

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

CRI Suno Asset – SNCI e SNME
Janeiro de 2024



SNCI11



SNME11

NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

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

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

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

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

Boa leitura!

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2024

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL SNCI	% do CRI SNCI	% PL SNME	% do CRI SNME
1	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,29	6,21%	80,58%	12,60%	19,42%
2	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,42	0,20%	3,33%	11,89%	23,42%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,07	3,22%	100,00%	0,00%	0,00%
4	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	2,70	3,99%	80,82%	7,97%	19,18%
5	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,14	2,81%	70,90%	9,70%	29,10%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,19	5,56%	83,59%	9,18%	16,41%
7	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,09	1,88%	100,00%	0,00%	0,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,00	3,23%	73,43%	9,83%	26,57%
9	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,38	1,45%	61,06%	7,80%	38,94%
10	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,40	3,43%	100,00%	0,00%	0,00%
11	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	1,90	1,11%	45,30%	11,32%	54,70%
12	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,28	1,33%	52,27%	10,23%	47,73%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,65	1,31%	100,00%	0,00%	0,00%
14	CRI WIMO	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	4,85	0,95%	100,00%	0,00%	0,00%
15	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	1,64	0,54%	100,00%	0,00%	0,00%
16	CRI WIMO IV	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	5,11	0,74%	100,00%	0,00%	0,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	0,96	0,12%	100,00%	0,00%	0,00%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI WELT	N/A	99,90%	N/A	N/A	N/A
2	CRI GS SOUTO	N/A	99,27%	N/A	N/A	62,00%
3	CRI RDR ITU	63,89%	93,29%	11,85%	111,30%	80,00%
4	CRI ASTIR	36,73%	99,26%	23,55%	195,70%	42,00%
5	CRI VITACON 2	90,93%	70,28%	10,21%	146,30%	72,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	77,24%	61,67%	1,56%	146,20%	65,00%
7	CRI MZM	77,33%	32,30%	2,97%	234,50%	70,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	60,00%	39,14%	2,94%	154,30%	45,00%
9	CRI BIT	45,00%	18,69%*	6,97%	146,70%	60,00%
10	CRI AXS	N/A	100,00%	N/A	N/A	N/A
11	CRI CAPARAÓ	24,05%	100,00%	-0,10%	133,70%	58,70%
12	CRI AXS III	N/A	98,71%	N/A	N/A	N/A
13	CRI VANGUARDA	65,18%	56,86%	3,69%	65,00%	52,00%
14	CRI WIMO II	N/A	N/A	69,46%	124,37%	N/A
15	CRI GRAMADO GVI	96,53%	100,00%	5,20%	195,70%	25,73%
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	58,23%	96,00%	35,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	80,22%	100,00%	1,41%	43,90%	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).

*A % de obras no CRI BIT representa o valor do mês anterior. As razões são explicadas no monitoramento da operação.

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: janeiro/24

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

NOTA DA GESTÃO:

Os fundos de reserva desenquadrados das operações MZM e Caparaó 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 nos 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. Já o fundo de reserva da operação está 66% composto, de forma que uma AGT para deliberar a respeito foi convocada.

CRI WELT

DESTAQUES



RESUMO

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

A Usina de Ouvidor já está pronta em termos de construção civil, aguardando apenas a construção da linha de transmissão, o que, pelo previsto na última AGT, deve acontecer no meio de março, enquanto a Usina de Bernoulli está completamente operacional e 100% vendida. Em janeiro houve uma produção menor que a planejada, por conta das chuvas. Isso levou também a um faturamento menor do que o planejado, mas nada que preocupe no momento e o parecer segue saudável.

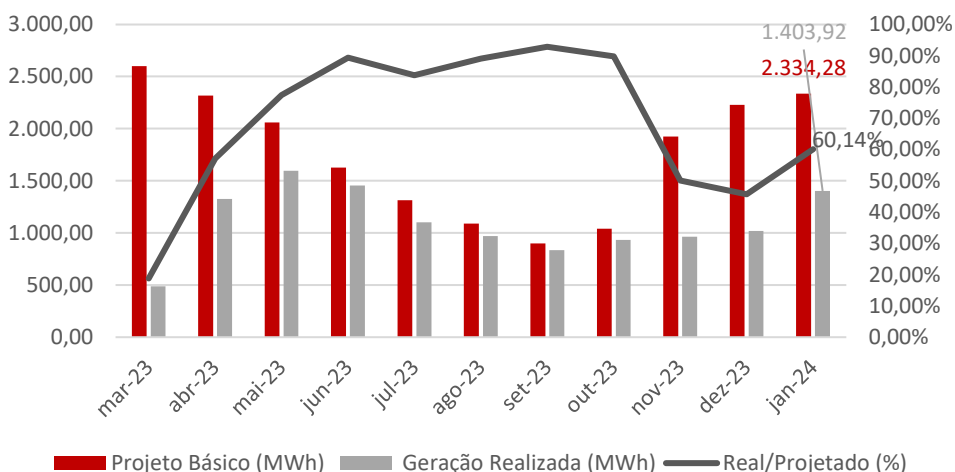
FOTOS DA OBRA



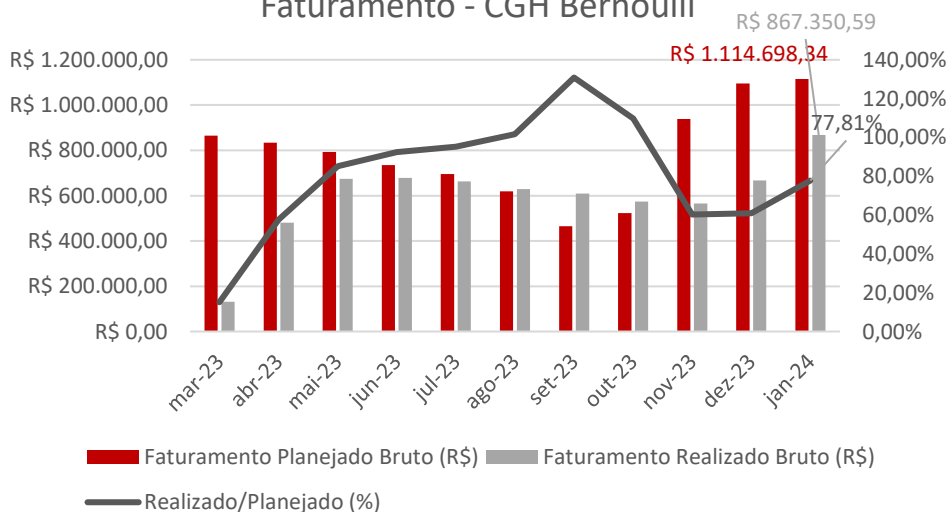
Fonte: Grupo Energia

PARECER: SAUDÁVEL

Geração de energia - CGH Bernoulli



Faturamento - 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 janeiro, na CGH Raul Soares, foram feitos alguns avanços na Casa de Força e no Canal de Aproximação, enquanto, em São Félix, foi realizado o comissionamento na Casa de Força. As obras estão bem adiantadas, restando basicamente as conexões das usinas para a completa finalização. Assim, seguimos com o parecer saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



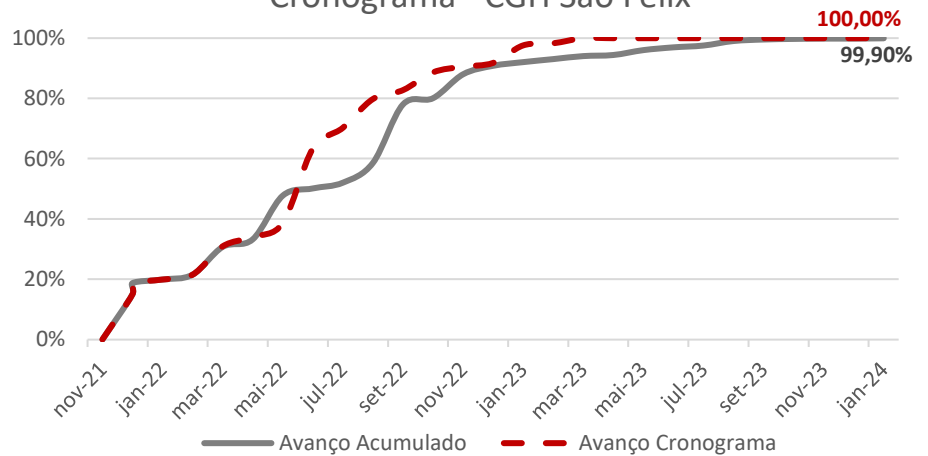
CGH Raul Soares

Fonte: GS Souto Engenharia

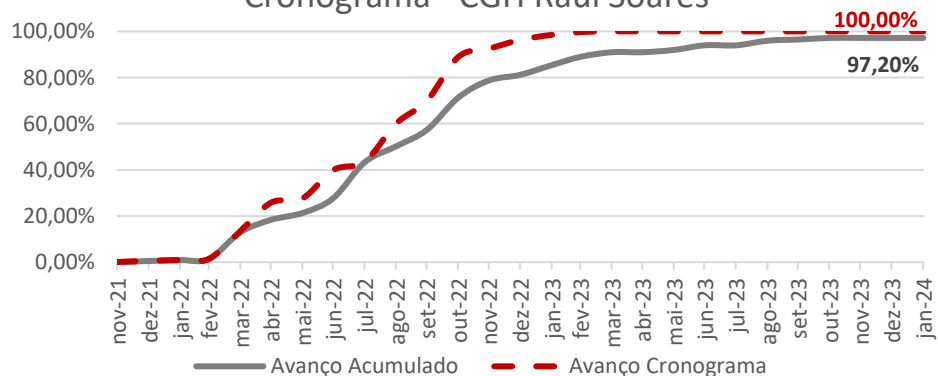
PARECER: SAUDÁVEL

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
jan/24	Nova União II	100%	
jan/24	Alto Furnas II	100%	abr/25
jan/24	Raul Soares	97,2%	ago/24
jan/24	São Félix	99,9%	abr/24

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.

Em janeiro, o empreendimento não realizou novas vendas, algo que entendemos como negativo no atual momento, em que o término de obras deveria tracionar novas comercializações de unidades. No entanto, houve o aumento do SD elegível a partir da recuperação de algumas parcelas inadimplentes, o que contribuiu para a nossa confiança do repasse da carteira da operação, que deve ocorrer nos próximos meses. No mais, o time comercial segue focado em realizar novas vendas e, além disso, alimentar uma carteira de leads para comercializações quando da entrega do edifício.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

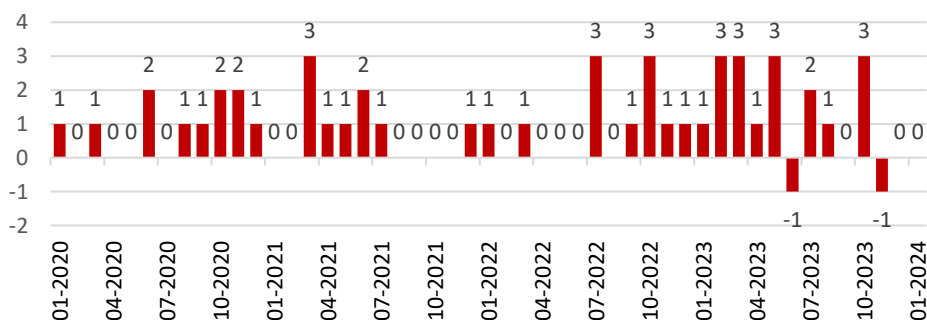
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 21.327.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 14.785.136,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 14.501.686,24
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	46
Concentração máxima	7,90%
Prazo da carteira	12 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	45
Estoque	26
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
nov/21	14,50%	14,50%	15,00%	15,00%	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
dez/21	0,50%	15,00%	4,44%	19,44%	897.000,00	3.597.000,00	800.000,00	3.500.000,00
jan/22	4,98%	19,98%	4,95%	24,39%	886.000,00	4.483.000,00	890.351,33	4.390.351,33
fev/22	4,92%	24,91%	5,67%	30,06%	875.000,00	5.358.000,00	1.020.000,00	5.410.351,33
mar/22	4,86%	29,77%	9,28%	39,34%	870.000,00	6.228.000,00	1.670.000,00	7.080.351,33
abr/22	4,83%	34,60%	4,83%	44,17%	870.000,00	7.098.000,00	870.000,00	7.950.351,33
mai/22	4,83%	39,43%	4,56%	48,73%	925.000,00	8.023.000,00	820.000,00	8.770.351,33
jun/22	5,14%	44,57%	6,00%	54,73%	2.490.857,14	10.513.857,14	1.080.402,45	9.850.753,78
jul/22	13,84%	58,41%	6,52%	61,25%	1.091.806,43	11.605.663,57	1.172.715,20	11.023.468,98
ago/22	6,07%	64,48%	1,33%	62,58%	641.193,43	12.246.857,00	239.275,87	11.262.744,85
set/22	3,56%	68,04%	2,10%	64,68%	343.806,43	12.590.663,43	378.186,62	11.640.931,47
out/22	1,91%	69,95%	2,16%	66,84%	425.302,43	13.015.965,86	388.986,50	12.029.917,97
nov/22	2,36%	72,31%	3,05%	69,89%	428.843,43	13.444.809,29	549.368,46	12.579.286,43
dez/22	2,38%	74,69%	2,97%	72,86%	415.806,43	13.860.615,72	535.283,39	13.114.569,82
jan/23	2,31%	77,00%	4,58%	77,44%	439.949,29	14.300.565,01	824.835,21	13.939.405,03
fev/23	2,44%	79,45%	2,64%	80,08%	566.040,00	14.866.605,01	475.273,72	14.414.678,75
mar/23	3,14%	82,59%	1,69%	81,77%	496.160,00	15.362.765,01	303.336,81	14.718.015,56
abr/23	2,76%	85,35%	1,72%	83,49%	460.500,00	15.823.265,01	309.414,84	15.027.430,40
mai/23	2,56%	87,91%	1,72%	85,21%	488.697,00	16.311.962,01	310.400,24	15.337.830,64
jun/23	2,71%	90,62%	1,12%	86,33%	434.500,00	16.746.462,01	202.073,16	15.539.903,80
jul/23	2,41%	93,04%	1,13%	87,46%	359.900,00	17.106.362,01	204.205,14	15.744.108,94
ago/23	2,00%	95,04%	1,11%	88,57%	308.500,00	17.414.862,01	198.308,06	15.942.417,00
set/23	1,71%	96,75%	2,21%	90,78%	280.500,00	17.695.362,01	397.957,18	16.340.374,18
out/23	1,56%	98,31%	0,57%	91,35%	187.638,00	17.883.000,01	103.150,03	16.443.524,21
nov/23	1,04%	99,35%	0,60%	91,95%	117.000,00	18.000.000,01	107.125,79	16.550.650,00
dez/23	0,65%	100,00%	0,72%	92,67%	-	18.000.000,01	130.393,08	16.681.043,08
jan/24	-	100,00%	0,62%	93,29%	-	18.000.000,01	110.885,42	16.791.928,50
fev/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-
mar/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-
abr/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-

Fonte: Engebanc

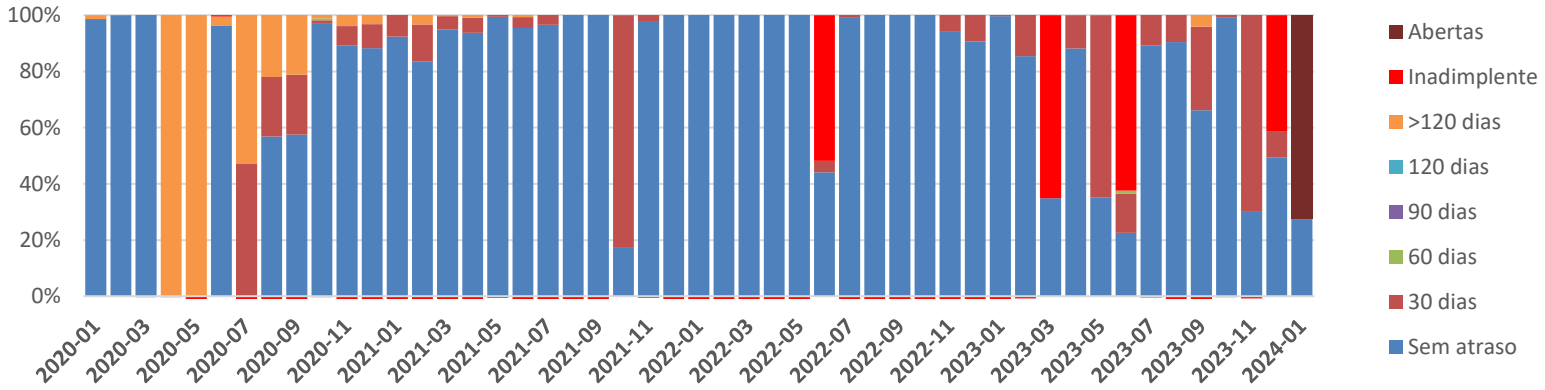
COMENTÁRIOS

As obras do Absolutt seguem avançando marginalmente, como ocorreu no último trimestre do ano passado. Restam pouco menos de 7% de conclusão, que devem ser realizados contratualmente até junho/23, embora o incorporador tenha confiança de que concluirá a obra entre abril e maio. Os serviços restantes tratam-se de acabamentos como esquadrias, pintura e serviços de limpeza (como se pode verificar pelas fotos na página anterior). Dessa forma, o empreendimento já pode ir adiantando as licenças necessárias para que o habite-se fique pronto assim que a construção for finalizada.

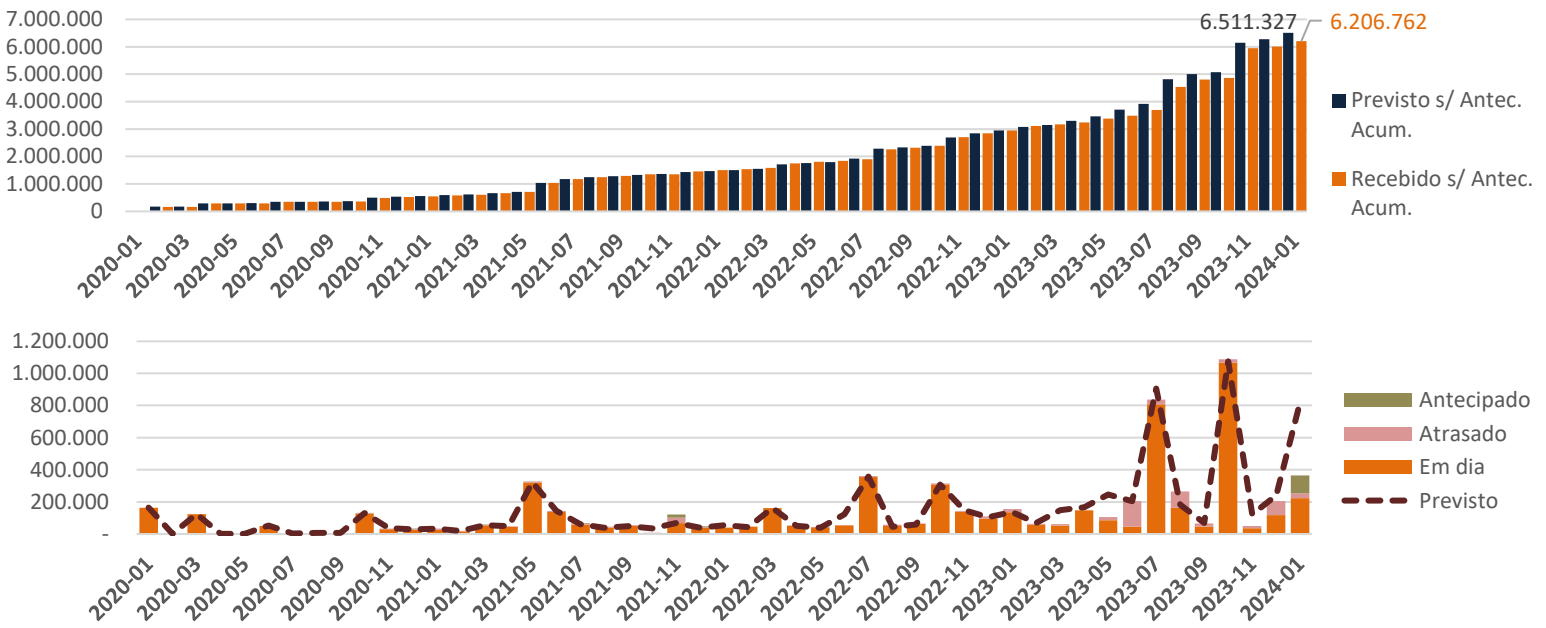
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

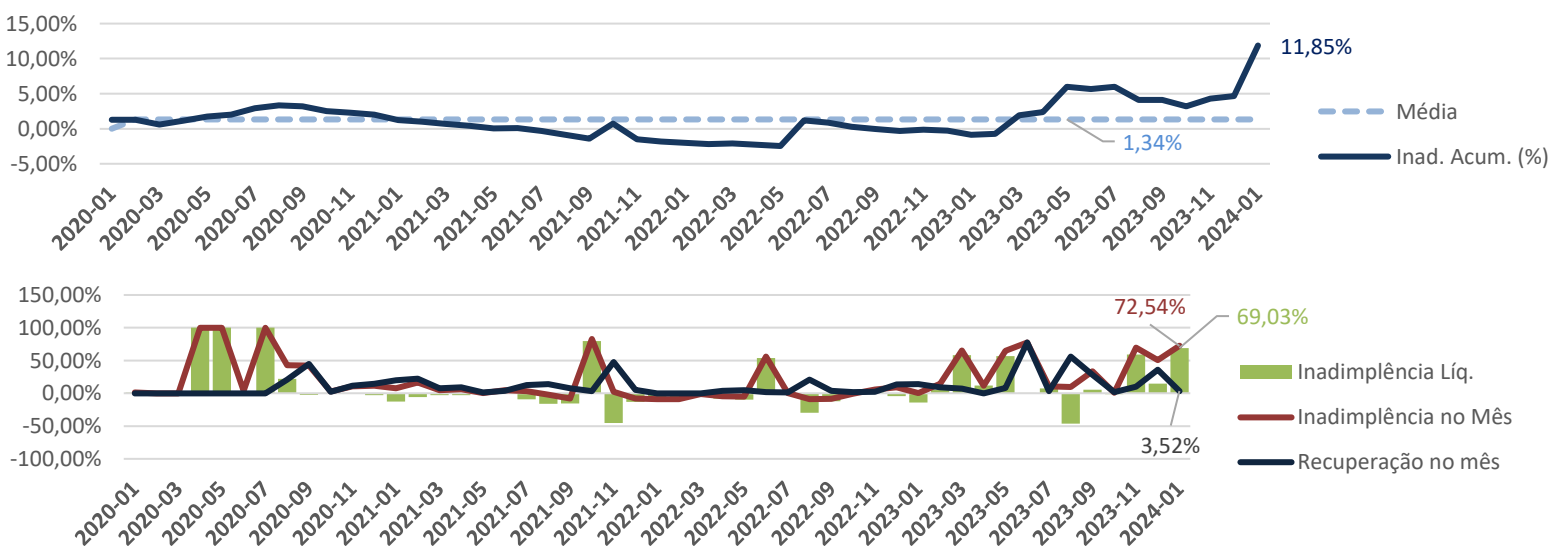
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	111,3%	111,0%	114,1%	111,6%	116,1%	116,3%
VP Elegível	R\$ 14.501.686,24	R\$ 14.253.548,83	R\$ 14.738.127,23	R\$ 14.992.735,12	R\$ 14.106.194,34	R\$ 14.030.431,63
Valor do Estoque	R\$ 14.231.467,95	R\$ 14.231.467,95	R\$ 14.231.467,95	R\$ 13.071.093,69	R\$ 14.840.084,09	R\$ 14.840.084,09
Saldo Devedor do CRI	R\$ 25.823.673,79	R\$ 25.653.450,11	R\$ 25.381.484,80	R\$ 25.154.607,02	R\$ 24.927.729,25	R\$ 24.822.350,03
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**

O mês de janeiro não representou avanços relevantes para a operação, o que, nesse momento, mantém nosso parecer de atenção, uma vez que o CRI está em seu último ano de prazo (o vencimento é em dezembro de 2024) e é necessário realizar mais vendas de forma que o valor de repasse da carteira (que deve ocorrer até junho) seja suficiente para amortizar uma porção relevante do CRI. Em vista disso, a Gestão tem se movimentado para incluir novas garantias na operação e auxiliar o time do projeto nas necessidades de vendas, repasse e controle da performance da carteira. Acreditamos que o CRI ainda conta com uma margem que nos dá espaço de movimentação confortável, sobretudo com o acréscimo de garantias. No mais, o time de Gestão está planejando uma visita ao empreendimento, que deve ocorrer no próximo mês e trará mais detalhes do que está sendo vislumbrado para o futuro da operação RDR. No momento, não temos preocupações adicionais.

CRI ASTIR

DESTAQUES



RESUMO

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

No primeiro mês de 2024, não houve venda nem distrato, e temos o empreendimento com um total de 18 unidades vendidas, o equivalente a 36,73% das disponíveis. As obras estão praticamente finalizadas e a AGT foi assinada, sendo que algumas informações sobre ela serão dadas mais à frente. Com isso em mente, consideramos que temos condições melhores para o CRI.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

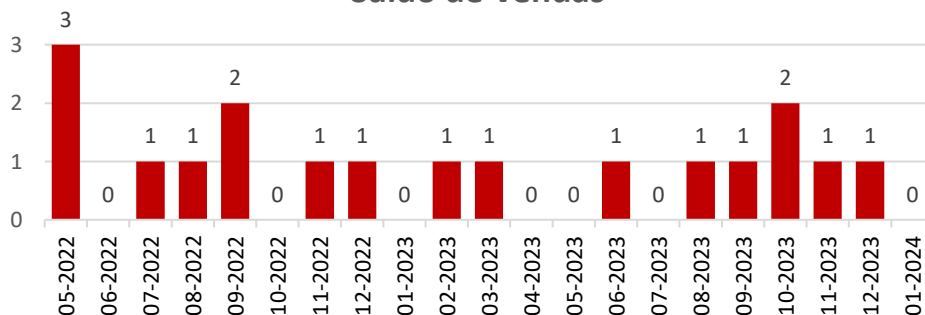
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 28.609.325,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 10.481.891,44
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 10.481.891,44
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	18
Concentração máxima	17,54%
Prazo da carteira	6 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	15
Estoque	32
Quitado	3
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis)	36,73%
% Vendido (Total)	30,00%

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%	1,16%	94,27%	-	47.442.567,78	550.333,79	44.724.108,65
out/23	-	100,00%	1,95%	96,22%	-	47.442.567,78	925.130,07	45.649.238,72
nov/23	-	100,00%	1,39%	97,61%	-	47.442.567,78	659.451,69	46.308.690,41
dez/23	-	100,00%	0,86%	98,47%	-	47.442.567,78	408.006,08	46.716.696,49
jan/24	-	100,00%	0,79%	99,26%	-	47.442.567,78	374.796,29	47.091.492,78

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

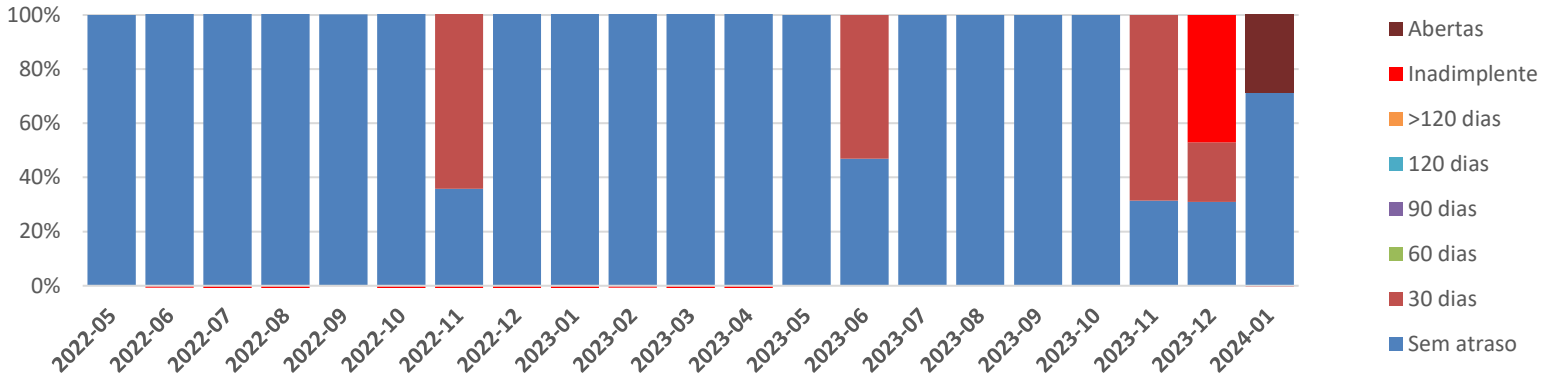
COMENTÁRIOS

Foi feita a 23ª medição em janeiro e houve um avanço de 0,79% na obra, que está praticamente finalizada. Poucos detalhes restam e a finalização física total deve ocorrer no mês de fevereiro, conforme acordado, de forma que o atraso não nos traz maiores preocupações.

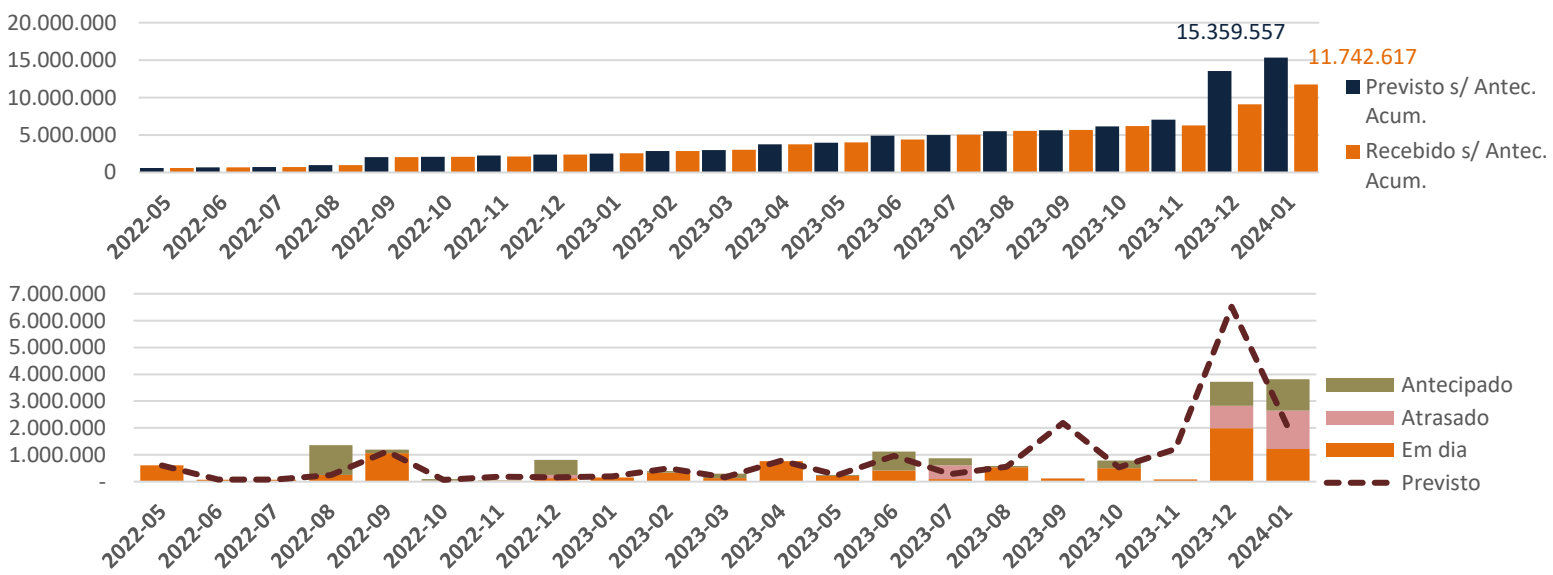
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

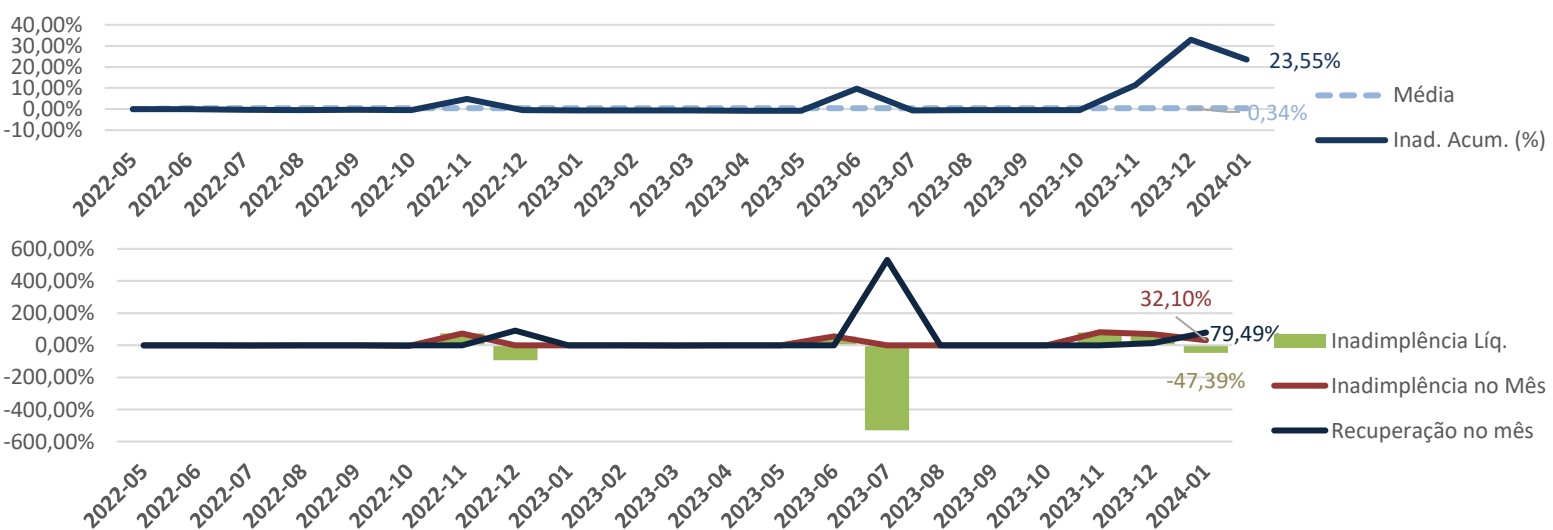
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	195,7%	172,9%	172,1%	194,0%	183,4%	185,9%
VT = Valor Terreno	R\$ 24.234.806,96	R\$ 16.408.422,53	R\$ 16.070.313,89	R\$ 19.339.374,68	R\$ 19.243.865,07	R\$ 19.912.915,42
VO = Valor Obras	R\$ 30.005.725,03	R\$ 22.179.340,60	R\$ 21.841.231,96	R\$ 25.110.292,75	R\$ 25.014.783,14	R\$ 25.683.833,49
CA = Carteira Adimplente	R\$ 5.959.890,90	R\$ 14.441.577,47	R\$ 14.779.686,11	R\$ 14.779.686,11	R\$ 11.606.134,93	R\$ 10.937.084,58
SD = Saldo Devedor	R\$ 30.764.059,99	R\$ 30.678.147,07	R\$ 30.608.886,62	R\$ 30.525.321,72	R\$ 30.455.257,57	R\$ 30.418.764,18

Fonte: True

FORMULA

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

Onde:

RG (Razão de Garantia).**VT (Valor do Terreno):** valor do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme laudo de avaliação entregue como Condição Precedente (Integralização 1), descontada a proporção das unidades vendidas;**VO (Valor de Obra):** valor já aplicado nas obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), conforme atestado em Relatório de Medição, descontada a proporção das unidades vendidas;**CA (Carteira Adimplente):** valor a receber de todos os Contratos de Venda e Compra efetivamente celebrados, considerando apenas aqueles adimplentes**SD (Saldo Devedor):** saldo devedor da CCB.

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de janeiro, vale ser mencionada a finalização da AGT, que trouxe pontos como a alteração dos Juros Remuneratórios do CRI de 8,75% para 10,5%, um cronograma de vendas que será verificado trimestralmente e, se não for cumprido, ocasiona numa multa de 1% sobre o saldo devedor paga aos detentores do CRI, dentre outros pontos. As obras tiveram um pequeno avanço e se aproximam da conclusão. A razão de garantia subiu consideravelmente e segue em um patamar com folga.

Com relação à inadimplência, que pode assustar à primeira vista, algumas parcelas que deveriam ser pagas até o último dia de dezembro não foram quitadas, o que levou a inadimplência no referido mês a um grande crescimento, com algumas dessas parcelas sendo pagas durante o mês de janeiro, fazendo com que ela reduzisse. Todos os inadimplentes ficaram nessa situação há pouco tempo, de forma que a situação nos parece sob controle. De todo modo, seguimos próximos a todos os indicadores.

Tendo em vista a finalização da AGT, que nos trouxe maior conforto conforme mencionado anteriormente, atualizamos o parecer do CRI para saudável.

CRI VITACON II

DESTAQUES



RESUMO

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

Em janeiro, a performance de vendas segue sólida, com mais de 91% das unidades vendidas. Apenas Vila Olímpia apresentou vendas no período (5) e também foi apresentado dois distratos.

Quanto as obras, por questões relacionadas à readequação de projetos, há um leve atraso, mas a empresa espera normalizá-lo nos próximos meses. Em relação aos recebíveis, há uma maior atenção da gestão sobre as parcelas abertas, mas que devem ser recuperadas no próximo mês.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

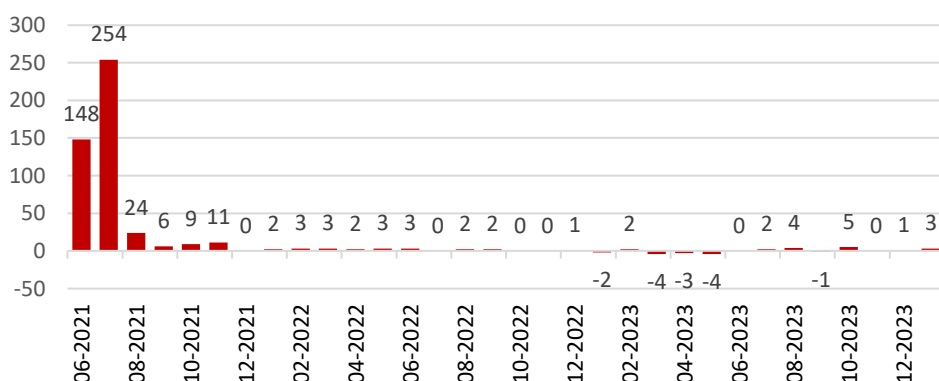
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 135.677.471,73
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 104.269.320,67
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 103.729.202,78
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	481
Concentração máxima	1,45%
Prazo da carteira	36 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	404
Estoque	48
Quitado	77
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	90,93%
% Vendido (Total)	91,96%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - MA

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - VO

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

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	0,99%	0,99%	1,02%	1,02%
set/22	1,03%	2,02%	3,07%	4,09%
out/22	2,33%	4,35%	3,16%	7,25%
nov/22	2,65%	7,00%	0,87%	8,12%
dez/22	2,80%	9,80%	1,32%	9,44%
jan/23	2,34%	12,14%	2,00%	11,44%
fev/23	3,34%	15,48%	1,75%	13,19%
mar/23	4,59%	20,07%	2,54%	15,73%
abr/23	4,60%	24,67%	5,96%	21,69%
mai/23	4,64%	29,31%	5,21%	26,90%
jun/23	4,82%	34,13%	5,43%	32,33%
jul/23	5,01%	39,14%	8,53%	40,86%
ago/23	5,28%	44,42%	6,74%	47,60%
set/23	6,20%	50,62%	4,47%	52,07%
out/23	6,12%	56,74%	6,48%	58,55%
nov/23	6,79%	63,53%	4,39%	62,94%
dez/23	6,79%	70,32%	5,51%	68,45%
jan/24	7,85%	78,17%	5,83%	74,28%
fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,13%	100,00%		

Fonte: BYM Management

COMENTÁRIOS

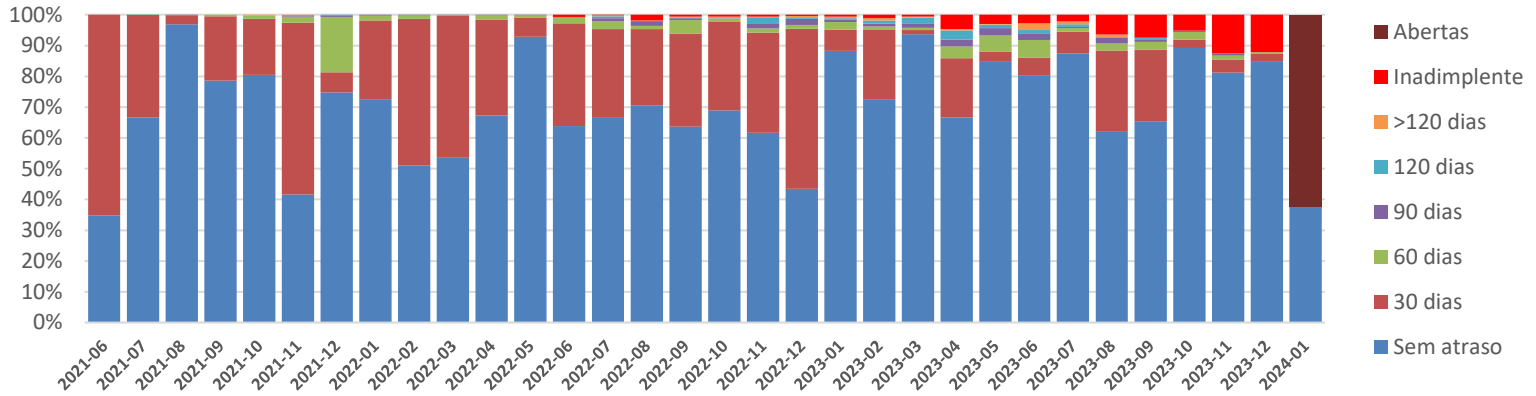
No mês de janeiro, assim como nos últimos meses, as obras de ambos os projetos apresentaram um leve atraso, que de acordo com contato direto do time de gestão com a Vitacon, se justifica por um quadro de readequações de projetos, que levaram à esse descasamento entre o previsto e o realizado, mas que deve ser normalizado.

Sendo assim, a gestão acompanhará de perto nos próximos meses a parte final das obras, mas acredita que as entregas devem ser feitas dentro do previsto.

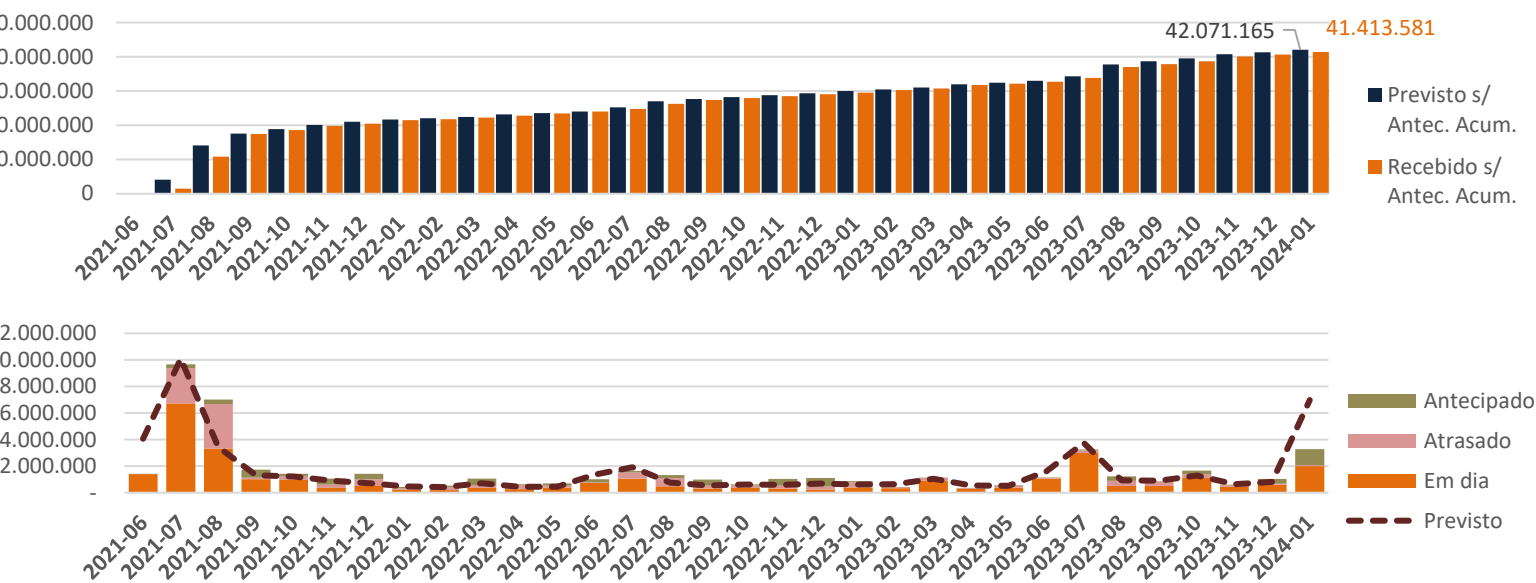
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

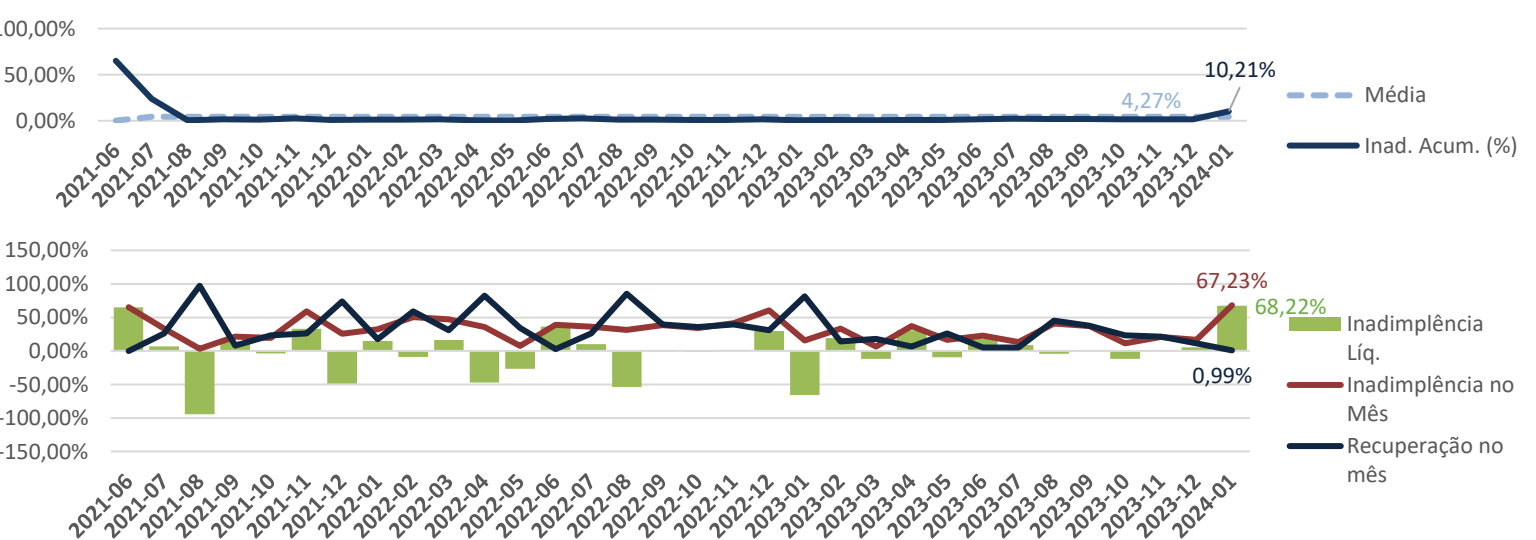
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	146,3%	143,9%	141,1%	142,5%	134,7%	138,0%
SVV	R\$ 117.202.044,35	R\$ 120.208.156,47	R\$ 121.449.759,24	R\$ 121.135.721,12	R\$ 122.795.704,26	R\$ 125.582.321,87
SVN	R\$ 83.655.000,00	R\$ 84.358.000,00	R\$ 86.663.000,00	R\$ 86.663.000,00	R\$ 92.002.000,00	R\$ 92.009.000,00
RP	R\$ 3.526.054,69	R\$ 802.678,91	R\$ 619.740,23	R\$ 1.663.992,62	R\$ 854.081,88	R\$ 1.199.555,14

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

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

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

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

RG = Razão de Garantia

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

Em janeiro, a carteira de recebíveis apresentou a maior inadimplência dos últimos dois anos, o que chamou a atenção, especialmente pelo desvio em relação à média histórica. Assim como em dezembro, o número de recebíveis em situação pendente também foi significativo, indicando um crescimento da inadimplência que pode impactar os fluxos de pagamento futuros da operação.

O grande número de parcelas anuais, que compõem uma parte substancial da inadimplência atual da carteira de recebíveis, é apontado pelo time de gestão como o principal motivo para esse cenário, e será crucial para as análises subsequentes, que podem resultar em pareceres mais cautelosos. A expectativa do time de Gestão é de que as parcelas anuais inadimplidas em janeiro sejam recuperadas em fevereiro, de forma que não haja alteração no risco do CRI.

Devido à performance sólida de vendas em ambos os projetos, o aumento da razão de garantia (observado ao longo do mês) e a aproximação da conclusão das obras, o time mantém uma visão otimista da operação. No entanto, permaneceremos em contato próximo com a operação para entender se há algum problema estrutural nos recebíveis dos empreendimentos.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES

RESUMO

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

No mês de janeiro, a operação Supreme Garden seguiu apresentando uma performance de vendas modesta, com apenas uma venda. Esse é um ponto que no momento não desponta como um desafio significativo para a operação, uma vez que 77,2% das unidades disponíveis foram vendidas.

O ritmo de obras segue abaixo do previsto, seguindo em linha com os últimos monitoramentos, mas a sólida carteira de recebíveis, com uma inadimplência moderada e pouco concentrada mitiga esse risco de execução, que está sendo acompanhada de perto pelo time de gestão.

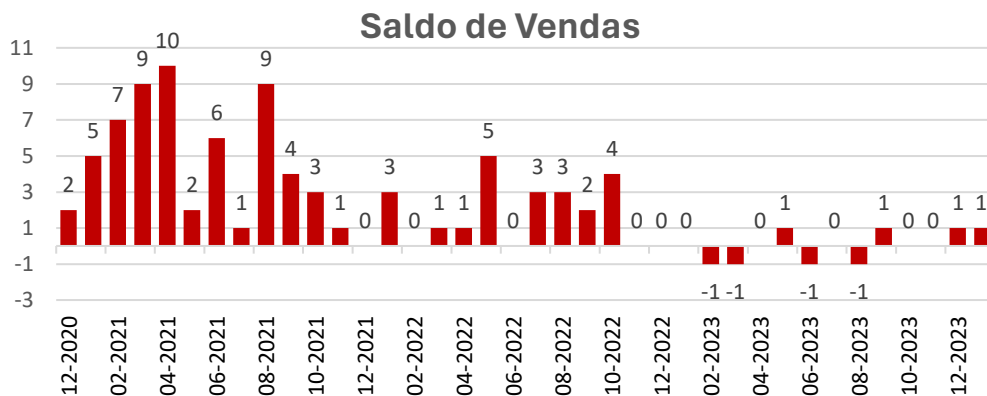
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jan/24
Vendas Totais	R\$ 45.286.885,48
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 34.099.587,23
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 31.224.487,29
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	94
Concentração máxima	2,31%
Prazo da carteira	86 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	87
Estoque	28
Quitado	8
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

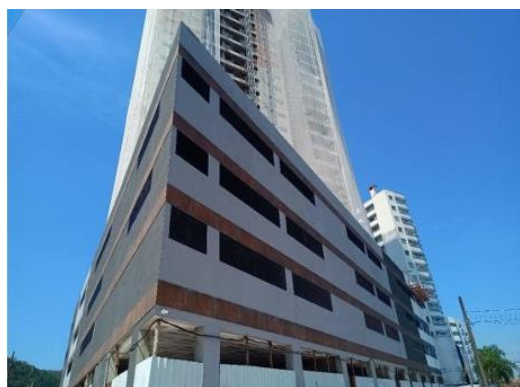
% Vendido (disponíveis)	77,24%
% Vendido (Total)	77,60%



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%	3,69%	55,44%	1.483.186,72	22.198.809,28	1.290.506,43	19.363.845,62
out/23	4,24%	67,66%	3,03%	58,47%	1.483.186,72	23.681.996,00	1.052.235,69	20.416.081,31
nov/23	4,24%	71,90%	0,00%	58,47%	1.483.186,72	25.165.182,71	0,00	20.416.081,31
dez/23	4,24%	76,14%	1,47%	59,94%	1.483.186,72	26.648.369,43	515.254,38	20.984.728,92
jan/24	3,64%	79,78%	1,73%	61,67%	1.275.113,58	27.923.483,00	605.000,89	21.589.729,81
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 janeiro, o cronograma de obras continuou a apresentar um descompasso em relação à evolução física prevista, principalmente devido às chuvas fortes constantes na região, que têm impactado o desempenho das obras nos últimos meses. A gestão mantém contato direto com a companhia, que se mostra confiante em uma melhoria breve na evolução do projeto. O time está atento a possíveis novos atrasos e mantém a confiança nos planos para avanços mais significativos no desenvolvimento do empreendimento.

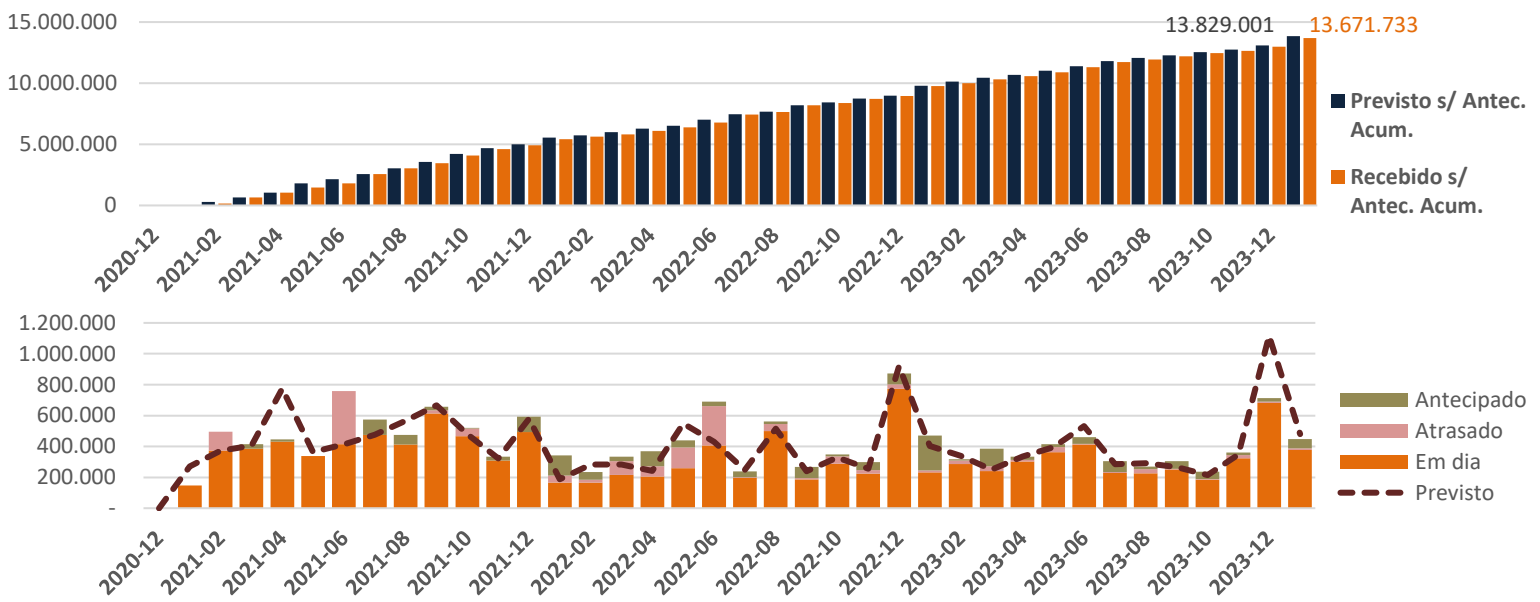
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

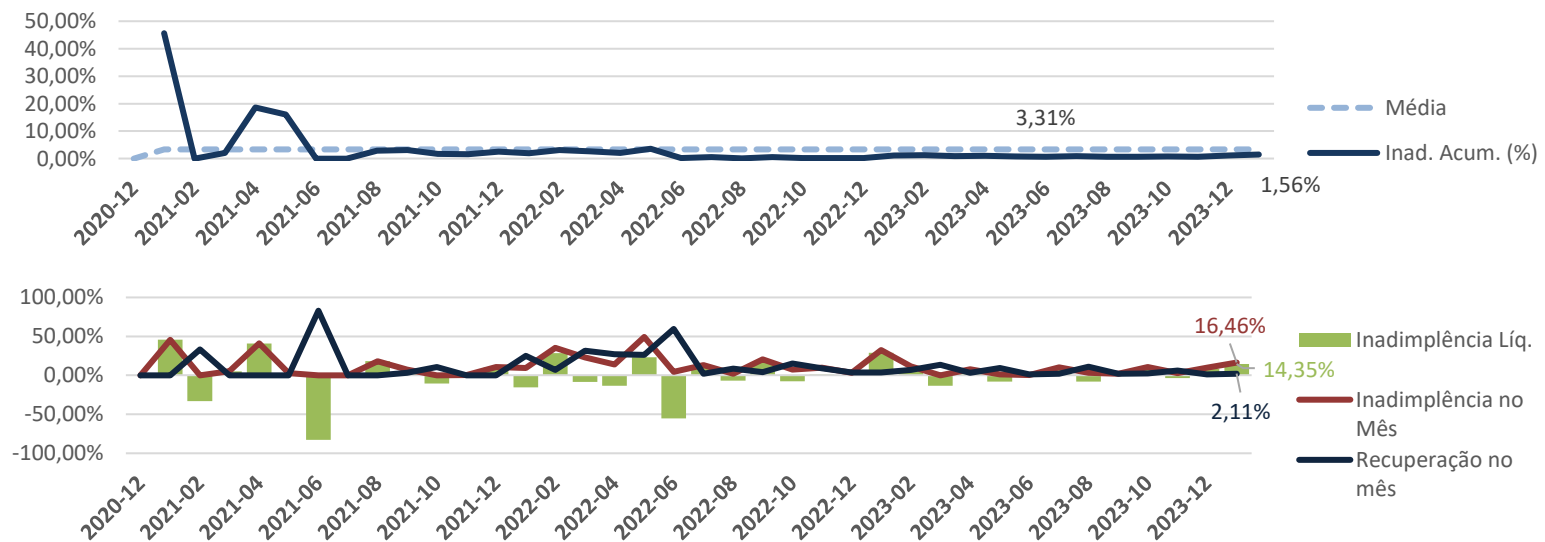
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	146,2%	146,3%	147,3%	175,3%	175,4%	217,2%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.635.927	R\$ 40.471.334	R\$ 40.654.760	R\$ 40.391.088	R\$ 40.320.890	R\$ 40.097.343
SD _{CRI}	R\$ 27.789.240	R\$ 27.662.843	R\$ 27.595.120	R\$ 23.041.049	R\$ 22.988.011	R\$ 18.461.873

*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, em janeiro, seguiu apresentando um desempenho equilibrado, principalmente no comparativo com os últimos meses. Pode-se destacar uma maior preocupação com o atraso das obras devido às chuvas na região, mas suportadas por uma performance de vendas já avançadas, com mais de 77% de unidades vendidas e uma carteira de recebíveis sólidas.

A inadimplência da carteira segue controlada, abaixo da média histórica, e com um risco mais controlado pela razão de garantia e fundos enquadrados.

Nos próximos meses, o time de gestão seguirá acompanhando de perto com a empresa a evolução de obras, a fim de se analisar se é uma questão conjuntural ou crônica da operação, comprometendo a finalização das obras em setembro de 2024. Apesar desse ponto de atenção, a carteira de recebíveis sem anomalias e um progresso de vendas bem consolidado suporta a manutenção de um parecer saudável da operação.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

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

No transcorrer do mês de janeiro, o empreendimento registrou um total de duas vendas e três distratos, resultando um saldo de vendas líquido negativo de -1, atingindo aproximadamente 77% das unidades disponíveis vendidas. O acontecimento não é preocupante visto que a obra segue com um bom ritmo de comercialização. Por fim, a concentração da carteira segue satisfatoriamente baixa, mitigando eventuais riscos de inadimplência.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

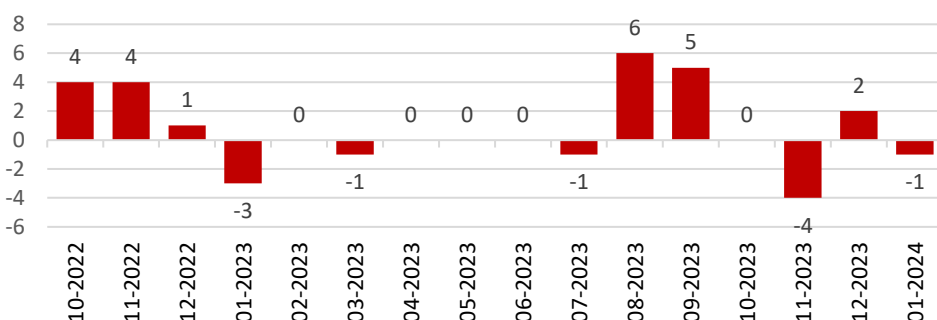
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 60.675.681,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 51.791.829,78
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 46.648.035,36
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	232
Concentração máxima	0,88%
Prazo da carteira	17 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendas	212
Estoque	68
Quitado	20
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

% Vendido (disponíveis)	77,33%
% Vendido (Total)	76,82%

Saldo de Vendas



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada		Evolução financeira realizada
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%	R\$ 564.665
set/22	1,28%	2,47%				
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%	R\$ 1.350.535
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%	R\$ 1.758.802
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%	R\$ 1.865.059
jan/23	5,97%	27,84%				
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%	R\$ 1.907.767
mar/23	-27,82%	4,93%	6ª	0,49%	4,50%	R\$ 2.140.520
abr/23	0,21%	5,14%	7ª	1,46%	5,96%	R\$ 2.834.437
mai/23	3,71%	8,86%	8ª	3,94%	9,89%	R\$ 4.709.784
jun/23	4,35%	13,21%	9ª	2,8%	12,69%	R\$ 6.042.540
jul/23	8,93%	22,14%	10ª	1,94%	14,63%	R\$ 6.967.303
ago/23	5,34%	27,48%	11ª	4,09%	18,72%	R\$ 8.913.540
set/23	5,34%	32,82%	12ª	2,80%	21,52%	R\$ 10.248.312
out/23	5,99%	38,81%	13ª	2,54%	24,06%	R\$ 11.455.999
nov/23	5,99%	44,79%	14ª	2,96%	27,02%	R\$ 12.865.461,91
dez/23	5,99%	50,78%	15ª	2,29%	29,31%	R\$ 13.956.848
jan/24	2,75%	53,53%	16ª	2,99%	32,30%	R\$ 15.380.173
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

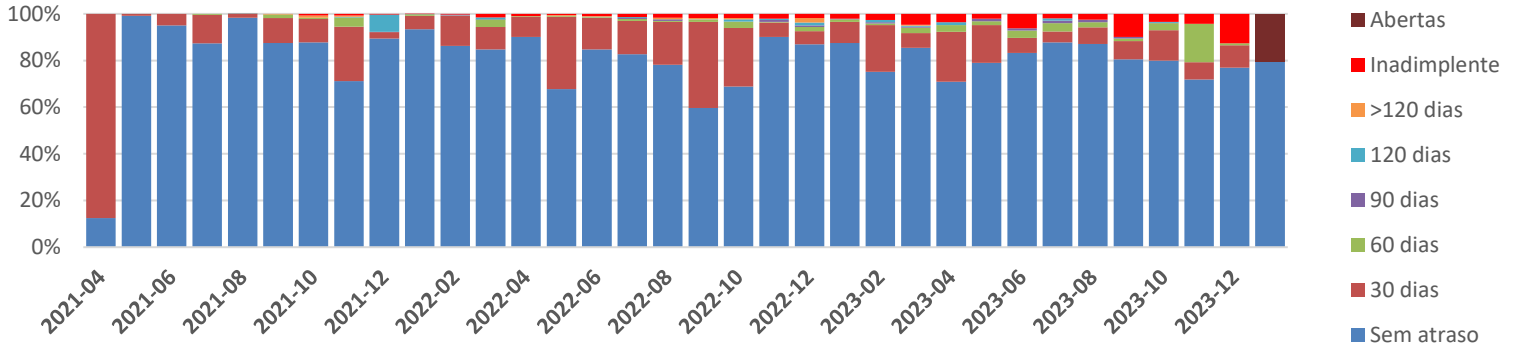
COMENTÁRIOS

No mês de janeiro, observamos um avanço de 2,99% nas obras, acima do previsto de 2,75%. No acumulado, o avanço atual é de 32,30% contra um previsto de 53,53%. Como comentado nos relatórios anteriores, contatamos o time de engenharia da MZM e foi passado que o atraso decorreu do pavimento dos três subsolos do empreendimento, em que as lajes de cada piso têm formas diferentes, diminuindo a produtividade. A partir dos próximos meses, a obra deve apresentar um ritmo de avanço mais acelerado. Além disso, até o momento foram gastos cerca de R\$ 15,380 milhões na obra, também abaixo dos R\$ 25 milhões previstos.

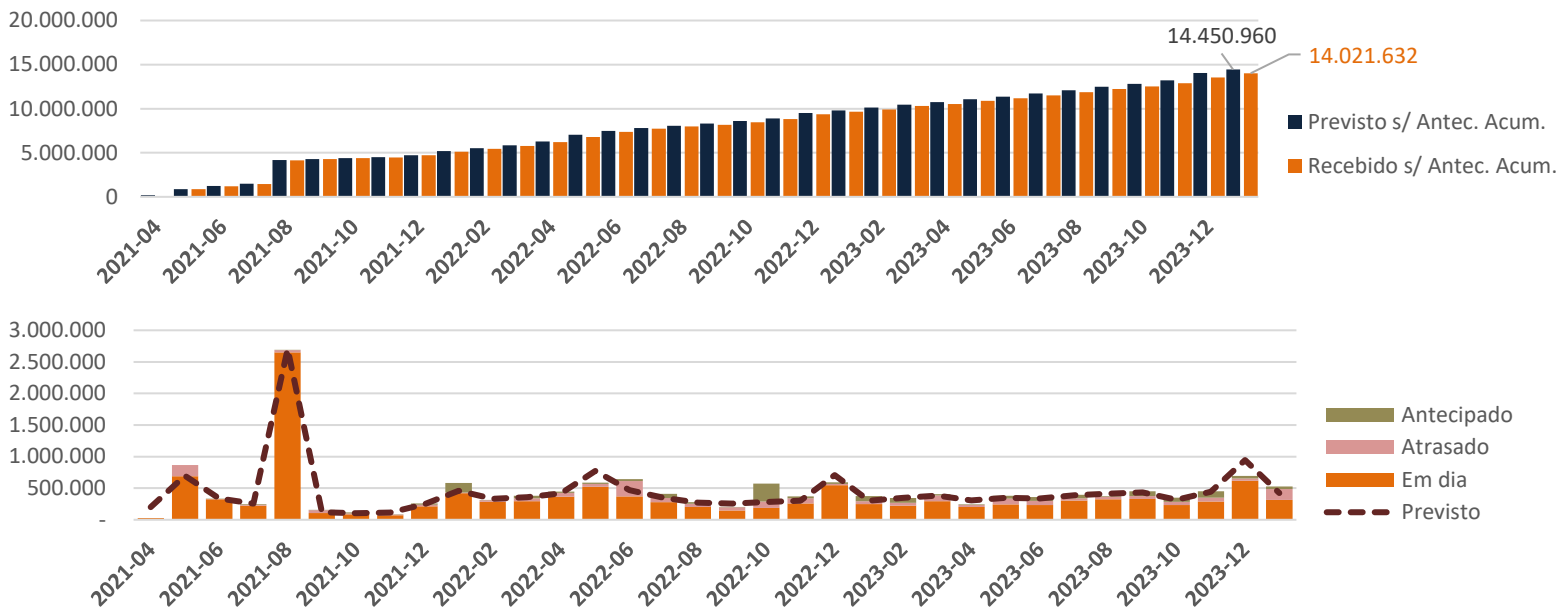
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

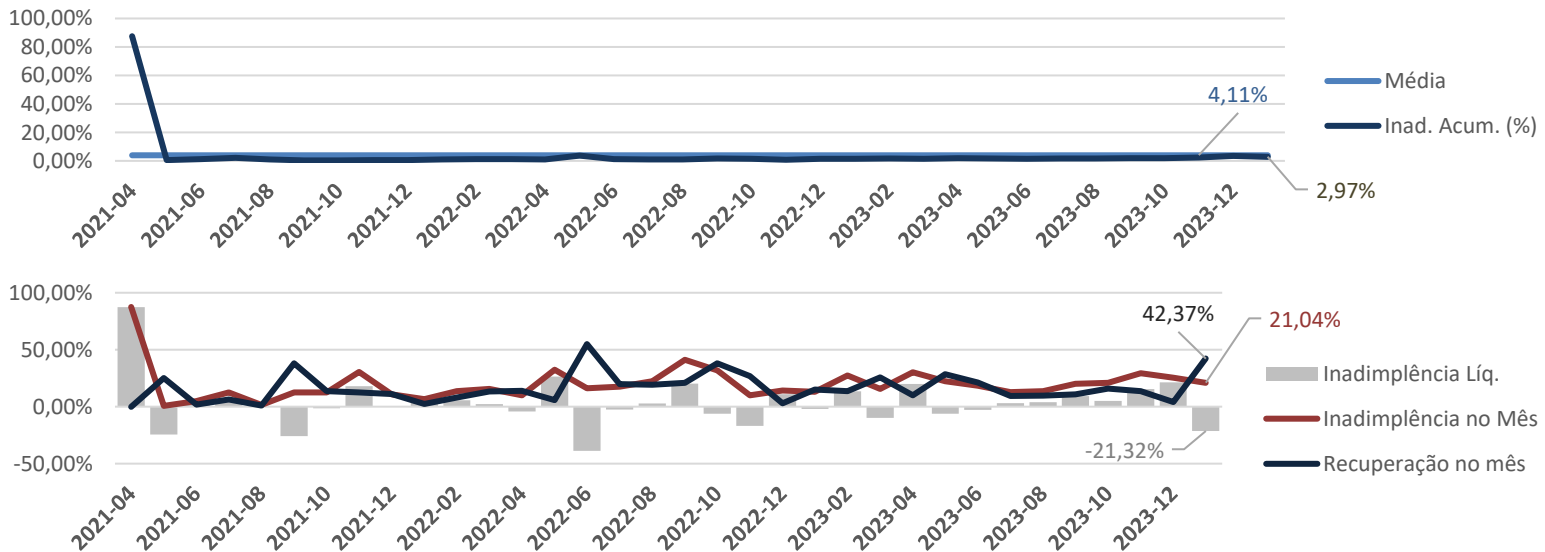
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	234,5%	230,7%	374,6%	369,8%	389,3%	356,4%
Estoque	19.272.324,72	18.721.638,54	19.444.373,88	18.035.361,28	17.411.965,00	R\$ 18.772.274,55
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 42.580.907,16	R\$ 43.197.354,87	R\$ 43.936.573,14	R\$ 45.235.396,53	R\$ 43.628.747,00	R\$ 43.760.112,02
Saldo Devedor	R\$ 27.396.823,13	R\$ 27.556.479,18	R\$ 17.631.175,95	R\$ 17.811.652,06	R\$ 16.369.982,00	R\$ 18.234.144,09
Fundo de Reserva	R\$ 1.015.474,30	R\$ 714.953,37	R\$ 709.511,64	R\$ 702.448,51	R\$ 690.017,00	R\$ 690.016,63

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 janeiro, o empreendimento apresentou um saldo líquido negativo de -1 unidade vendida. Com isso, o percentual de vendas de unidades outrora disponíveis fechou o mês em 77%, algo bastante adequado dada a maturação de obras do edifício.

A inadimplência dos devedores do Way Petrópolis apresentou uma queda no mês de janeiro, chegando a um acumulado de 2,97%. A taxa média de inadimplência, que é de 4,11%, engloba um default mensal inicial de 87% no primeiro mês de operação (abril de 2021), período em que os recebíveis eram consideravelmente inferiores. Se considerarmos a inadimplência a partir de maio de 2021, a média se reduz para 1,59%. Mesmo com a inadimplência controlada, a baixa concentração da carteira de clientes em 0,88% reforça a saúde dos recebíveis da operação.

Por fim, a Razão de Garantia de 234% segue acima do limite mínimo contratual de 130%. A queda apresentada nos últimos meses foi causada pela realização de novas tranches, o que por sua vez elevou o saldo devedor. O movimento já estava previsto e o CRI segue saudável, sem maiores preocupações.

CRI GAFISA WE SOROCABA

DESTAQUES

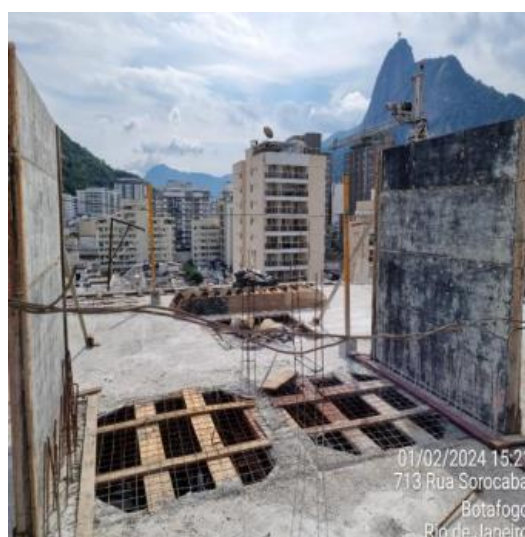
RESUMO

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

O mês de janeiro foi um mês pouco representativo para o avanço da operação. Não houve vendas ou distratos, a concentração da carteira pouco se alterou e, no geral, não houve mudanças relevantes no CRI que justificassem atenção especial.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

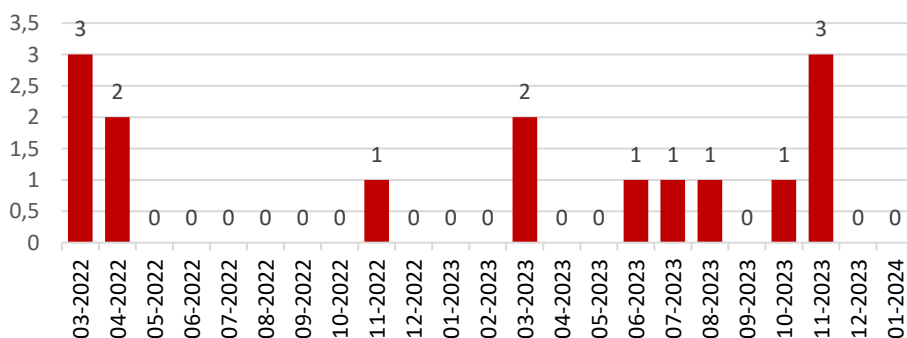
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 27.509.710,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 18.511.080,76
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 18.511.080,76
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	15
Concentração máxima	21,03%
Prazo da carteira	42 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	15
Estoque	10
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	60,00%
% Vendido (Total)	60,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	2,56%	4,48%	903.000,00	2.362.000,00	694.000,00	1.717.000,00
mai/23	4,17%	5,59%	3,28%	7,76%	1.153.000,00	3.515.000,00	731.000,00	2.447.000,00
jun/23	2,58%	8,17%	3,75%	11,51%	1.272.000,00	4.787.000,00	903.000,00	3.351.000,00
jul/23	3,99%	12,16%	2,25%	13,76%	1.116.000,00	5.903.000,00	1.398.000,00	4.749.000,00
ago/23	5,48%	17,64%	3,77%	17,53%	1.140.000,00	7.043.000,00	1.333.000,00	6.082.000,00
set/23	5,49%	23,13%	3,45%	20,98%	1.519.000,00	8.562.000,00	644.000,00	6.726.000,00
out/23	6,80%	29,93%	4,96%	25,94%	1.800.000,00	10.362.000,00	822.000,00	7.548.000,00
nov/23	6,35%	36,28%	4,92%	30,86%	1.867.000,00	12.229.000,00	268.000,00	7.816.000,00
dez/23	5,29%	41,57%	5,44%	36,30%	1.294.000,00	13.523.000,00	2.215.000,00	10.031.000,00
jan/24	6,02%	47,59%	2,84%	39,14%	1.363.000,00	14.886.000,00	1.349.000,00	11.380.000,00
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

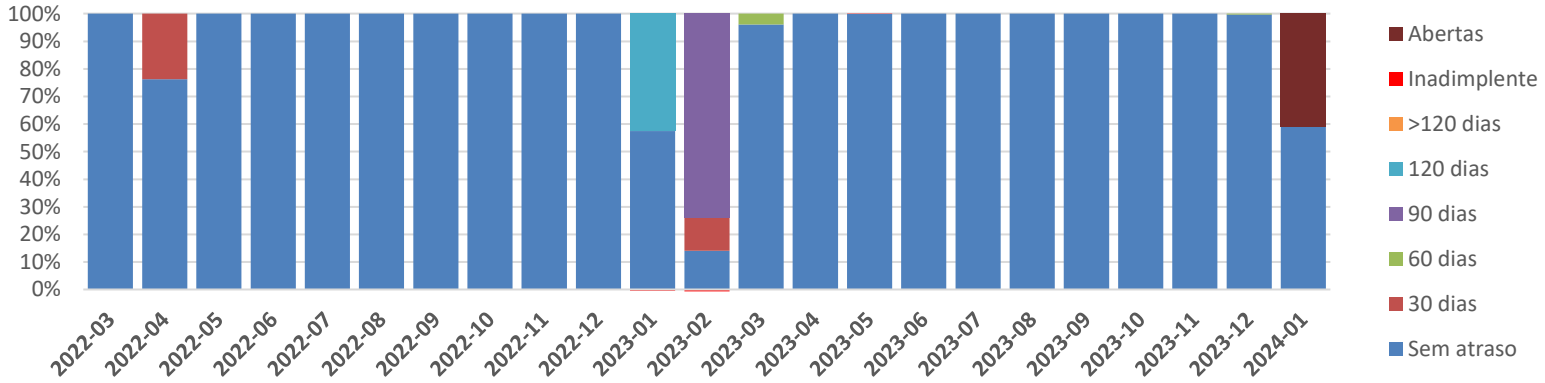
COMENTÁRIOS

Em janeiro, as obras avançaram bastante abaixo do previsto para o mês, com 2,84% executados frente a um planejamento de 6,02%. Ainda assim, no relatório de medição, não foram levantadas preocupações em relação ao atraso, que globalmente atinge pouco mais de 8%. O time de gestão, em contato com o empreendimento para entender os motivos por trás do atraso mensal, recebeu a informação de que houve uma troca no fornecedor de materiais de alvenaria, o que atrasou as entregas e aplicação dos materiais em obra. Entendemos que isso não representa preocupações adicionais no momento.

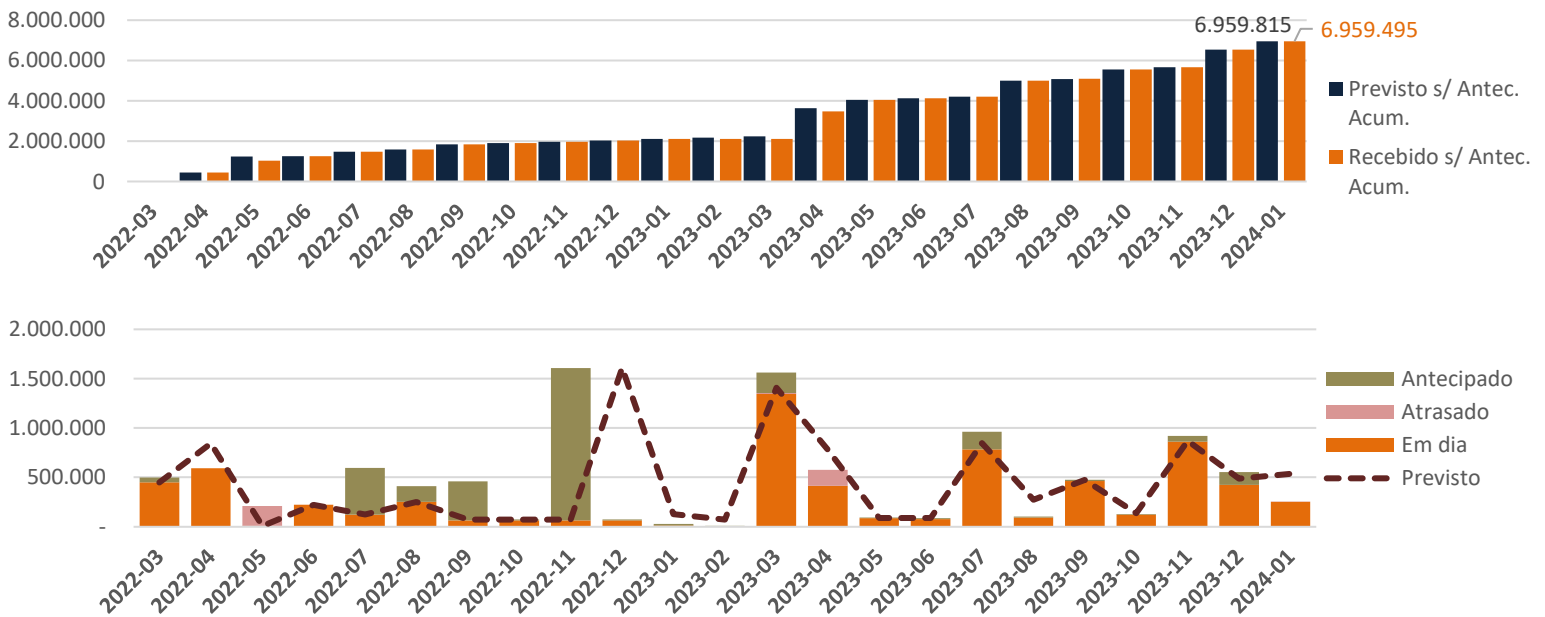
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

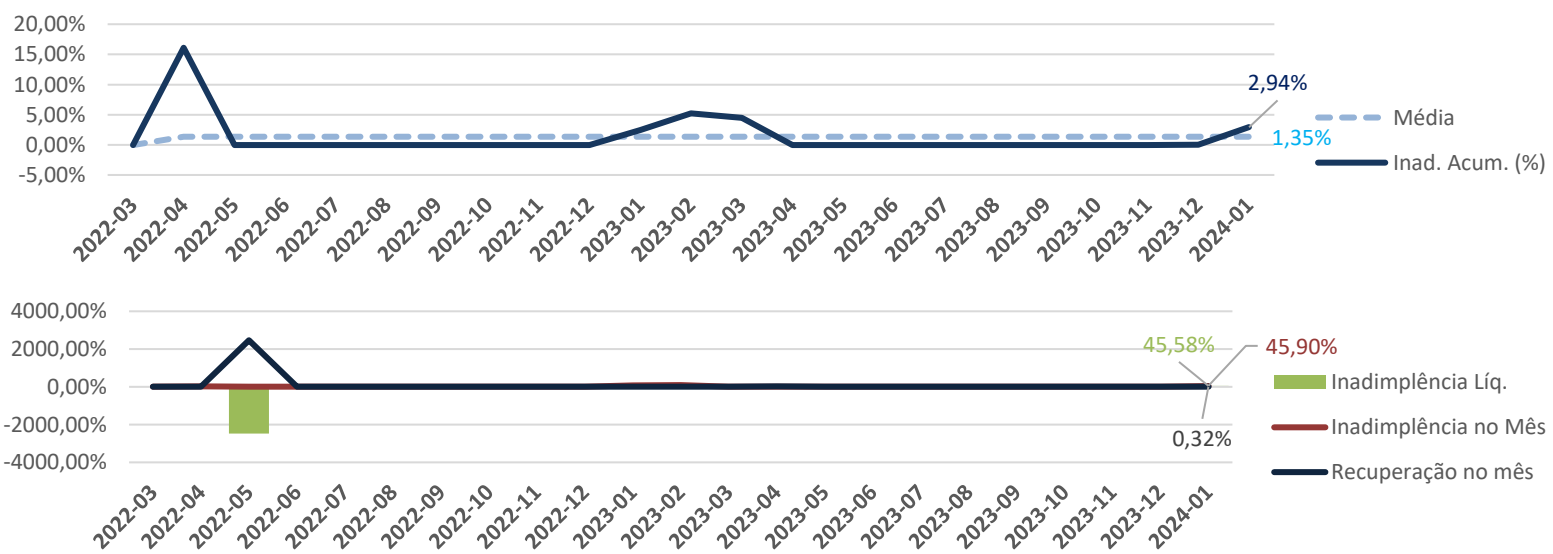
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	154,3%	156,7%	167,7%	161,4%	154,7%	153,8%
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\$ 11.381.000,00	R\$ 8.248.000,00	R\$ 7.817.000,00	R\$ 7.548.000,00	R\$ 6.726.000,00	R\$ 6.082.000,00
% do VGV em Estoque	42,07%	42,07%	42,07%	51,93%	55,12%	55,12%
Recebíveis	R\$ 18.291.176,37	R\$ 17.689.801,97	R\$ 18.100.156,94	R\$ 14.646.069,19	R\$ 13.223.608,31	R\$ 13.590.046,84
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 40.617,61	R\$ 13.704,34	R\$ 17.999,19	R\$ 561.901,52	R\$ 664.747,79	R\$ 551.816,86
Saldo Devedor CRI	R\$ 18.538.725,64	R\$ 17.008.727,54	R\$ 16.031.164,93	R\$ 16.042.699,41	R\$ 16.021.335,44	R\$ 16.043.827,01

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

O mês de janeiro foi pouco representativo para a operação, que segue com um ritmo de vendas adequado, embora a qualidade da venda, apontada em outros relatórios, seja o principal ponto de atenção no momento. Apesar disso, entendemos que a Gestão do empreendimento tem se movimentado para melhorar essa qualidade, o que pode impactar no ritmo de vendas no curto prazo. Adicionalmente, para compensar a “perda de gordura” da operação, o time de Gestão está em tratativas finais para incrementar as garantias do CRI.

Além disso, o ritmo de obras contou com algum solavanco no mês, o que fez com que a Gestão se aproximasse do time da Gafisa para entender melhor as razões por trás do atraso visualizado. Apesar disso, conforme apontado, não temos preocupações adicionais com obras no momento.

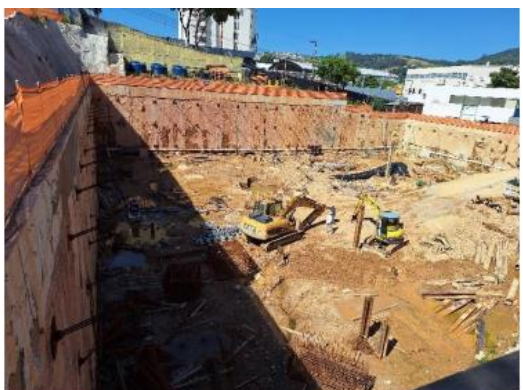
Já a carteira da operação contou com uma inadimplência, algo que não ocorria há quase um ano. No entanto, essa parcela é entendida como “em aberto” pela gestão por se tratar de uma parcela vencida em 31/01/2024, justamente a data de fechamento dos controles da operação. Entendemos que é esperado que isso seja refletido como quitado no próximo monitoramento. O avanço para quase 3% de inadimplência acumulada se deu pela magnitude da parcela em aberto, de quase R\$ 300 mil, uma vez que se trata de parcela anual. No mais, a Razão de Garantia do CRI segue bem enquadrada e o parecer de atenção segue sendo dado em virtude dos trabalhos em andamento junto a essa operação.

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.

De modo geral a operação vem enfrentado três grandes desafios: velocidade das vendas abaixo do esperado; obras em ritmo pouco satisfatório; e inadimplência um pouco acima do habitual nos últimos meses. Ao longo das próximas páginas abordaremos mais detalhadamente cada um desses três tópicos levantados. Inicialmente trataremos sobre a velocidade das vendas, de modo geral vemos que o empreendimento está realizando menos vendas do que deveria mas é notável a melhora nos últimos quatro meses.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

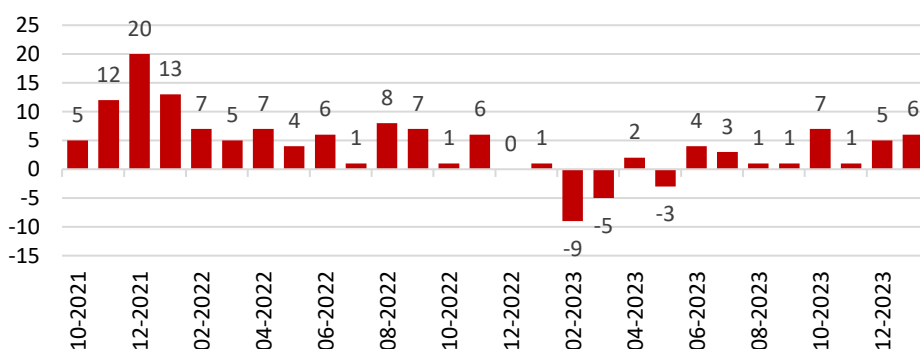
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 43.220.730,43
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 37.176.533,18
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 32.937.182,81
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	116
Concentração máxima	3,41%
Prazo da carteira	33 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	106
Estoque	143
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	45,00%
% Vendido (Total)	44,66%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
dez/22	4,06%	4,06%	1,57%	1,57%	2.405.511,55	2.405.511,55	951.876,61	951.876,61
jan/23	3,13%	7,19%	3,13%	4,70%	1.854.495,36	4.260.006,90	1.900.332,92	2.852.209,53
fev/23	3,14%	10,33%	3,14%	7,84%	1.860.420,26	6.120.427,17	1.907.248,05	4.759.457,58
mar/23	0,54%	10,87%	0,54%	8,38%	319.944,89	6.440.372,05	327.641,63	5.087.099,21
abr/23	0,55%	11,42%	0,55%	8,93%	325.869,79	6.766.241,84	1.518.013,42	6.605.112,63
mai/23	1,77%	13,19%	1,77%	10,70%	1.048.708,24	7.814.950,08	1.078.031,67	7.683.144,30
jun/23	1,63%	14,82%	1,63%	12,33%	965.759,56	8.780.709,64	1.518.013,42	9.201.157,72
jul/23	0,61%	15,43%	0,61%	12,94%	361.419,22	9.142.128,86	179.411,68	9.380.569,40
ago/23	0,99%	16,42%	0,99%	13,93%	586.565,62	9.728.694,49	600.793,31	9.981.362,71
set/23	1,52%	17,94%	1,92%	15,85%	900.585,60	10.629.280,09	1.166.480,57	11.147.843,28
out/23	2,58%	20,52%	1,84%	17,69%	1.528.625,57	12.157.905,66	1.119.277,26	12.267.120,54
nov/23	3,04%	23,56%	1,00%	18,69%	1.801.171,21	13.959.076,87	617.948,96	12.885.069,50
dez/23	2,43%	25,99%			1.439.751,99	15.398.828,85		
jan/24	2,33%	28,32%			1.380.502,93	16.779.331,78		
fev/24	3,79%	32,11%			2.245.539,11	19.024.870,89		
mar/24	6,76%	38,87%			4.005.235,98	23.030.106,87		
abr/24	6,68%	45,55%			3.957.836,73	26.987.943,60		
mai/24	6,77%	52,32%			4.011.160,88	30.999.104,48		
jun/24	7,69%	60,01%			4.556.252,17	35.555.356,65		
jul/24	7,00%	67,01%			4.147.433,70	39.702.790,35		
ago/24	5,07%	72,08%			3.003.926,98	42.706.717,34		
set/24	4,47%	76,55%			2.648.432,67	45.355.150,00		
out/24	4,76%	81,31%			2.820.254,92	48.175.404,92		
nov/24	3,08%	84,39%			1.824.870,83	50.000.275,75		
dez/24	2,42%	86,81%			1.433.827,08	51.434.102,83		
jan/25	4,02%	90,83%			2.381.811,93	53.815.914,76		
fev/25	3,19%	94,02%			1.890.044,79	55.705.959,55		
mar/25	2,99%	97,01%			1.771.546,68	57.477.506,23		
abr/25	2,62%	99,63%			1.552.325,19	59.029.831,41		
mai/25	0,36%	99,99%			213.296,59	59.243.128,00		
jun/25	0,01%	100,00%			5.924,91	59.249.052,91		

Fonte: Compass

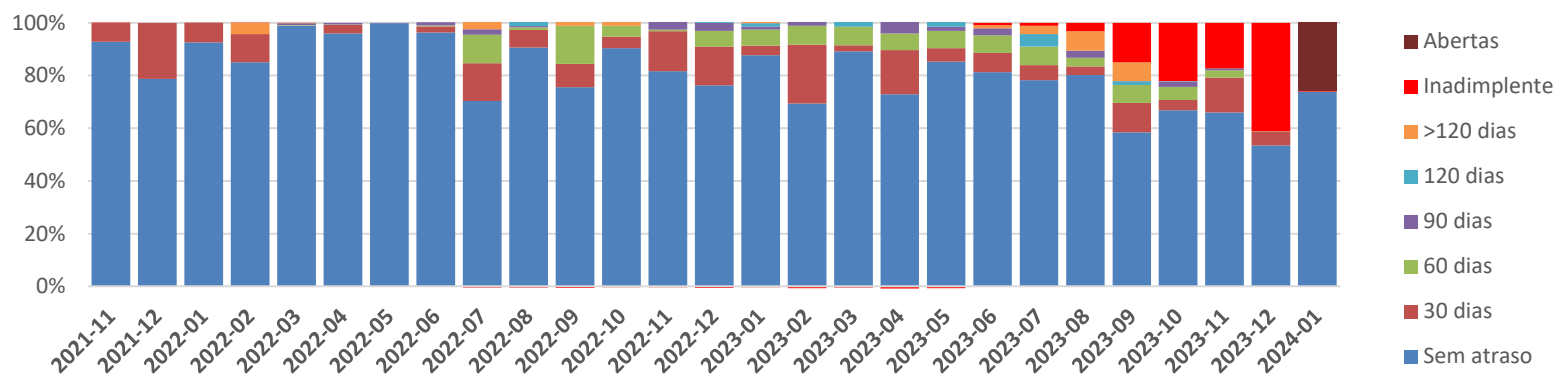
COMENTÁRIOS

Antes de tudo, vale destacar que quem realiza essas medições de avanço de obra é uma empresa terceirizada. Em janeiro fomos notificados que essa empresa que realiza o monitoramento de BIT vem passando por problemas internos e não iria continuar apresentando os serviços em 2024. Devido a isso, a gestão já escolheu outra empresa para seguir fazendo o monitoramento, porém devido a essa troca estamos sem os dados de avanço da obra em janeiro. Além disso atualmente a obra se encontra atrasada visto a dificuldades que a construtora enfrentou na etapa de fundação do prédio. Essa etapa chegou ao fim e agora se inicia a etapa de "subir as lajes", o que possui menor complexidade. Em vista disso, é esperada uma aceleração no ritmo de obras nos próximos meses

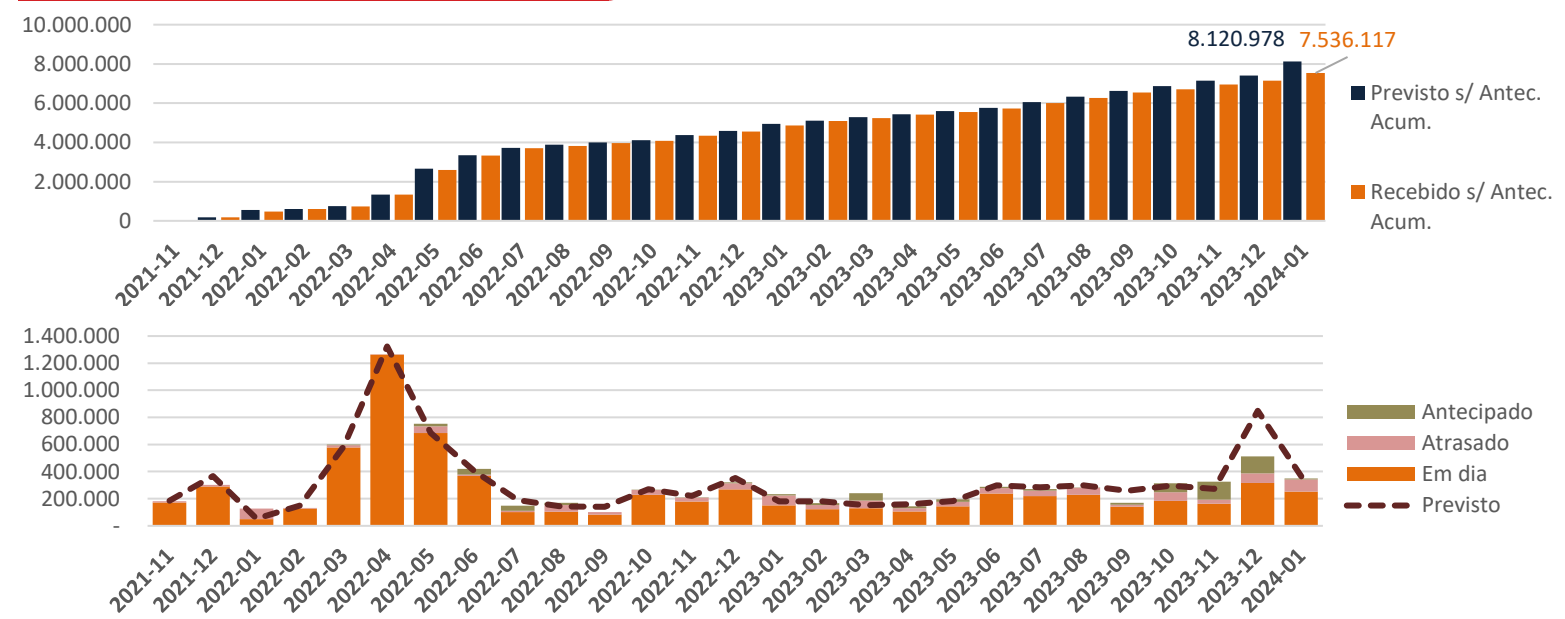
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	146,7%	141,3%	146,0%	147,3%	151,3%	151,1%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 27.313.173	R\$ 25.625.503	R\$ 25.019.667	R\$ 25.561.557	R\$ 24.242.982	R\$ 25.897.649
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 52.602.823	R\$ 50.888.038	R\$ 54.655.301	R\$ 55.500.383	R\$ 58.966.371	R\$ 58.510.666
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\$ 32.115.166	R\$ 32.094.306	R\$ 32.011.000	R\$ 32.120.849	R\$ 32.120.849	R\$ 32.123.671
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 47.028.274	R\$ 47.655.338	R\$ 48.273.287	R\$ 49.003.655	R\$ 50.529.684	R\$ 50.785.001
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 13.417.304	R\$ 13.896.997	R\$ 14.387.927	R\$ 14.877.037	R\$ 16.746.270	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**

É possível perceber que, aos poucos, a operação vai sendo capaz de superar os desafios que vem enfrentando, mas devido a isso continuar em um ritmo pouco satisfatório, continuaremos mantendo a operação em "atenção".

Em relação os ritmo de vendas, é evidente que se mantido esse ritmo para os próximos meses em breve o empreendimento deve "voltar aos trilhos" nesse quesito.

Já em relação às obras, estamos acompanhando de perto e em contato constante com a construtora para agir da melhor forma possível. Como já mencionado neste relatório, esperamos uma aceleração do ritmo de obras para os próximos meses.

Em relação a inadimplência, vemos uma alta nos últimos dois meses. Analisando mais a fundo, percebe-se que de toda a inadimplência da operação (por volta de 18%) se refere a compradores que atrasaram menos de duas parcelas enquanto 82% da inadimplência se refere a compradores que possuem 3 ou mais parcelas atrasadas. De modo geral, existem 17 unidades que estão inadimplentes a mais de 3 meses e é de se esperar que algumas delas sejam distratadas ao longo dos próximos meses. Vale destacar que esses eventuais distratos não representam um grande problema para a operação desde que o bom ritmo de vendas seja mantido.

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 janeiro, não houve grandes novidades na situação de AXS, operação que seguimos considerando saudável. As obras da unidade Prata I foram finalizadas e sua conexão está prevista para fevereiro. As usinas já conectadas seguem gerando energia em um bom ritmo, com PR (Performance Ratio) médio acima de 82%, de forma que nosso parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

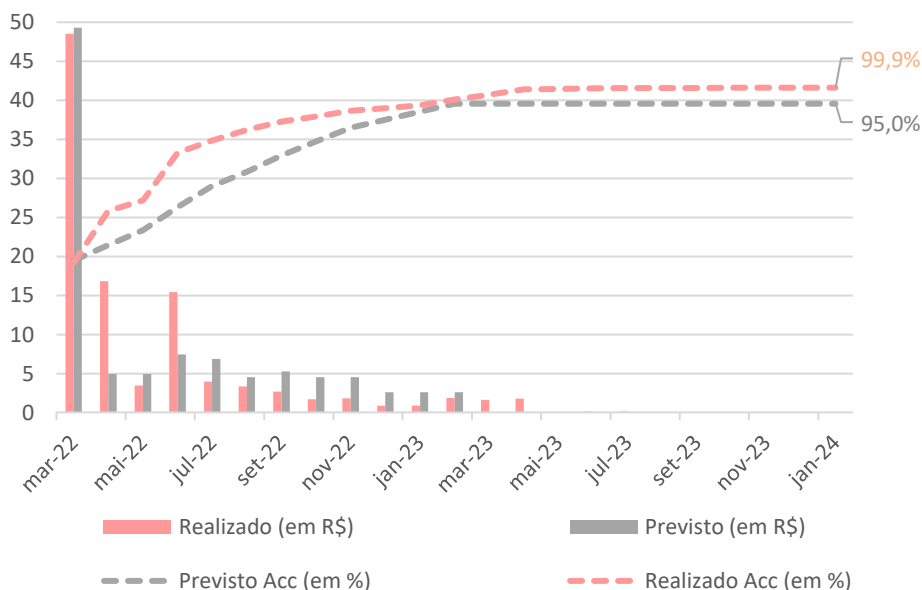


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

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

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

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.

Nos últimos 2 meses o empreendimento realizou 3 vendas, quantidade pouco expressiva mas uma considerável melhora comparado com os últimos meses. Com isso atualmente o empreendimento conta com 19 apartamentos vendidos e 60 em estoque, uma situação que merece atenção, ainda que nos últimos dois meses tenha ocorrido a venda de unidades. Além do mais, vale destacar que a obra já se encontra finalizada.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

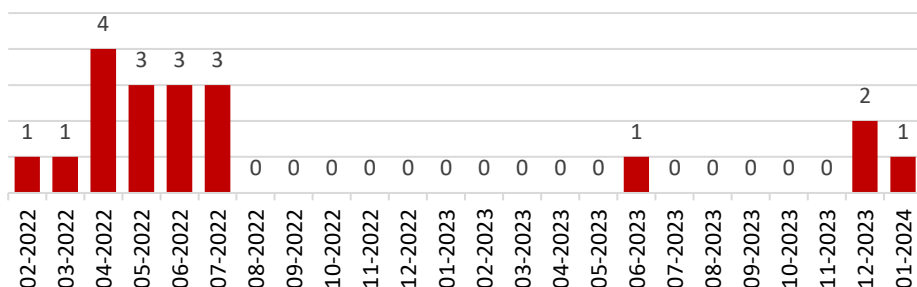
	jan/24
Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 17.624.968,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 10.329.740,43
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 10.092.192,54
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	19
Concentração máxima	11,15%
Prazo da carteira	3 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
Vendidas	16
Estoque	60
Quitado	3
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

% Vendido (disponíveis)	24,05%
% Vendido (Total)	24,05%

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

Fonte: Engebanc

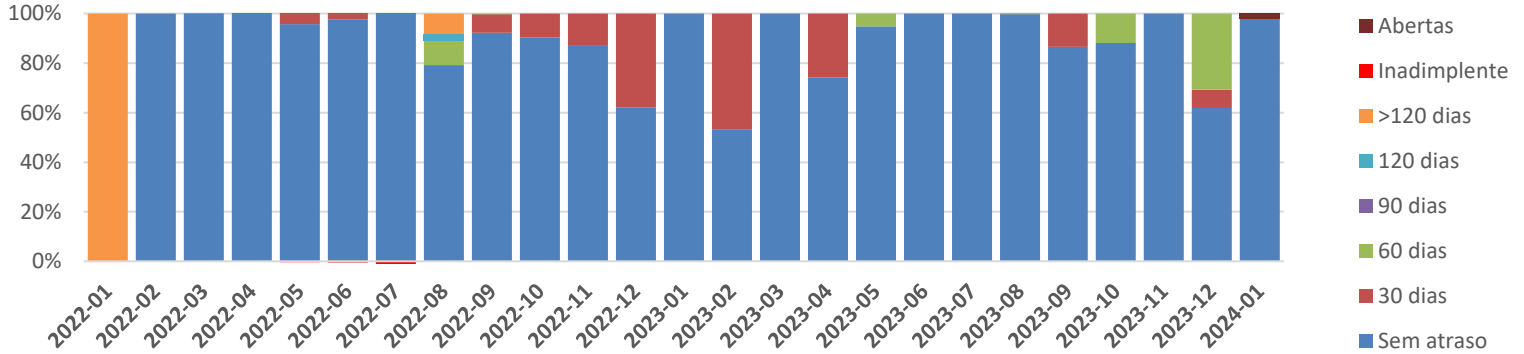
COMENTÁRIOS

A obra atualmente se encontra finalizada e com isso se inicia a operação de entrega das chaves. Durante os próximos meses boa parte dos compradores irão financiar o saldo devedor da compra do seu apartamento e, assim, a operação deve receber esses repasses do banco.

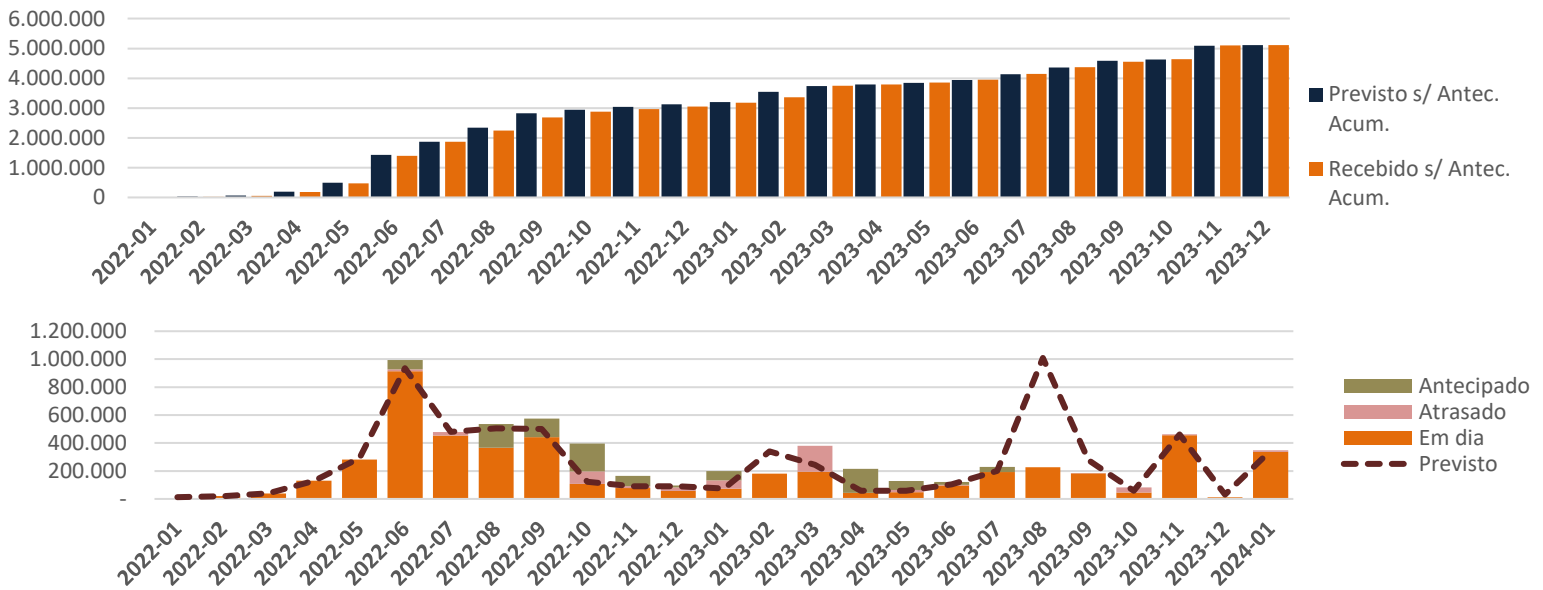
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

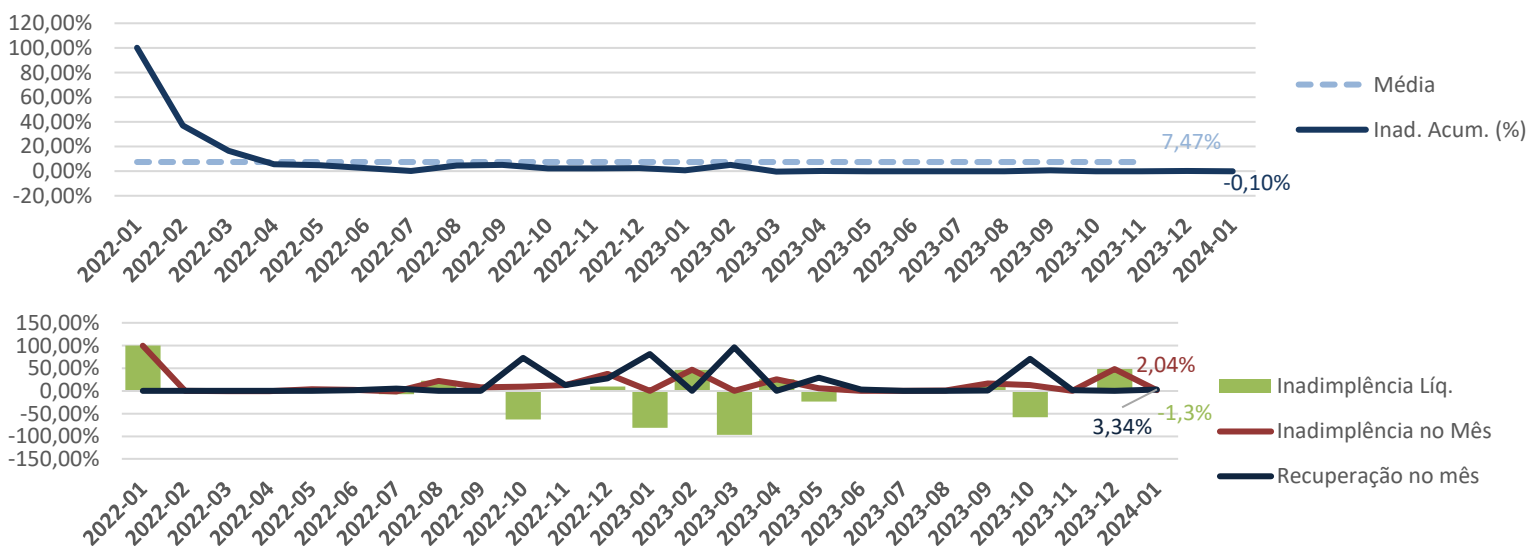
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
RG = Razão de Garantia	133,7%	133,8%	131,8%	132,9%	133,3%	133,7%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 10.249.673,44	R\$ 9.798.586,54	R\$ 7.969.249,39	R\$ 8.346.486,81	R\$ 8.471.248,57	R\$ 8.636.190,20
Estoque (R\$)	R\$ 24.930.951,71	R\$ 24.899.406,22	R\$ 24.902.497,06	R\$ 24.924.871,45	R\$ 24.928.813,33	R\$ 24.948.120,52
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 31.400.745,40	R\$ 31.859.893,86	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36	R\$ 33.062.753,36

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

Nos últimos dois meses, foram registradas apenas 3 vendas, quantidade inferior ao necessário para colocar a operação “nos trilhos”. Apesar disso, consideramos que isso representa uma melhora gradual para a operação.

A taxa média de inadimplência encerrou o mês em -0,10%, valor muito abaixo do que vinha sendo registrado nos últimos meses. Isso porque agora no momento de entrega das chaves o repasse bancário de quem opta pelo financiamento acaba sendo levemente mais moroso que o habitual. Além disso, as obras já foram finalizadas e agora esperamos uma maior procura pelos apartamentos.

Por último, a Razão de Garantia permanece em conformidade, atingindo 133%, superando o mínimo estipulado de 120%. Nesse cenário, é relevante destacar que todas as tranches do CRI já foram integralizadas, indicando que o saldo devedor não deverá aumentar a ponto de comprometer a conformidade da 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 janeiro, as unidades Três Corações II, Campina Verde I, Três Pontas I e Nuporanga tiveram suas obras finalizadas. Além disso tivemos a novidade da conexão da UFV Três Corações II no prazo esperado, e previsão de conexão ligeiramente adiada para as UFV Campina Verde I, Prata II e Nuporanga. A geração das usinas já trabalhando segue com PR por volta de 80%. O parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

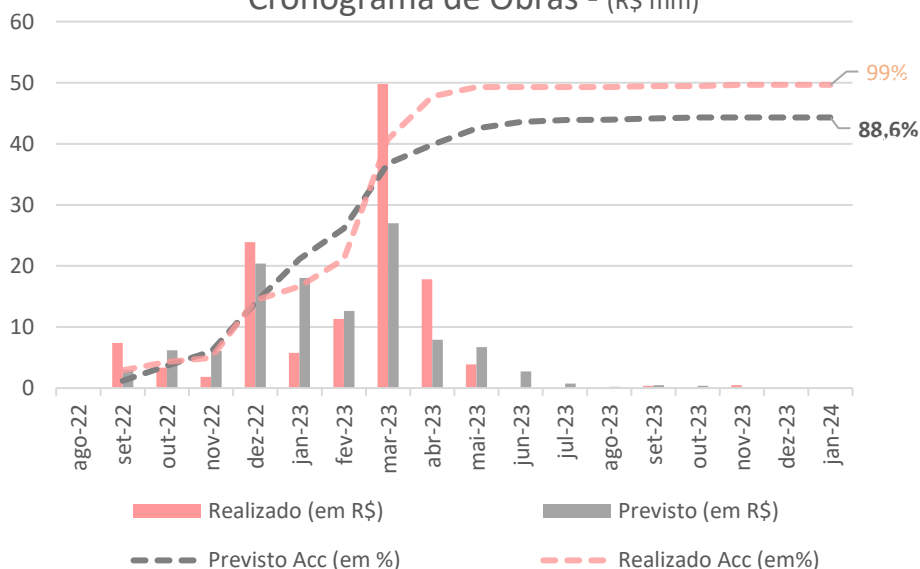


Fonte: Opea

PARECER: SAUDÁVEL

UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Três Corações II	100%	Conectada	0%
Campina Verde I	100%	abr/24	0%
Guaxupé	100%	Conectada	100%
Três Pontas I	100%	mar/24	0%
Campo Verde I	100%	Conectada	100%
Prata II	91%	abr/24	0%
Nuporanga	100%	mar/24	100%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI VANGUARDA

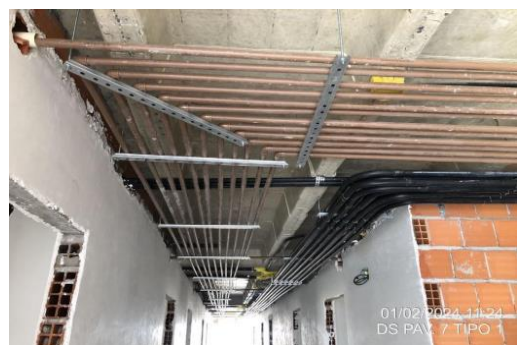
DESTAQUES

RESUMO

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

Em janeiro, houve duas vendas e um distrato, gerando um saldo líquido de vendas de uma unidade, o que manteve os empreendimentos com aproximadamente 65% das unidades disponíveis vendidas. A concentração da carteira permanece baixa, na casa dos 2% e o ritmo de vendas é encarado pela Gestão como satisfatório.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

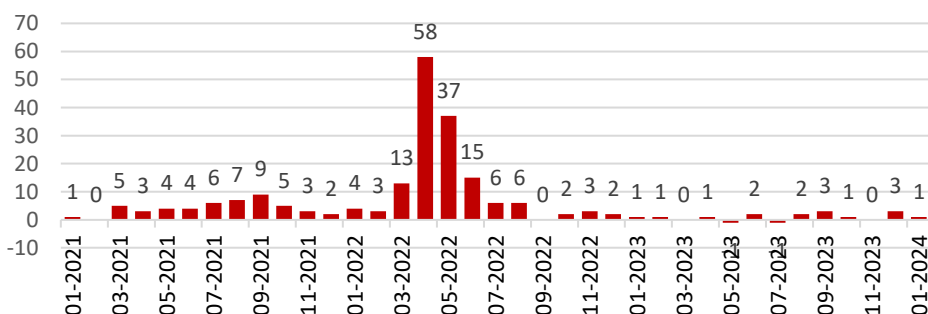
	jan/24
Vendas Totais	R\$ 88.381.012,16
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 62.217.120,56
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 59.036.704,12
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	219
Concentração máxima	2,15%
Prazo da carteira	33 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	206
Estoque	117
Quitado	13
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis)	65,18%
% Vendido (Total)	66,28%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	1,14%	6,38%	1,14%	6,38%
dez/22	2,21%	8,59%	2,21%	8,59%
jan/23	0,77%	9,36%	0,77%	9,36%
fev/23	0,16%	9,52%	0,16%	9,52%
mar/23	2,96%	12,48%	2,96%	12,48%
abr/23	2,58%	15,06%	2,58%	15,06%
mai/23	3,75%	18,81%	3,75%	18,81%
jun/23	3,72%	22,53%	3,75%	22,56%
jul/23	3,62%	26,15%	3,51%	26,07%
ago/23	4,04%	30,19%	4,25%	30,32%
set/23	4,50%	34,69%	4,60%	34,92%
out/23	3,93%	38,62%	5,97%	40,89%
nov/23	3,76%	42,38%	3,08%	43,97%
dez/23	4,24%	46,62%	2,82%	46,79%
jan/24	4,80%	51,42%	3,31%	50,10%
fev/24	4,43%	55,85%		
mar/24	4,76%	60,61%		
abr/24	4,61%	65,22%		
mai/24	4,36%	69,58%		
jun/24	4,46%	74,04%		
jul/24	4,06%	78,10%		
ago/24	4,03%	82,13%		
set/24	4,03%	86,16%		
out/24	4,31%	90,47%		
nov/24	4,00%	94,47%		
dez/24	1,93%	96,40%		
jan/25	1,79%	98,19%		
fev/25	1,32%	99,51%		
mar/25	0,49%	100,00%		

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jul/22	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
ago/22	3,35%	10,25%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	13,57%	3,32%	12,46%
out/22	2,13%	15,70%	1,84%	14,30%
nov/22	2,93%	18,63%	4,35%	18,65%
dez/22	3,08%	21,71%	3,36%	22,01%
jan/23	2,68%	24,39%	2,95%	24,96%
fev/23	3,65%	28,04%	3,20%	28,16%
mar/23	3,11%	31,15%	3,34%	31,50%
abr/23	3,91%	35,06%	3,46%	34,96%
mai/23	4,71%	39,77%	3,23%	38,19%
jun/23	4,72%	44,49%	3,38%	41,57%
jul/23	4,10%	48,59%	3,46%	45,03%
ago/23	3,98%	52,57%	3,86%	48,89%
set/23	4,81%	57,38%	3,63%	52,52%
out/23	4,22%	61,60%	4,47%	56,99%
nov/23	3,25%	64,85%	3,20%	60,19%
dez/23	3,43%	68,28%	1,40%	61,59%
jan/24	4,64%	72,92%	2,03%	63,62%
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

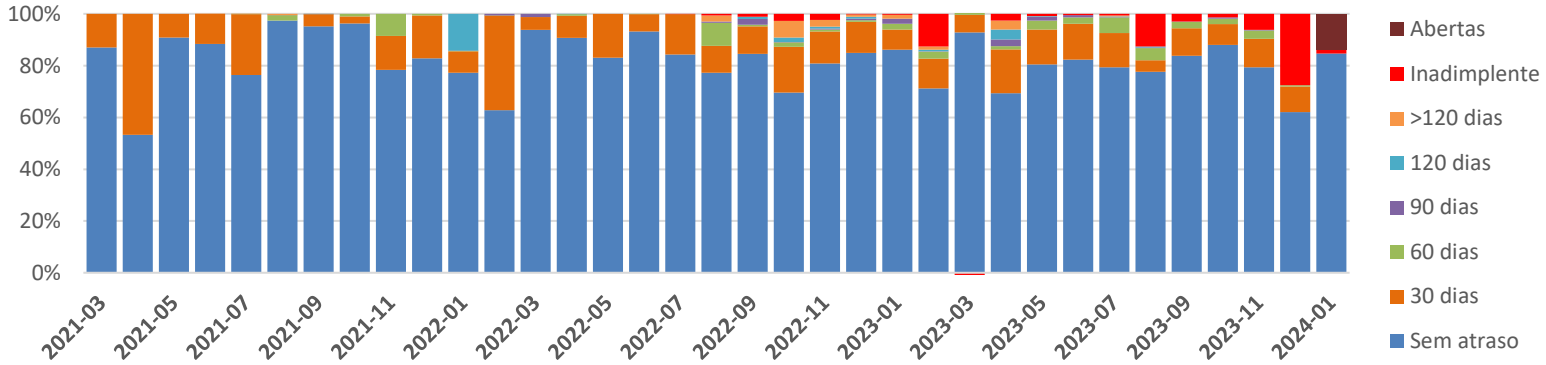
COMENTÁRIOS

No mês de janeiro, ambos os empreendimentos avançaram pouco menos do que o previsto, os quais permanecem na seguinte situação: Dom Severino segue levemente atrasada; Jonathas Nunes com atraso de -9,3% comparado ao avanço previsto, apresentando tendência de término para o final de 2024. Seguimos acompanhando de perto a operação, mas sem preocupações no momento.

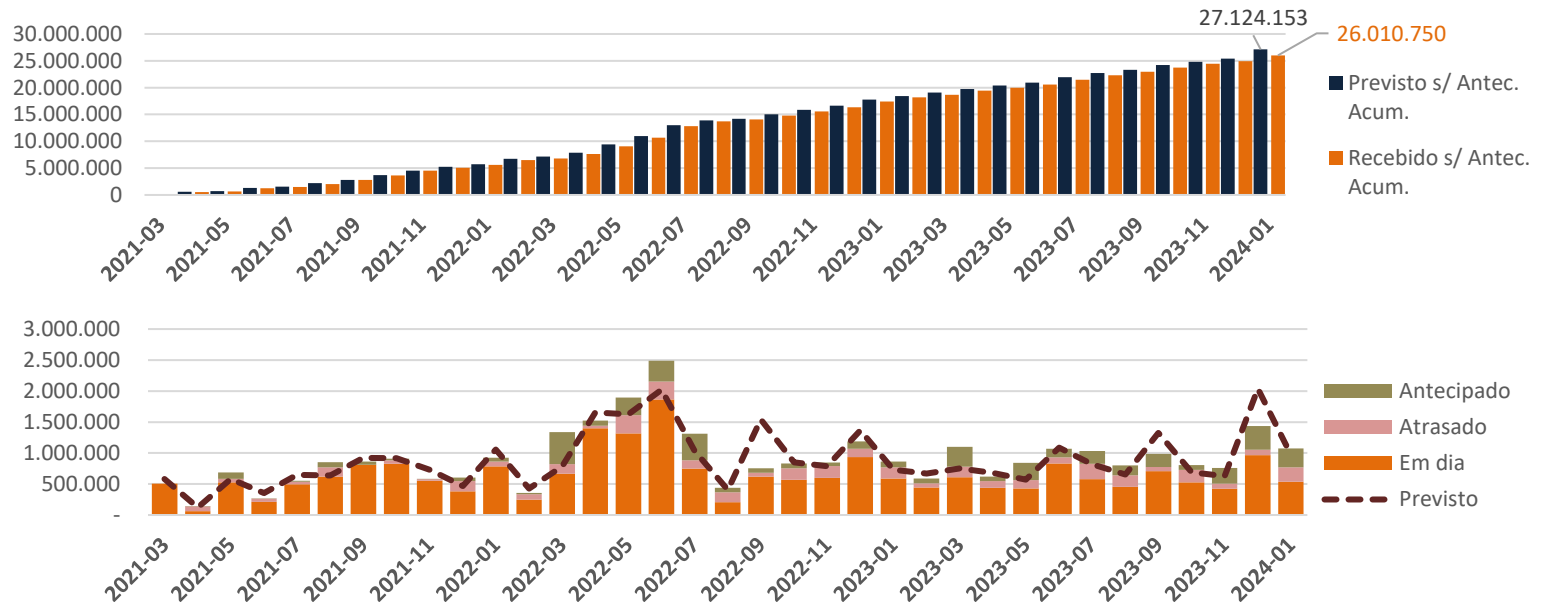
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

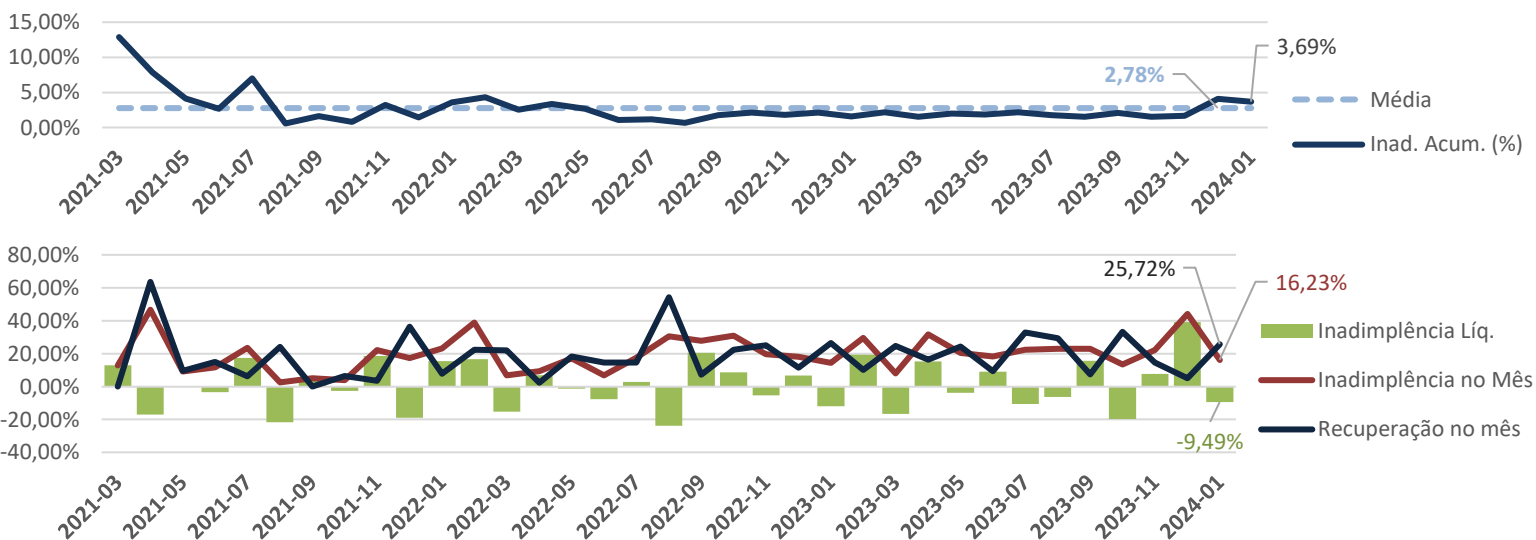
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23
LTV = Loan to Value	65,0%	64,3%	64,3%	64,5%	64,3%	64,8%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 43.325.465,18	R\$ 37.190.196,44	R\$ 37.124.307,96	R\$ 37.026.096,71	R\$ 29.068.304,43	R\$ 29.039.551,06
Obras a incorrer	R\$ 25.649.453,97	R\$ 26.728.802,41	R\$ 30.410.143,75	R\$ 33.315.046,26	R\$ 36.420.888,25	R\$ 39.199.339,68
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 10.358.726,64	R\$ 5.617.571,14	R\$ 8.664.844,64	R\$ 10.876.274,72	R\$ 5.830.209,63	R\$ 8.069.979,06
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 61.112.842,44	R\$ 61.658.450,42	R\$ 62.117.582,11	R\$ 62.849.366,36	R\$ 63.151.586,45	R\$ 62.678.856,15
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 33.436.921,41	R\$ 33.453.521,90	R\$ 33.796.601,40	R\$ 33.796.601,40	R\$ 34.140.354,16	R\$ 34.615.213,90
RET 4%	R\$ 4.355.194,92	R\$ 4.377.967,84	R\$ 4.415.937,65	R\$ 4.445.209,02	R\$ 4.476.940,84	R\$ 4.485.166,47

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

Com duas vendas no mês, acreditamos que as vendas em ambos os empreendimentos seguem num patamar saudável. As obras, mesmo com os devidos atrasos, também vêm ocorrendo de maneira adequada, sem preocupações adicionais ao time de Gestão, conforme comentado anteriormente.

Na carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada recuou perante ao leve aumento apresentado no mês de dezembro e deve se enquadrar abaixo da média histórica nos próximos meses (a observar). O LTV, que deve ficar abaixo de 70%, teve leve crescimento em janeiro para 65% devido ao aumento do saldo devedor pela dinâmica de integralização para composição do Fundo de Obras, mas permanece enquadrado e num patamar considerado adequado.

Com isso, mantemos nossa avaliação positiva para o CRI Vanguarda.

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

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

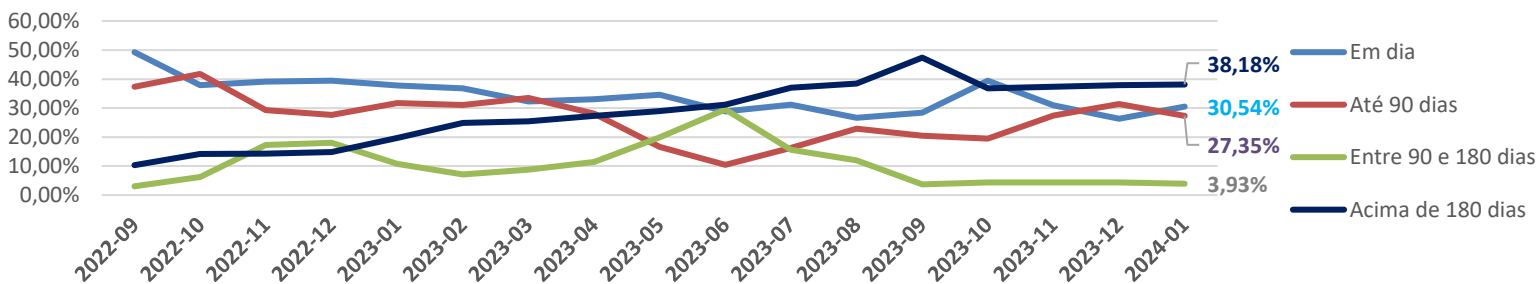
RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
ago/23	R\$ 22.214.879,65	R\$ 14.397.270,91	1,5430	0,95	Desenquadrado
set/23	R\$ 21.914.991,55	R\$ 14.252.159,99	1,5377	0,95	Desenquadrado
out/23	R\$ 21.768.655,78	R\$ 16.967.731,45	1,2829	0,95	Desenquadrado
nov/23	R\$ 21.237.523,07	R\$ 16.881.514,22	1,2580	0,95	Desenquadrado
dez/23	R\$ 21.079.534,88	R\$ 16.769.441,60	1,2570	0,95	Desenquadrado
jan/24	R\$ 20.992.187,88	R\$ 16.879.185,06	1,2437	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
jan/24	Despesas	R\$ 14.739,18	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
jan/24	Reservas	R\$ 297.979,29	R\$ 60.000,00	OK
jan/24	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em janeiro, percebemos uma boa recuperação dos créditos em dia, que saltam de 25,3% para 30,5% dos créditos da operação, diminuindo os créditos vencidos há até 90 dias e deixando praticamente inalteradas as outras faixas de vencimento. Esse movimento, somada à amortização extraordinária da série sênior que vem ocorrendo desde maio de 2022, contribui para que a razão de garantia atingisse o menor valor desde fevereiro de 2023, algo positivo para a operação. Seguiremos indicando parecer de atenção à medida que a razão seguir desenquadrada, contudo, a dinâmica de AmEx que vem ocorrendo, somada à boa estrutura de subordinação do CRI, não levanta preocupações adicionais.

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.

No mês de janeiro, o saldo de vendas foi de -95 frações, ou seja, mais contratos foram cancelados do que vendas foram realizadas, mas as vendas totais seguem num bom patamar, com 96,53% do empreendimento vendido. As razões de garantia seguem enquadradas, porém, a inadimplência teve um pequeno aumento no mês.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

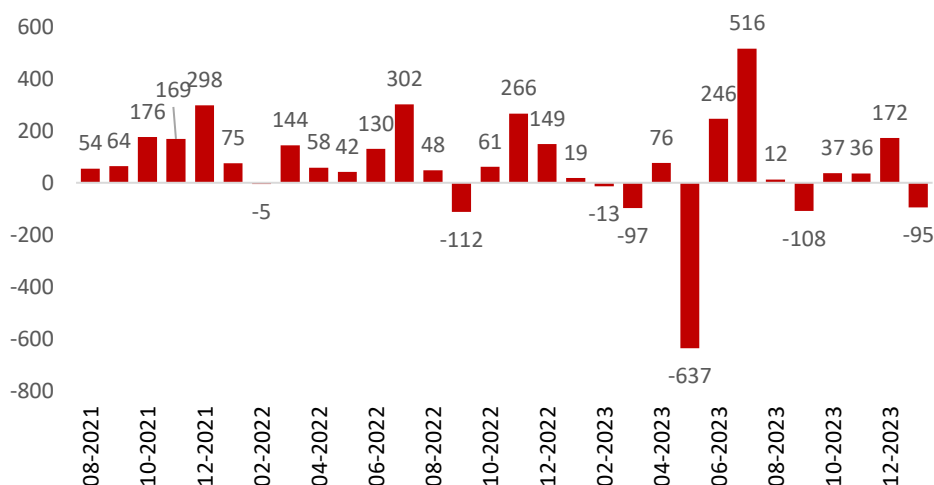
Informações dos Recebíveis

	jan/24
Saldo Devedor do CRI	R\$ 173.797.106,77
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 20.877.439,69
Saldo Devedor Líquido	R\$ 152.919.667,08
VP dos Créditos	R\$ 299.232.855,54
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.818.176,44
PMT a ser Paga em fev/2024	R\$ 6.018.509,35
Créditos Recebidos em jan/2024	R\$ 8.458.500,60

Status do Empreendimento

% Vendido	96,53%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	85,41%
Valor estimado do estoque	R\$ 34.861.913,39

Saldo de Vendas



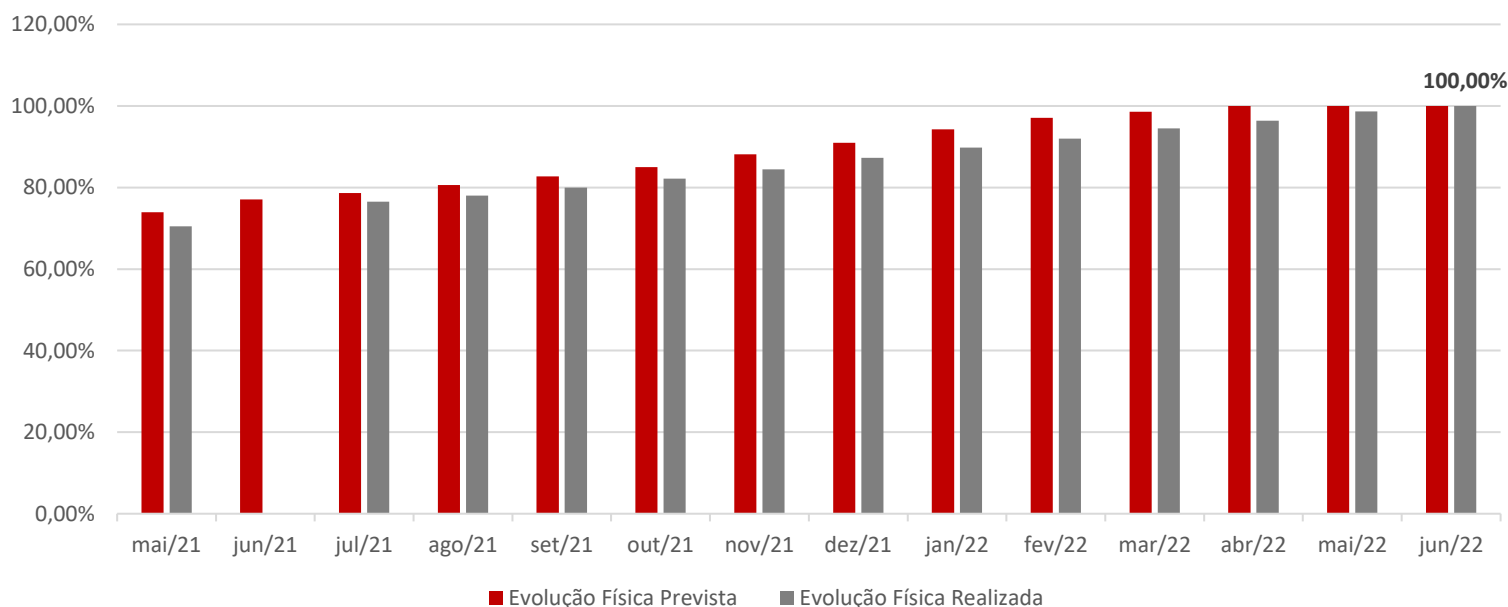
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

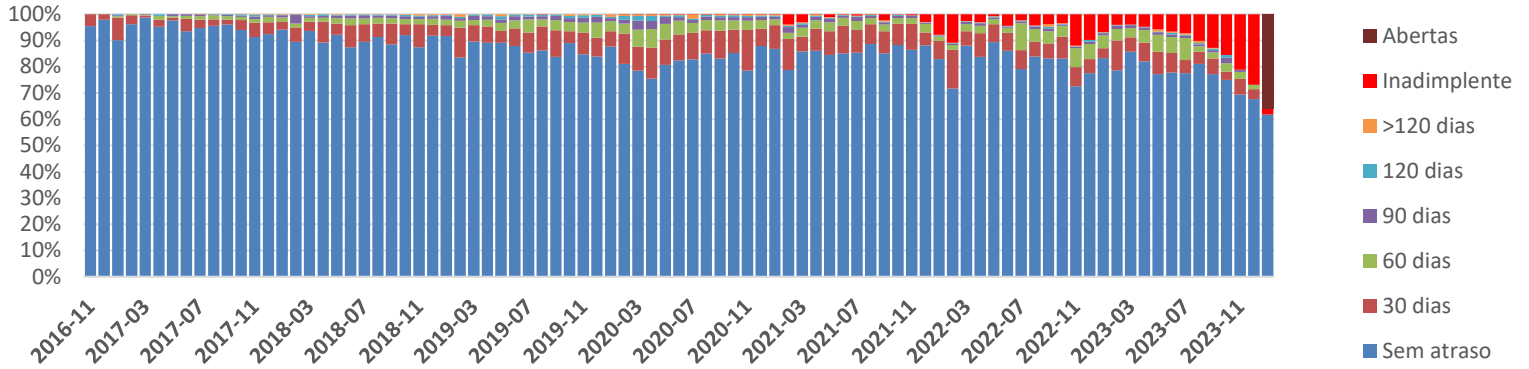
COMENTÁRIOS

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.

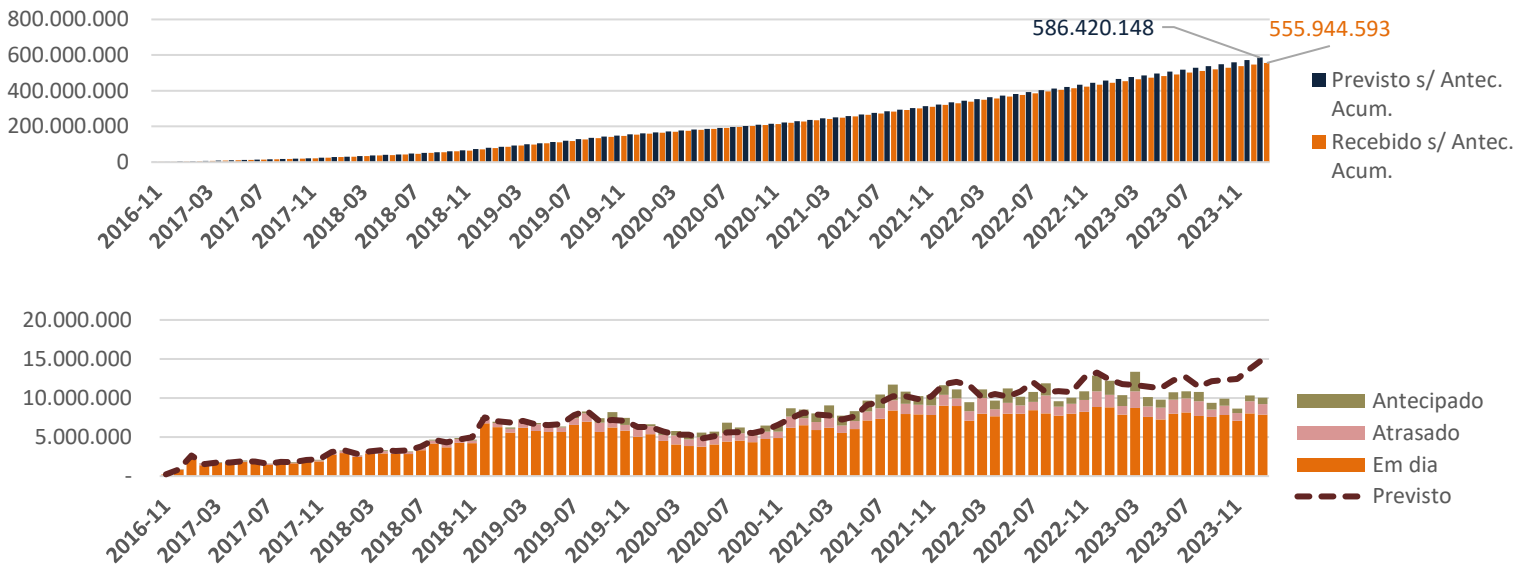
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

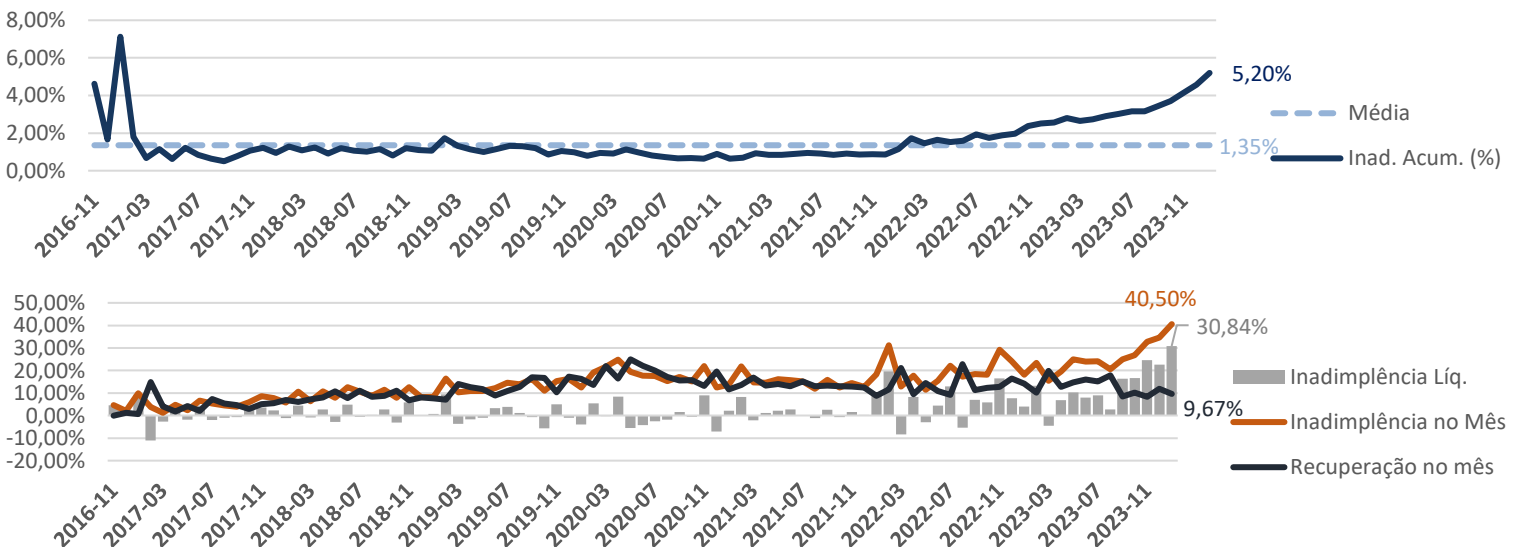
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

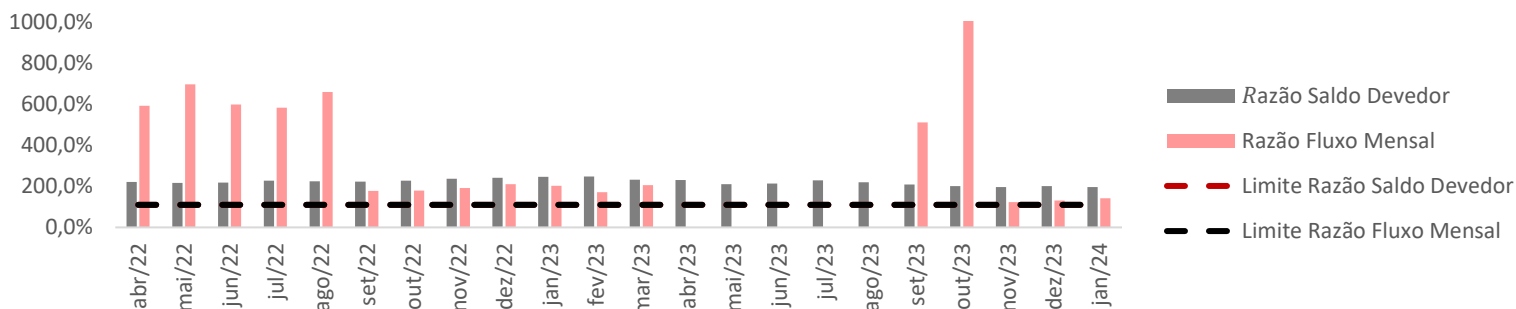


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

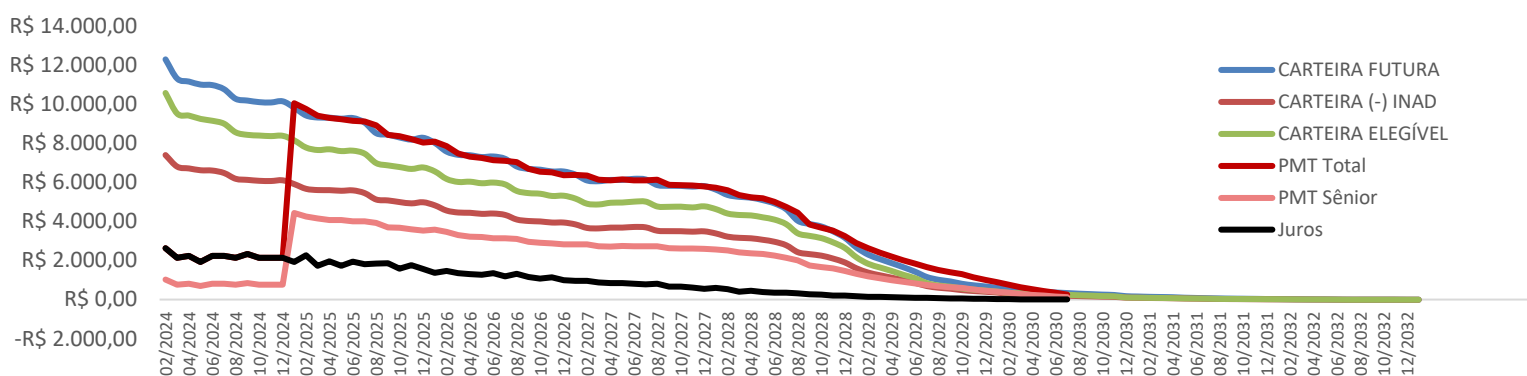
CRI GRAMADO GVI

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: **ATENÇÃO**

Conforme comentado, no atual mês o saldo de vendas foi negativo em 95, com 274 novas vendas e 369 contratos cancelados, de forma que agora o percentual vendido ficou em 96,53%. A inadimplência do CRI segue um movimento de alta, tendo chegado a 5,20% em janeiro, bem acima da média de 1,35%, e com uma inadimplência de 41,96% no mês. As Razões de Garantia, no entanto, seguem enquadradas.

De acordo com o que falamos nos meses anteriores, no dia 10/10/2023 foi aprovada mais uma assembleia, que concedeu waiver à Gramado Parks, dando um tempo de carência no pagamento das parcelas de 2 meses, no montante igual à 50% do valor original da parcela. Devido ao novo cenário pós assembleia, com melhores expectativas com relação ao fluxo de caixa da operação, o parecer segue de “atenção” para o CRI.

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	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
nov/23	R\$ 22.020.996,14	R\$ 22.074.636,03	1,00	0,95	Desenquadrado
dez/23	R\$ 21.990.845,90	R\$ 22.724.485,07	0,97	0,95	Desenquadrado
jan/24	R\$ 21.468.059,99	R\$ 22.347.252,73	0,96	0,95	Desenquadrado

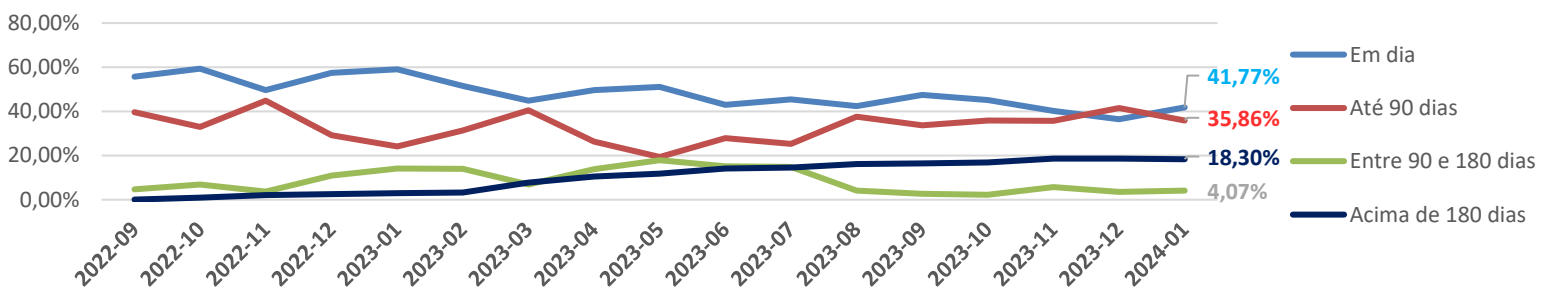
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
nov/23	R\$ 22.020.996,14	R\$ 22.074.636,03	1,00	1,00	Enquadrado
dez/23	R\$ 21.990.845,90	R\$ 22.724.485,07	0,97	1,00	Enquadrado
jan/24	R\$ 21.468.059,99	R\$ 22.347.252,73	0,96	1,00	Enquadrado

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

Mês	Fundo	Saldo	Mínimo	Status
nov/23	Despesas	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	OK
nov/23	Reservas	R\$ 54.467,67	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

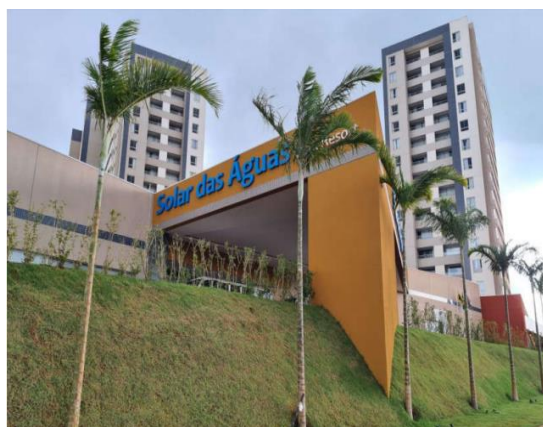
OBSERVAÇÕES

Em janeiro, percebemos uma boa recuperação dos créditos em dia, que saltam de 36,4% para 41,8% dos créditos da operação, diminuindo os créditos vencidos há até 90 dias e deixando praticamente inalteradas as outras faixas de vencimento. Esse movimento, somada à relevante amortização extraordinária da série sênior que ocorreu no mês, contribui para que a razão de garantia diminuísse pelo 3º mês consecutivo, algo positivo para a operação. Seguiremos indicando parecer de atenção à medida que a razão seguir desenquadrada, contudo, a dinâmica de AmEx que vem ocorrendo, somada à boa estrutura de subordinação do CRI, não levanta preocupações adicionais.

Fonte: Virgo

CRI SOLAR JR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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

Em janeiro, o empreendimento teve um saldo de vendas de 97 frações, ultrapassando 80% vendido. Ademais, a inadimplência se mantém em um patamar baixo, mas o fundo de reserva necessita de aporte por parte do tomador. Por fim, as Razões de Garantia seguem desenquadradas.

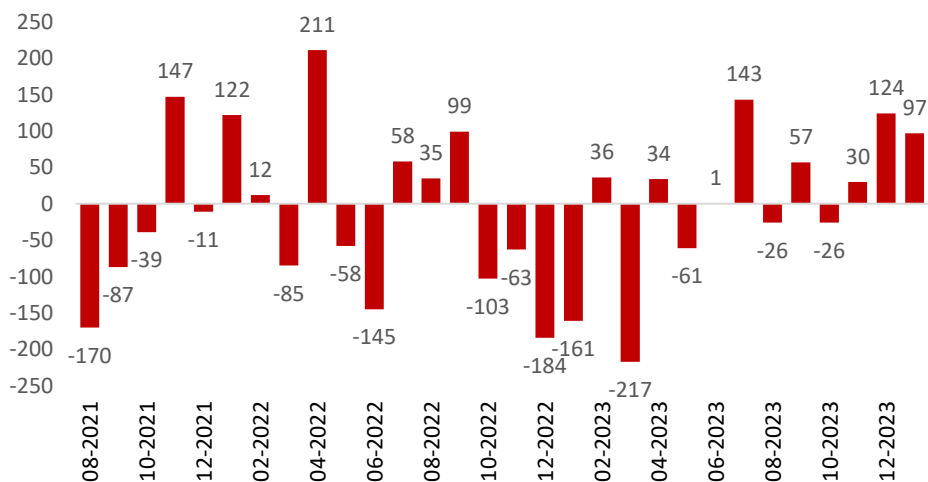
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	jan/24
Saldo Devedor do CRI	R\$ 151.523.072,50
Valor do Fundo de Reserva	R\$ -
Saldo Devedor Líquido	R\$ 151.523.072,50
VP dos Créditos	R\$ 66.527.589,00
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 108.458.674,40
PMT a ser Paga em Fev/24	R\$ 7.891.803,37
Créditos Recebidos em Jan/24	R\$ 2.720.777,71

Status do Empreendimento

% Vendido	80,22%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	79,61%
Valor estimado do estoque	R\$ 176.695.984,97

Saldo de Vendas

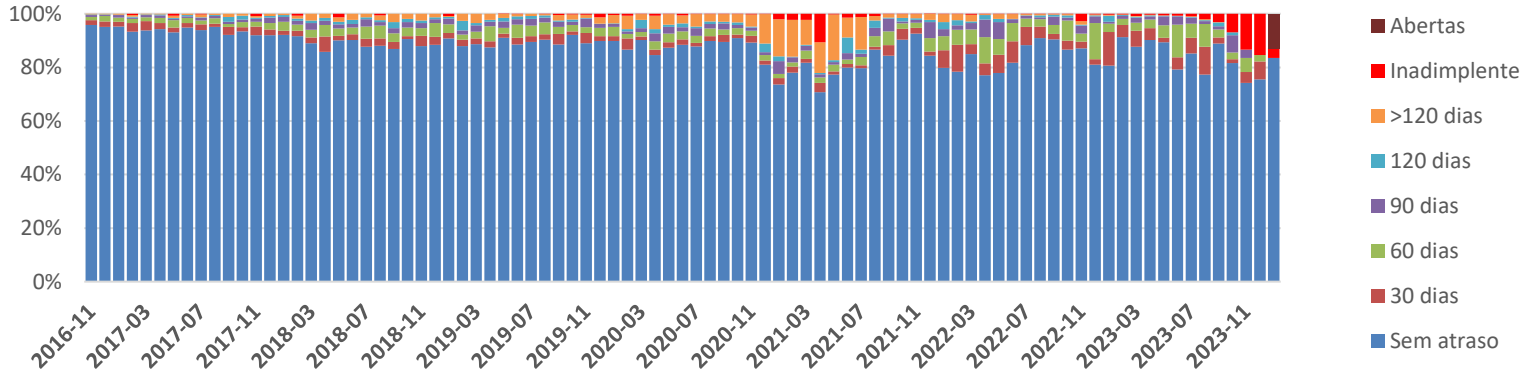


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

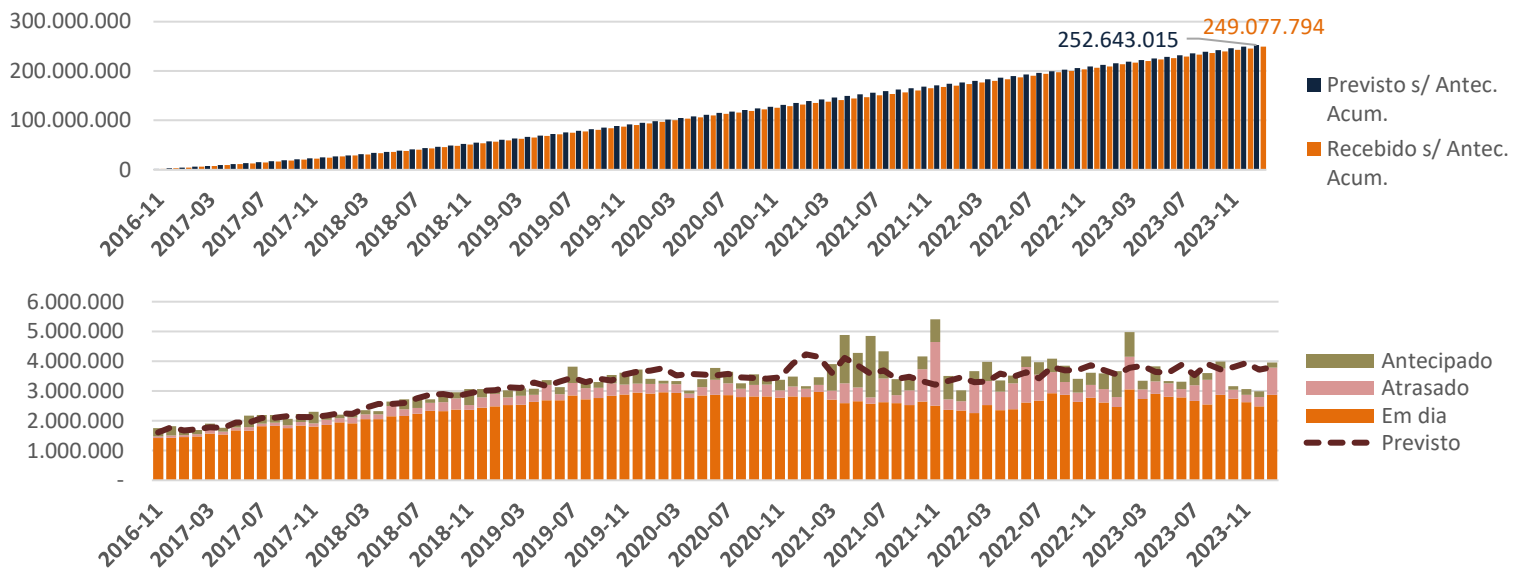
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

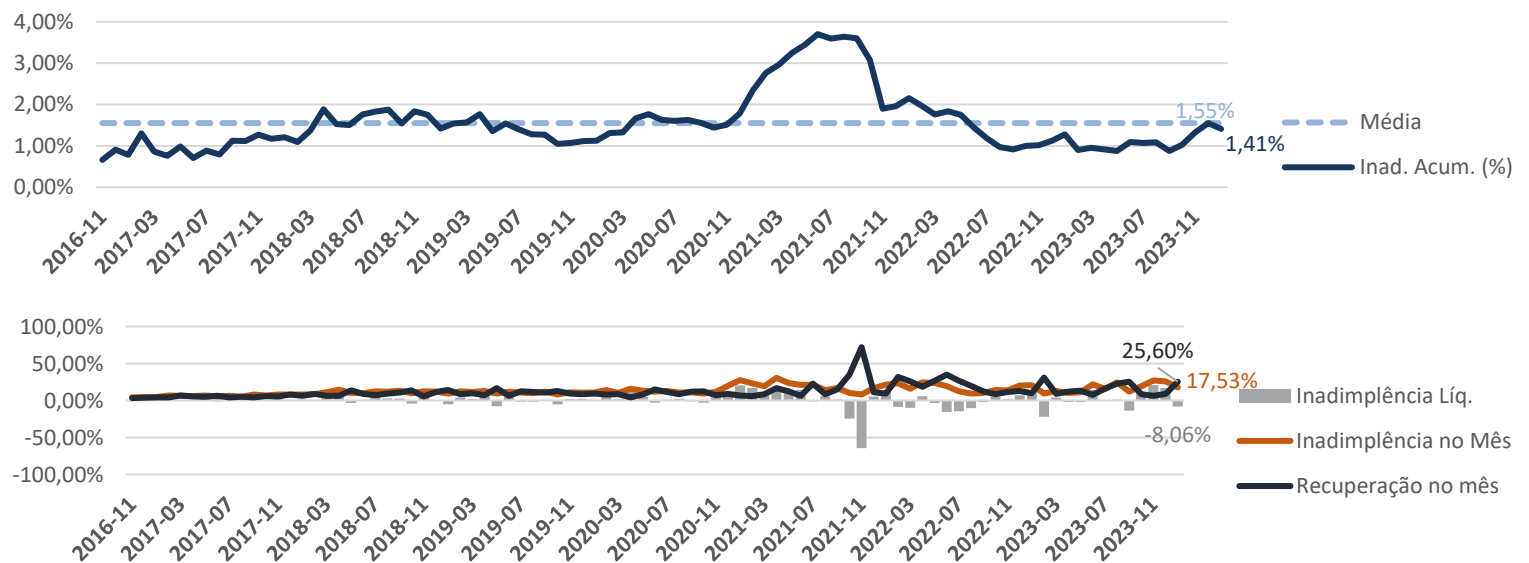
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

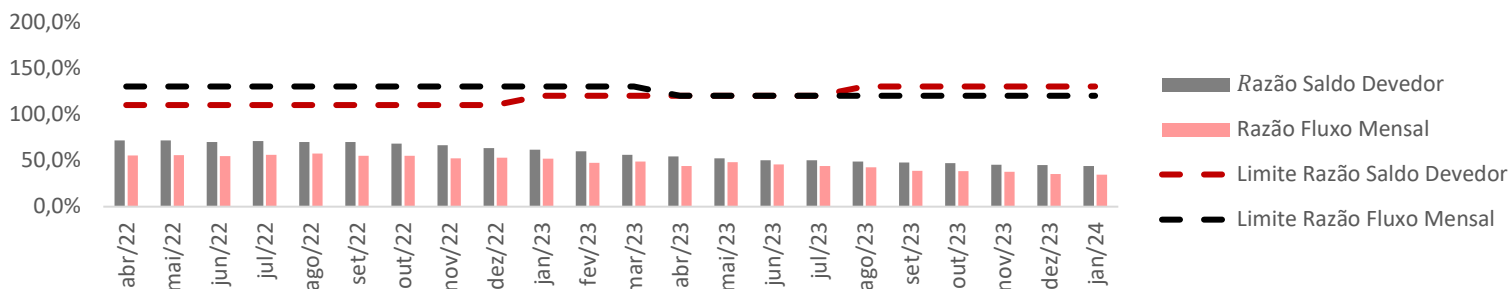


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

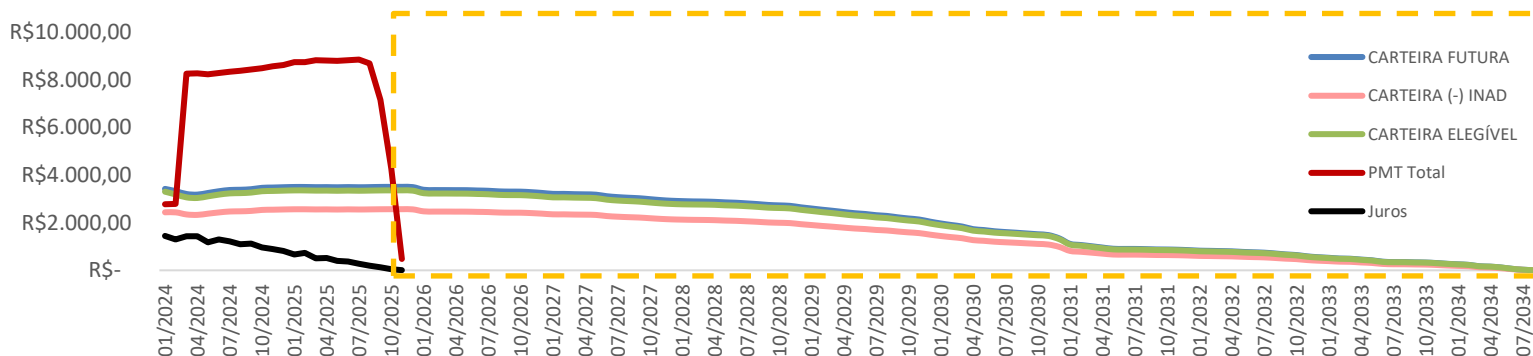
COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO

Cauda da Carteira



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER:

ATENÇÃO

No mês de janeiro, o empreendimento vendeu 256 frações, enquanto 159 contratos foram cancelados, de forma que o saldo líquido foi de 97, resultado um pouco inferior ao mês de dezembro. A inadimplência segue sob controle, tendo caído levemente para 1,41% no acumulado, abaixo da média de 1,55%, que também é considerada sob controle.

As razões de garantia seguem desenquadradas, tendo ambas caído levemente de dezembro para janeiro. Dessa forma, seguimos com nosso parecer de atenção para o CRI, mas destacamos que, apesar dos sinais de preocupação em alguns pontos, a operação representa menos de 0,1% do portfólio do SNCI.

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.

