

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em agosto, percebemos uma pequena aceleração dos créditos inadimplentes em WIMO II, o que, em uma primeira análise, pode representar um ponto de deterioração do risco da operação. Entretanto, ao analisar-se os créditos inadimplentes, percebe-se que houve um crescimento relevante daqueles vencidos a até 90 dias, em tese, de mais fácil recuperação. Nesse sentido, por serem considerados créditos adimplentes aqueles vencidos a até 90 dias para efeito da razão de garantia, percebeu-se uma melhora nesse índice, que retraiu pouco mais de 0,08 pontos. Nesse sentido, continuamos com nosso parecer de atenção e seguimos monitorando o risco de crédito da presente operação de perto.

Fonte: Virgo

CRI GRAMADO GVI

DESTAQUES



RESUMO

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

Com a aprovação do vencimento antecipado da dívida na última assembleia, os números da operação pioraram de forma relevante. Nesse contexto, o saldo de vendas líquidas ficou em 11 frações e a inadimplência subiu.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

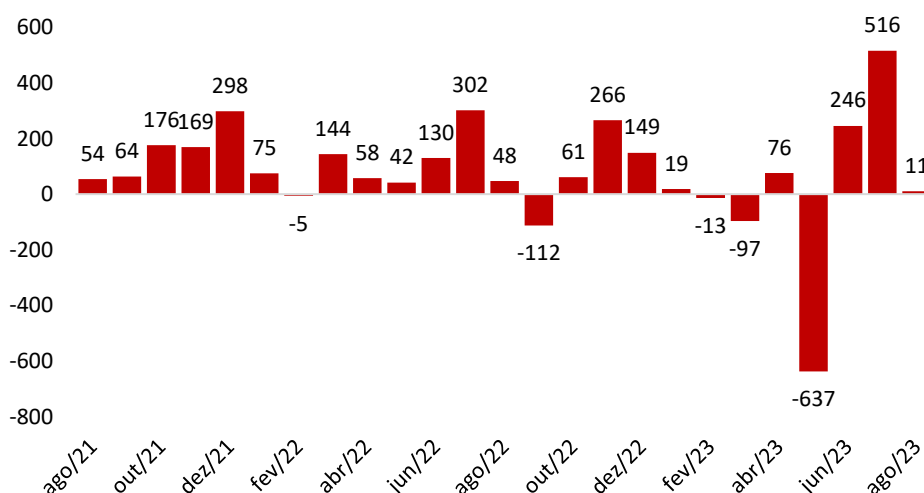
Informações dos Recebíveis

| | ago/23 |
|----------------------------------|--------------------|
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 170.599.473,60 |
| Valor do Fundo de Reserva | R\$ 16.032.682,25 |
| Saldo Devedor Líquido | R\$ 154.566.791,35 |
| VP dos Créditos | R\$ 337.965.251,50 |
| VP Elegível da Cauda da Carteira | R\$ 1.444.174,94 |
| PMT a ser Paga em Set/2023 | N/A |
| Créditos Recebidos em Ago/2023 | R\$ 9.087.302,25 |

Status do Empreendimento

| | |
|---------------------------|-------------------|
| % Vendido | 96,01% |
| % Obra | 100,00% |
| LTV médio dos contratos | 85,61% |
| Valor estimado do estoque | R\$ 40.058.587,17 |

Saldo de Vendas



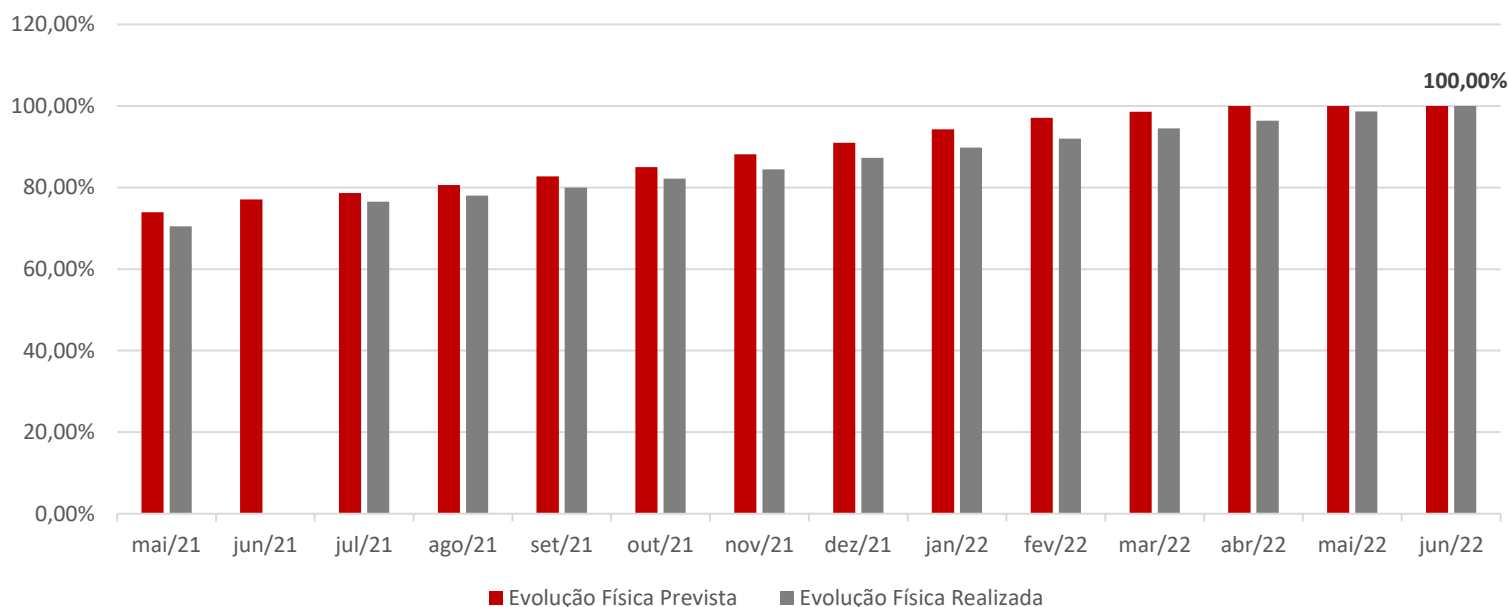
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

OBRAS

CRONOGRAMA

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



Fonte: Harca Engenharia

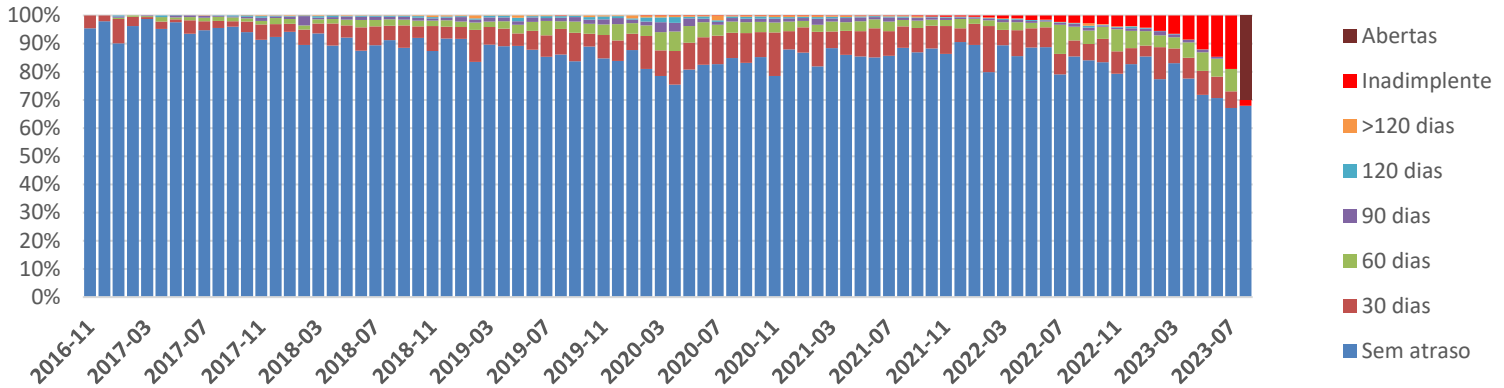
COMENTÁRIOS

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

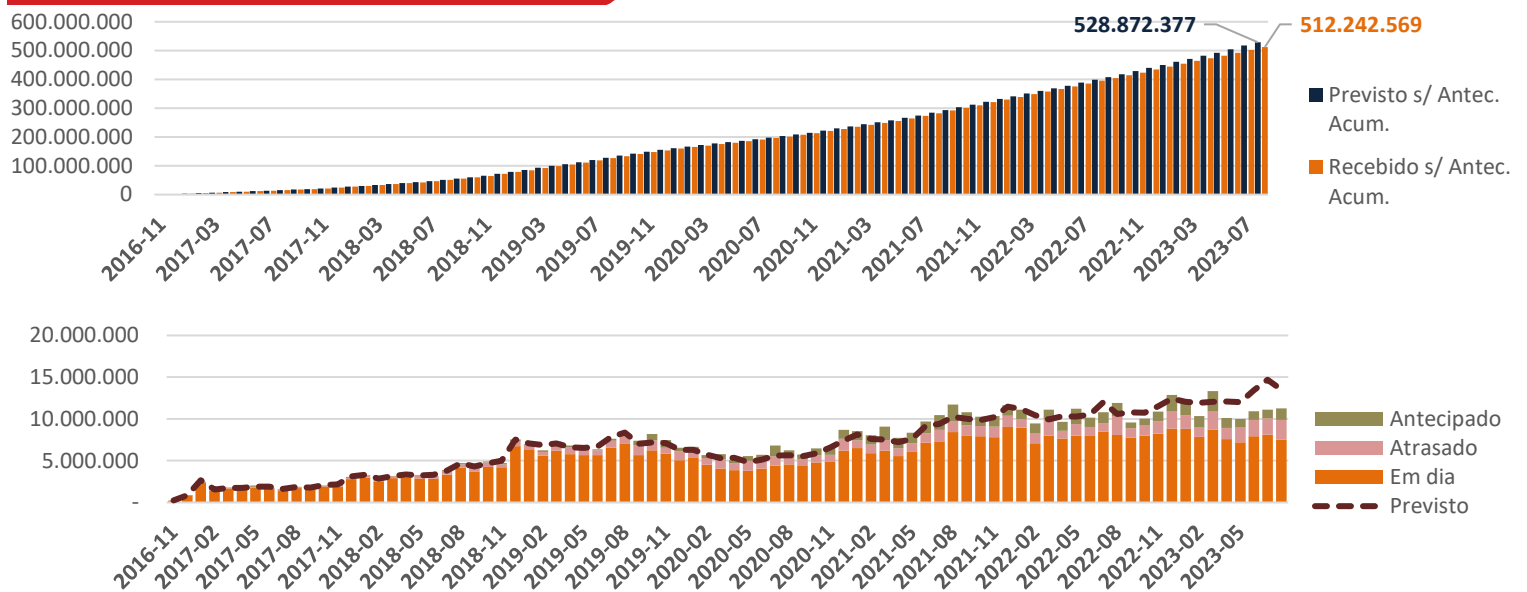
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

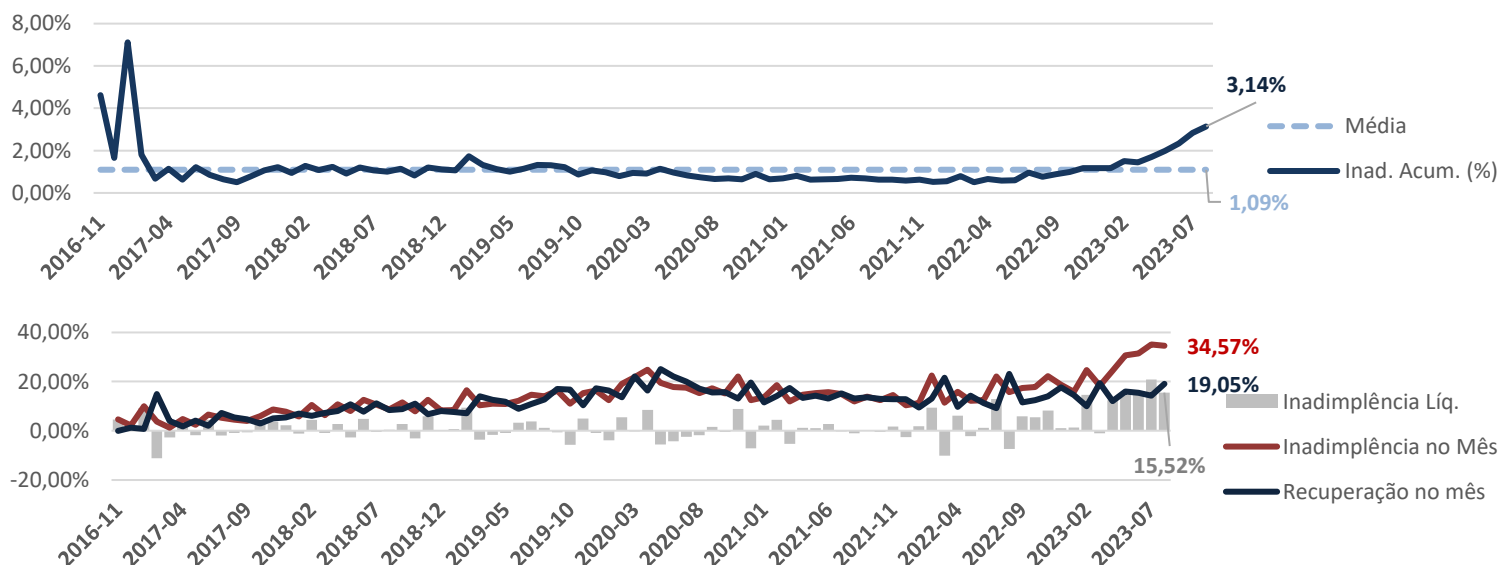
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

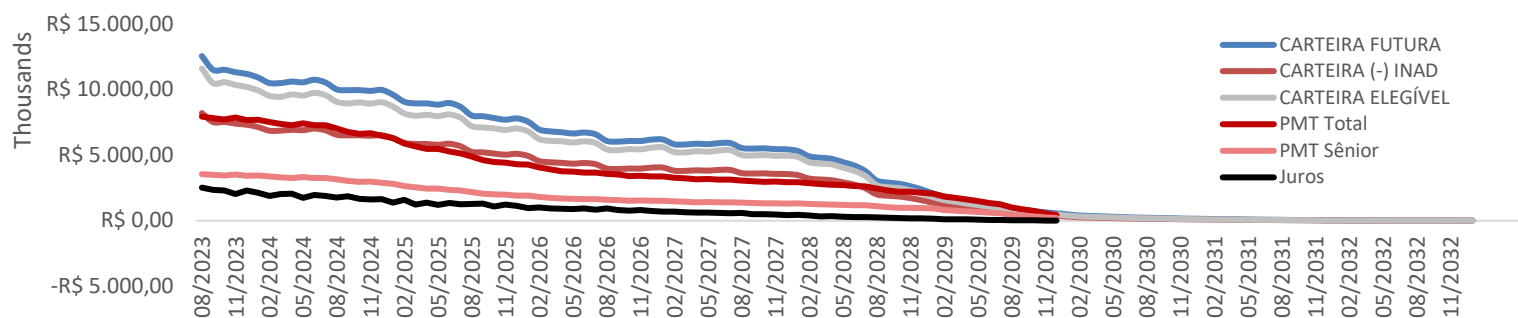


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

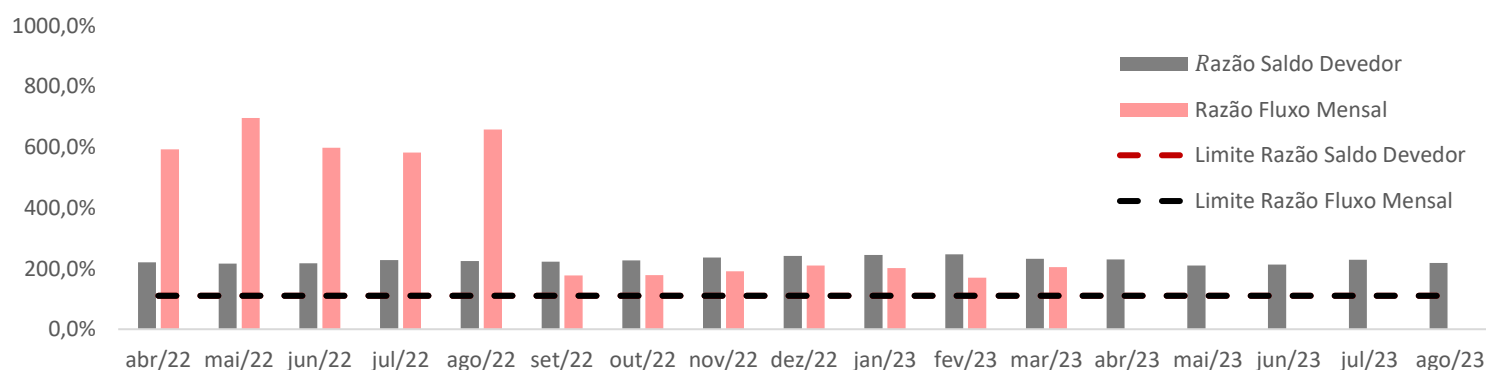
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER: **CRÍTICO**

No mês de agosto, o CRI apresentou um saldo de frações vendidas líquidas ameno. Foram 233 vendas e 222 distratos, totalizando 11 vendas líquidas positivas. A inadimplência seguiu seu movimento de subida, fechando o mês com 34,5% de inadimplência e o acumulado chegou a 3,14%.

O aumento desses indicadores, dentre outros motivos, provavelmente foi influenciado pela situação financeira do Grupo Gramado Parks, que segue em Recuperação Judicial. A PMT referente a Agosto não foi paga, assim como nos meses anteriores. Para atualizá-los, na última assembleia no dia 03 de maio foi aprovado pela maioria dos investidores o vencimento antecipado da dívida. Segue o link com a ata da assembleia:

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

CRI WIMO IV

DESTAQUES



RESUMO

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

FÓRMULAS DA RAZÃO

Índice de cobertura 1

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

Índice de cobertura 2

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

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

| Mês | Saldo devedor | Créditos Imobiliários Adimplentes | Razão | Limite | Status |
|--------|-------------------|-----------------------------------|-------|--------|---------------|
| jun/23 | R\$ 24.134.545,83 | R\$ 21.508.007,38 | 1,12 | 0,95 | Desenquadrado |
| jul/23 | R\$ 23.841.372,82 | R\$ 22.080.422,52 | 1,08 | 0,95 | Desenquadrado |
| ago/23 | R\$ 23.504.362,01 | R\$ 24.485.645,81 | 0,96 | 0,95 | Desenquadrado |

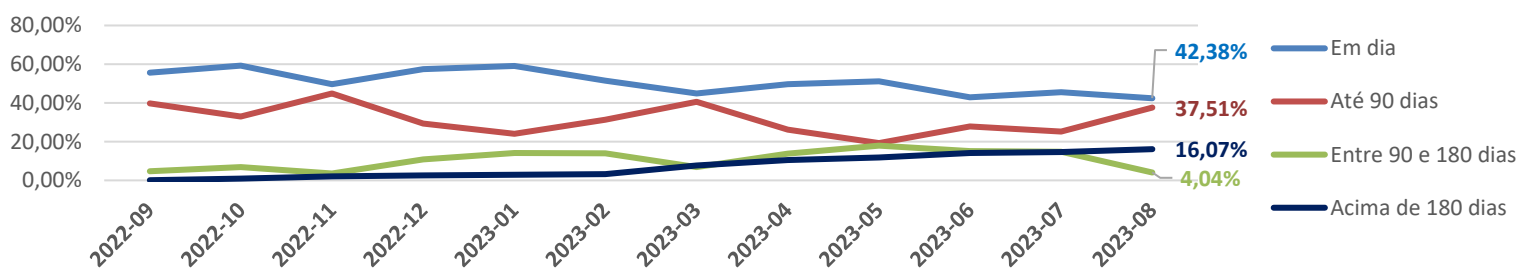
Índice de cobertura 2

| Mês | Saldo devedor | Créditos Imobiliários Adimplentes | Razão | Limite | Status |
|--------|-------------------|-----------------------------------|-------|--------|---------------|
| jun/23 | R\$ 24.134.545,83 | R\$ 21.508.007,38 | 1,12 | 1 | Desenquadrado |
| jul/23 | R\$ 23.841.372,82 | R\$ 22.080.422,52 | 1,08 | 1 | Desenquadrado |
| ago/23 | R\$ 23.504.362,01 | R\$ 24.485.645,81 | 0,96 | 1 | Desenquadrado |

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

| Mês | Fundo | Saldo | Mínimo | Status |
|--------|----------|---------------|---------------|--------|
| jul/23 | Despesas | R\$ 55.000,00 | R\$ 55.000,00 | OK |
| jul/23 | Reservas | R\$ 52.183,28 | R\$ 50.000,00 | OK |

INADIMPLÊNCIA



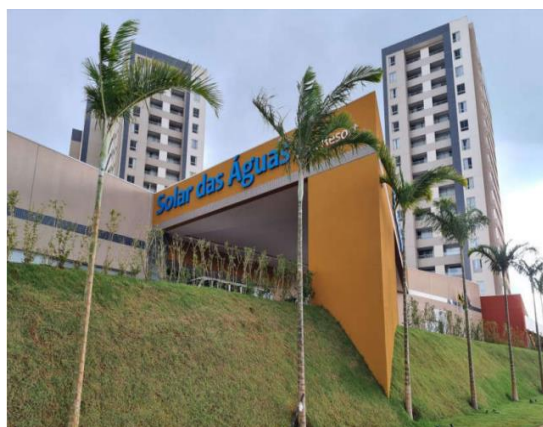
OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Assim como em WIMO II, em agosto, a operação de WIMO IV viu seus créditos adimplentes sofrerem uma pequena retração, em medida parecida àquela visualizada pela aceleração dos créditos vencidos a mais de 180 dias. O destaque positivo, no entanto, está nos créditos vencidos a menos de 90 dias, em tese, de mais fácil recuperação. O aumento dos créditos nessa categoria fez com que o índice de cobertura 1 ficasse muito próximo do enquadramento, o que consideramos bastante positivo para a operação. No entanto, dado o risco que, de certa forma, se mantém, continuaremos dando um parecer de atenção e permaneceremos próximos da operação de WIMO IV.

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



RESUMO

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

No mês de agosto, o empreendimento apresentou um saldo líquido de vendas marginalmente negativo, totalizando em um pouco menos de 80% das unidades vendidas. A inadimplência segue saudável, depois de uma alta em 2021. Por fim, as Razões de Garantia seguem desenquadradas.

FOTOS DA OBRA



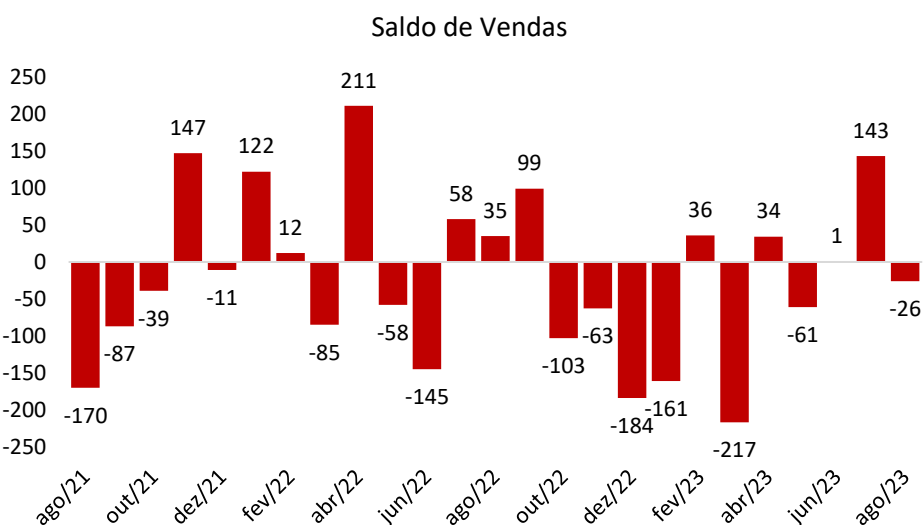
Fonte: Harca Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

| | ago/23 |
|----------------------------------|--------------------|
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 156.216.687,46 |
| Valor do Fundo de Reserva | R\$ 3.085.004,43 |
| Saldo Devedor Líquido | R\$ 153.131.683,03 |
| VP dos Créditos | R\$ 74.624.618,54 |
| VP Elegível da Cauda da Carteira | R\$ 87.893.615,74 |
| PMT a ser Paga em Set/2023 | R\$ 6.459.730,96 |
| Créditos Recebidos em Ago/2023 | R\$ 2.738.294,11 |

Status do Empreendimento

| | |
|---------------------------|--------------------|
| % Vendido | 78,92% |
| % Obra | 100,00% |
| LTV médio dos contratos | 76,00% |
| Valor estimado do estoque | R\$ 196.995.846,14 |

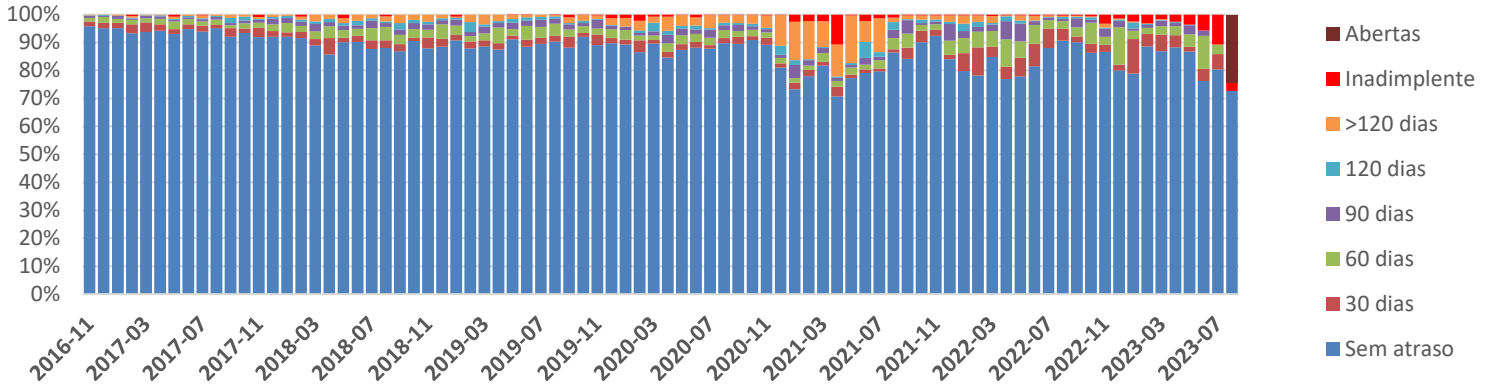


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

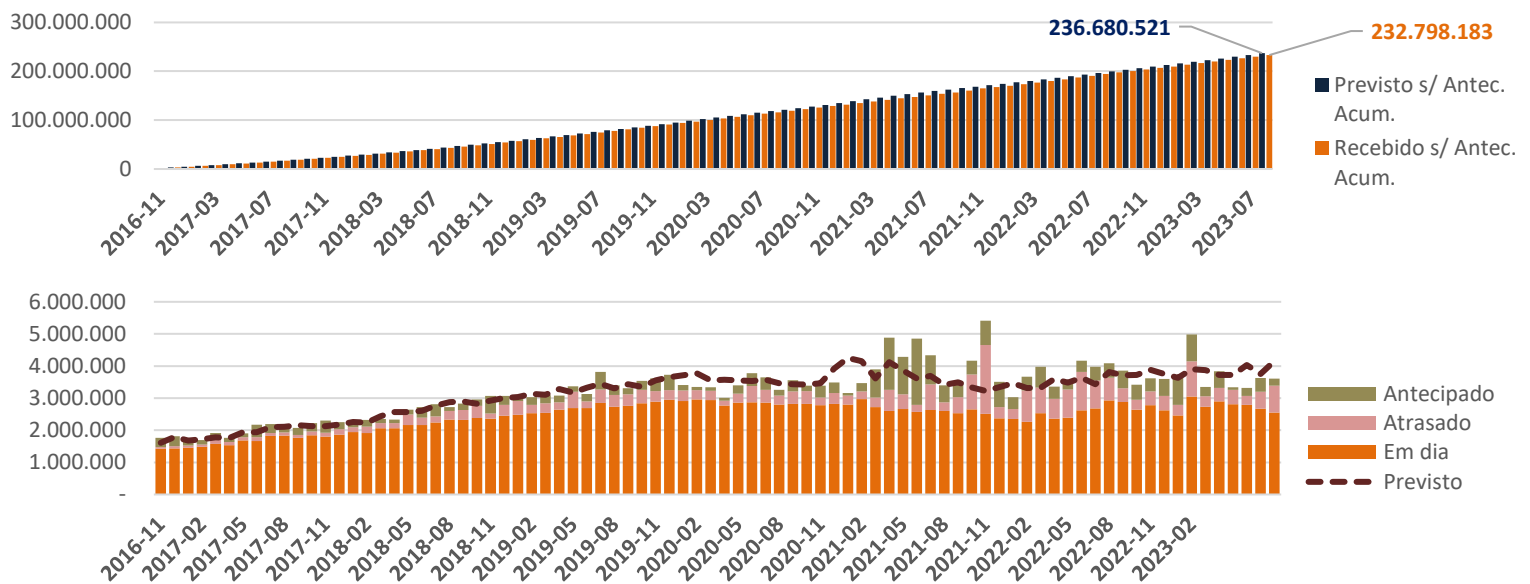
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

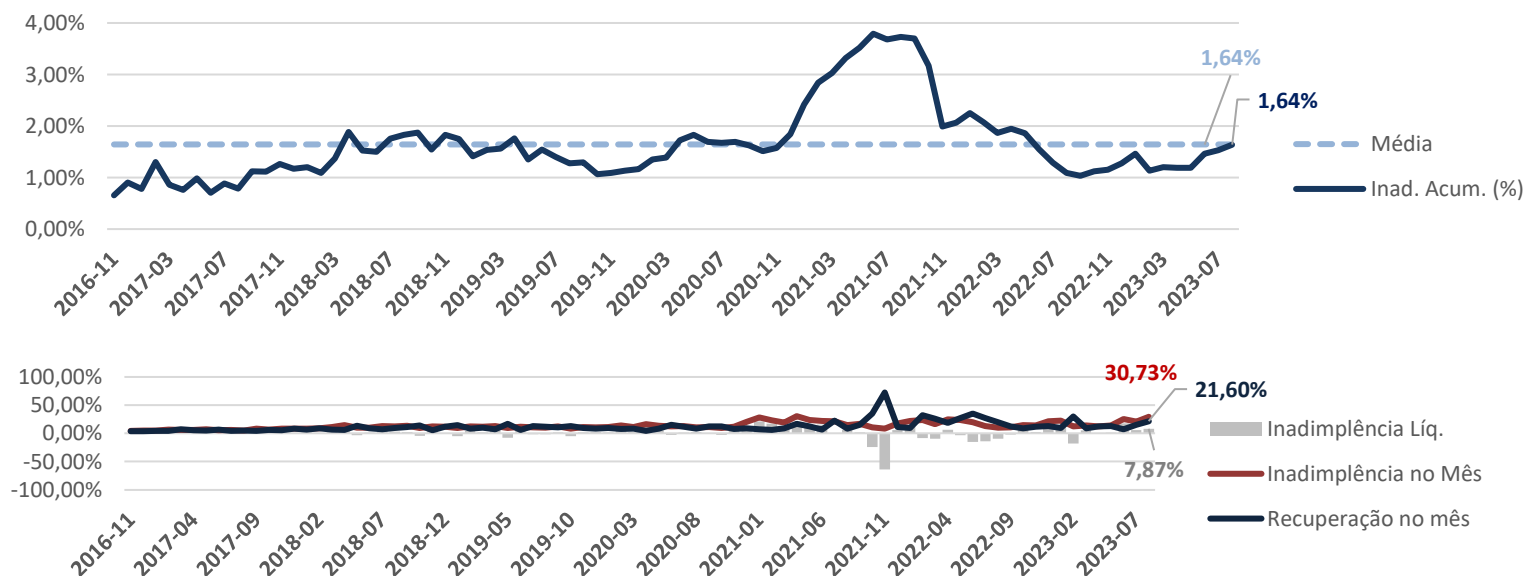
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

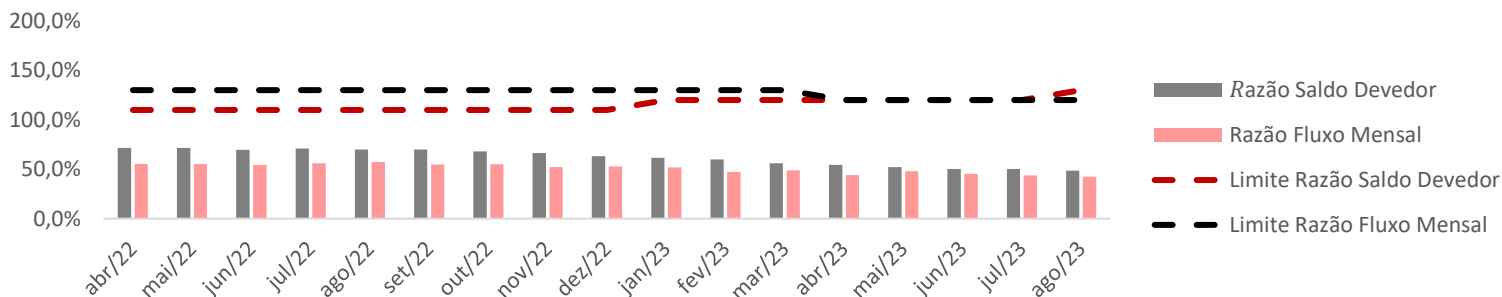


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

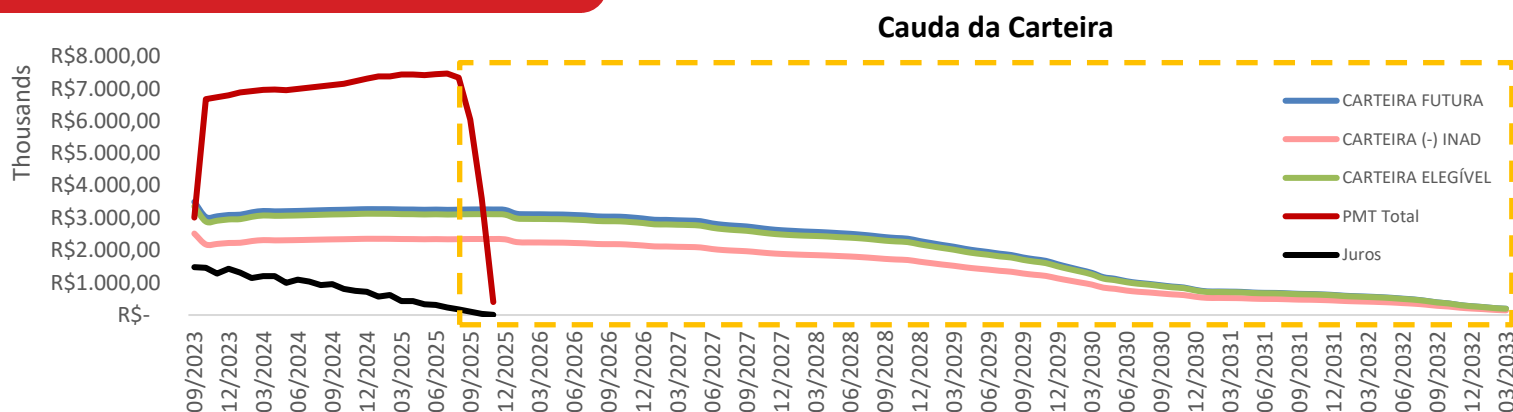
CRI SOLAR JR

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

No mês de agosto, o empreendimento apresentou 169 frações vendidas e 195 distratos, totalizando um saldo líquido de vendas de 26 frações negativas. Com isso, no mês vigente, 78,92% do empreendimento se encontra vendido. Em relação à inadimplência, é visível que ela vem caindo. Depois de chegar a 3,8% acumulada em Junho de 2021, no mês atual o acumulado é de 1,64%, o que não nos preocupa como credores.

As razões de garantia seguem desenquadradas, por conta de um descasamento entre o prazo dos contratos e o prazo da operação. Nesse contexto, como observado durante o relatório, o CRI apresenta alguns pontos de atenção, embora seja uma operação que representa menos de 0,1% do portfólio do SNCI11.

SUNO ASSET

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

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

