

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

CRIs Suno Asset – SNCI e SNME
Fevereiro 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 | 02.2024

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 | 5,79% | 80,58% | 8,16% | 19,42% |
| 2 | CRI GS SOUTO | 21K0732283 | Energia | IPCA | 9,00% | 4,42 | 0,00% | 0,00% | 8,20% | 100,00% |
| 3 | CRI RDR ITU | 21K0660418 | Incorporação | IPCA | 12,00% | 1,07 | 3,43% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 4 | CRI ASTIR | 21L0285556 | Incorporação | IPCA | 10,50% | 2,70 | 1,34% | 58,56% | 4,40% | 41,44% |
| 5 | CRI VITACON 2 | 22F0236430 | Incorporação | CDI | 4,50% | 2,14 | 3,43% | 70,90% | 6,41% | 29,10% |
| 6 | CRI SUPREME GARDEN | 22B0338247 | Incorporação | IPCA | 10,50% | 2,19 | 5,52% | 83,59% | 6,34% | 16,41% |
| 7 | CRI MZM | 22I1465810 | Incorporação | IPCA | 12,00% | 2,09 | 2,01% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 8 | CRI GAFISA SOROCABA | 22F1035343 | Incorporação | CDI | 5,00% | 1,00 | 3,28% | 73,43% | 6,78% | 26,57% |
| 9 | CRI BIT | 22J1411295 | Incorporação | CDI | 5,50% | 2,38 | 1,48% | 61,06% | 5,38% | 38,94% |
| 10 | CRI AXS | 22C0987445 | Energia | IPCA | 9,00% | 3,40 | 0,74% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | CRI CAPARAÓ | 22H0028631 | Incorporação | CDI | 6,00% | 1,90 | 1,13% | 45,30% | 7,79% | 54,70% |
| 12 | CRI AXS III | 22K1397969 | Energia | IPCA | 11,00% | 5,28 | 1,24% | 52,27% | 7,05% | 47,73% |
| 13 | CRI VANGUARDA | 22G1233041 | Incorporação | INCC | 11,50% | 1,65 | 1,20% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 14 | CRI WIMO | 21H0001650 | Home Equity | IPCA | 7,00% | 4,85 | 1,16% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 15 | CRI GRAMADO GVI | 21F0950048 | Multipropriedade | IPCA | 9,50% | 1,64 | 0,95% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 16 | CRI WIMO IV | 22B0914263 | Home Equity | IPCA | 8,00% | 5,11 | 0,92% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 17 | CRI SOLAR JUNIOR | 19K1139245 | Multipropriedade | IPCA | 16,64% | 0,96 | 0,13% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 18 | CRI ARPOADOR (SÊNIOR) | 23J2266231 | Incorporação | CDI | 4,50% | 3,01 | 1,92% | 100,00% | 0,00% | 0,00% |
| 19 | CRI ARPOADOR (SUB) | 23J2809383 | Incorporação | CDI | 12,00% | 3,01 | 0,00% | 0,00% | 2,77% | 100,00% |

IDENTIFICAÇÃO

| # | Ativo | % Vendas | % Obras | Inadimplência Acumulada (%) | Razão de Garantia | LTV |
|----|---------------------|----------|---------|-----------------------------|-------------------|--------|
| 1 | CRI WELT | N/A | 99,90% | N/A | N/A | - |
| 2 | CRI GS SOUTO | N/A | 99,27% | N/A | N/A | 62,00% |
| 3 | CRI RDR ITU | 65,28% | 94,32% | 8,50% | 112,00% | 80,00% |
| 4 | CRI ASTIR | 46,67% | 99,60% | 33,63%** | 195,70% | 42,00% |
| 5 | CRI VITACON 2 | 92,29% | 76,91% | 1,31% | 148,50% | 72,00% |
| 6 | CRI SUPREME GARDEN | 77,60% | 63,57% | 2,05% | 145,60% | 65,00% |
| 7 | CRI MZM | 78,15% | 34,41% | 3,00% | 241,50% | 70,00% |
| 8 | CRI GAFISA SOROCABA | 60,00% | 44,99% | 2,95% | 156,50% | 45,00% |
| 9 | CRI BIT | 45,42% | 20,94% | 7,33% | 144,20% | 60,00% |
| 10 | CRI AXS | N/A | 100,00% | N/A | N/A | - |
| 11 | CRI CAPARAÓ | 24,05% | 100,00% | -0,22% | 133,50% | 58,70% |
| 12 | CRI AXS III | N/A | 98,71% | N/A | N/A | - |
| 13 | CRI VANGUARDA | 66,28% | 59,05% | 2,19% | 64,90% | 52,00% |
| 15 | CRI WIMO II | N/A | N/A | 68,78%** | 116,69% | 29,00% |
| 15 | CRI GRAMADO GVI | 96,24% | 100,00% | 4,21% | 200,30% | 25,73% |
| 16 | CRI WIMO IV | N/A | N/A | 56,21%** | 86,00% | 35,00% |
| 17 | CRI SOLAR JUNIOR | 80,28% | 100,00% | 1,37% | 42,40% | 67,67% |
| 18 | CRI ARPOADOR | 96,5%* | 40,03% | 3,5%* | >120,00%* | 43,00% |

NOTA DA GESTÃO:

Na 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 operação do CRI Arpoador, que passou a compor a carteira do SNCI e do SNME em fevereiro, não entregou o relatório de servicer referente ao mês dentro do prazo de publicação do presente Relatório de Monitoramento. Por se tratar do primeiro mês de operação, as informações de fevereiro e março serão consolidadas e entregues juntas até 22/04, sendo que o fluxo de entrega de informações já está acertado para os meses subsequentes. Por isso, não há página da operação durante o relatório, e os dados de venda e carteira acima se tratam de aproximações.

**As inadimplências de WIMO II e WIMO IV, apesar de altas, não tem afetado a cascata de pagamento da cota sênior e a situação dos CRIs tem melhorado progressivamente. Já em Astir, o inadimplimento aumentado se deveu ao atraso de parcelas maiores de atraso de chaves, com atrasos de menos de 30 dias. A gestão do empreendimento está confortável em receber a quitação desses créditos no mês subsequente.

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: fevereiro/24

| # | Ativo | Fundo de Reserva | Fundo de Despesas | Fundo de Obras |
|----|---------------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | CRI WELT | Desenquadrado | Enquadrado | N/A |
| 2 | CRI GS SOUTO | Enquadrado | 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 | N/A |
| 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 |
| 18 | CRI ARPOADOR | N/A | Enquadrado | Enquadrado |

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.

Para a Usina de Ouvidor falta 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. No mês de fevereiro, a geração e o faturamento dela ficaram abaixo do projetado, o que ocorreu nos últimos meses principalmente devido às chuvas. Embora estejamos de olho na situação, ela não nos preocupa no momento e mantemos o parecer saudável para a operação.

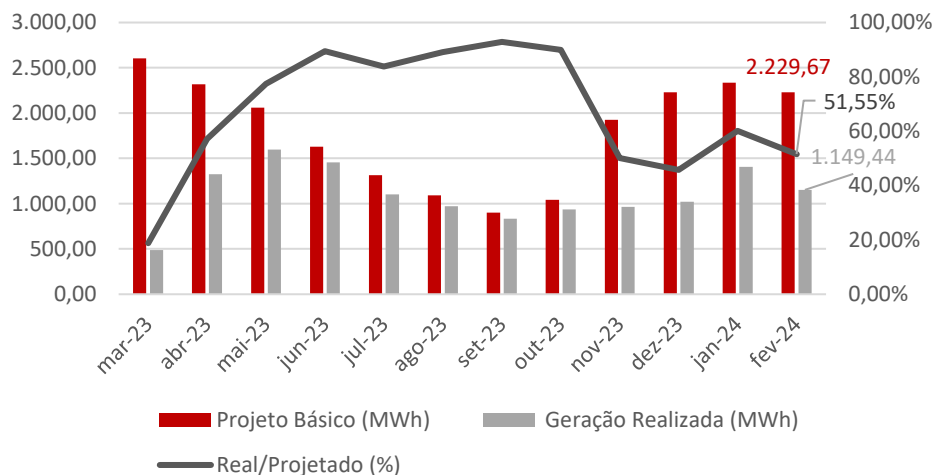
FOTOS DA OBRA



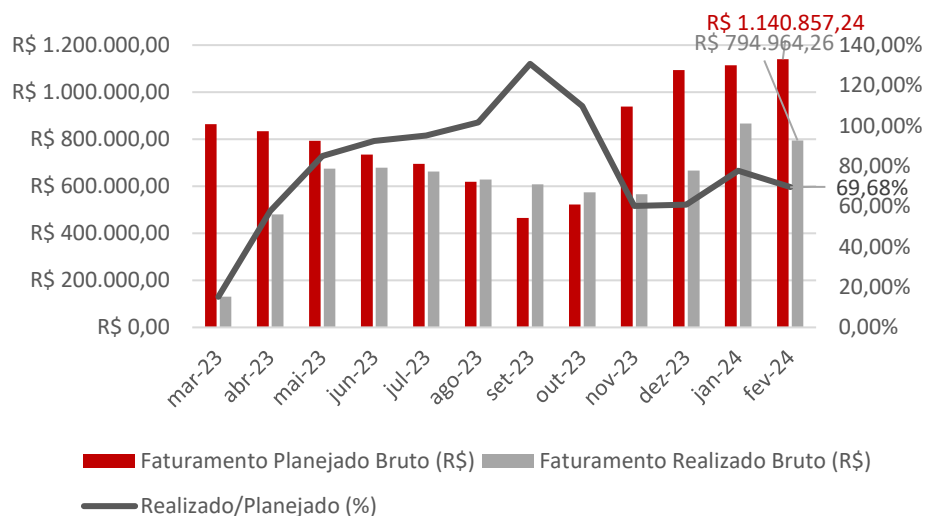
Fonte: Grupo Energia

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.

As obras físicas estão praticamente finalizadas em todas as usinas, faltando apenas as construções das linhas de transmissão e a conexão em seguida. Pelo atraso nesse processo, que já deveria ter ocorrido, mudamos o parecer da operação para atenção. A primeira usina a ser conectada deve ser a de São Félix, que deve ocorrer até meados de abril, enquanto a de Raul Soares deve ocorrer em agosto. Já Alto Furnas II, que já aguardava conexão, tem previsão para abril de 2025, que é o prazo contratual com a CEMIG (responsável pela Linha de Transmissão), mas a GS Souto busca antecipar a data. Por fim, com relação a Nova União II, há um processo judicial ocorrendo, com a CEMIG alegando embargantes no traçado da Linha de Transmissão, mas com expectativa de conclusão dela em 6 meses após o início das obras. Seguimos acompanhando de perto o andamento e as expectativas, mas confiantes em uma boa resolução da questão de acordo com nossas análises e conversas com as partes, principalmente pela boa capacidade de pagamento das PMTs após a conexão de São Félix.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



CGH Raul Soares

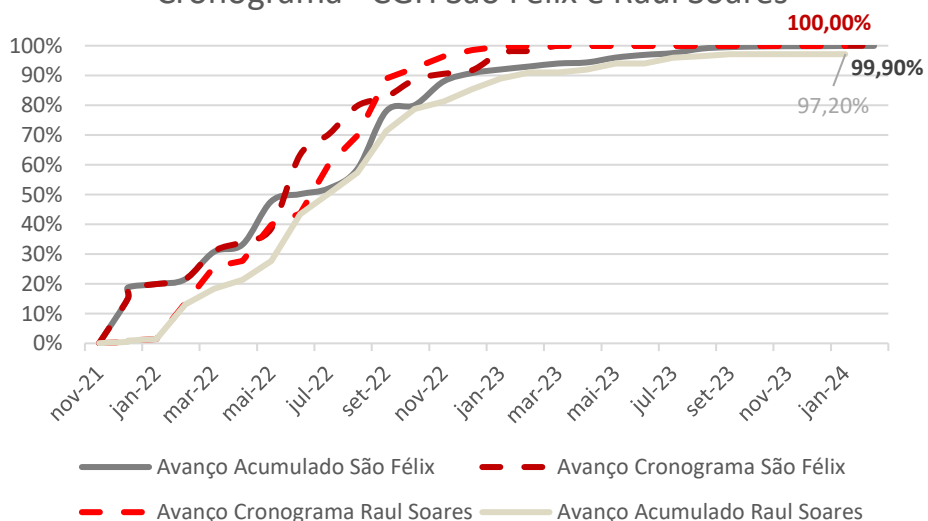


Fonte: GS Souto Engenharia

PARECER: **ATENÇÃO**

| 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 e Raul 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 fevereiro, o empreendimento realizou uma nova venda ao melhor valor de m² histórico. Queremos lembrar que, nesse momento, esse tipo de comercialização é chave para o sucesso da operação, então nos conforta saber que o empreendimento tem conseguido elevar o valor do m² a cada venda realizada. Além disso, o prazo da carteira está cada vez menor, assim como a proximidade do momento de repasse, que deve ocorrer até o final do semestre. Visitamos a obra em fevereiro e conhecemos os esforços de comercialização do empreendimento, de forma a nos aproximarmos ainda mais da operação nesse momento final.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

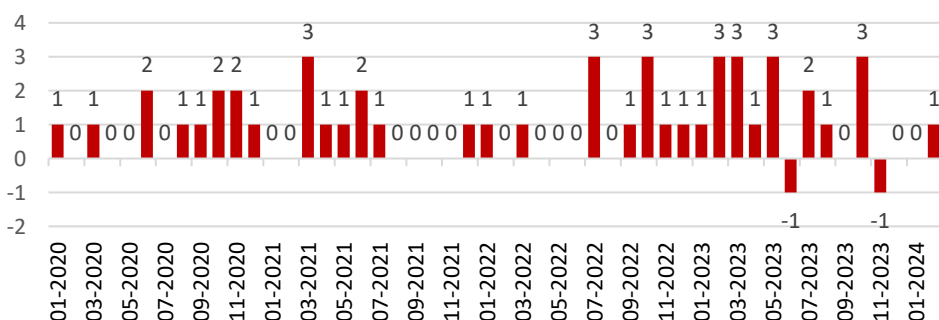
| | fev/24 |
|--------------------------------|----------------------|
| Vendas Totais | R\$ 21.937.300,00 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 15.309.367,89 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 15.156.374,61 |
| Taxa dos Contratos | Personalizado (INCC) |
| Número de contratos | 47 |
| Concentração máxima | 7,53% |
| Prazo da carteira | 11 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

| Mês | Evolução Física Prevista | | Evolução Física Realizada | | Curva Financeira Prevista | | Valores Medidos | |
|--------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado |
| nov/21 | 14,50% | 14,50% | 15,00% | 15,00% | 2.700.000,00 | 2.700.000,00 | 2.700.000,00 | 2.700.000,00 |
| dez/21 | 0,50% | 15,00% | 4,44% | 19,44% | 897.000,00 | 3.597.000,00 | 800.000,00 | 3.500.000,00 |
| jan/22 | 4,98% | 19,98% | 4,95% | 24,39% | 886.000,00 | 4.483.000,00 | 890.351,33 | 4.390.351,33 |
| fev/22 | 4,92% | 24,91% | 5,67% | 30,06% | 875.000,00 | 5.358.000,00 | 1.020.000,00 | 5.410.351,33 |
| mar/22 | 4,86% | 29,77% | 9,28% | 39,34% | 870.000,00 | 6.228.000,00 | 1.670.000,00 | 7.080.351,33 |
| abr/22 | 4,83% | 34,60% | 4,83% | 44,17% | 870.000,00 | 7.098.000,00 | 870.000,00 | 7.950.351,33 |
| mai/22 | 4,83% | 39,43% | 4,56% | 48,73% | 925.000,00 | 8.023.000,00 | 820.000,00 | 8.770.351,33 |
| jun/22 | 5,14% | 44,57% | 6,00% | 54,73% | 2.490.857,14 | 10.513.857,14 | 1.080.402,45 | 9.850.753,78 |
| jul/22 | 13,84% | 58,41% | 6,52% | 61,25% | 1.091.806,43 | 11.605.663,57 | 1.172.715,20 | 11.023.468,98 |
| ago/22 | 6,07% | 64,48% | 1,33% | 62,58% | 641.193,43 | 12.246.857,00 | 239.275,87 | 11.262.744,85 |
| set/22 | 3,56% | 68,04% | 2,10% | 64,68% | 343.806,43 | 12.590.663,43 | 378.186,62 | 11.640.931,47 |
| out/22 | 1,91% | 69,95% | 2,16% | 66,84% | 425.302,43 | 13.015.965,86 | 388.986,50 | 12.029.917,97 |
| nov/22 | 2,36% | 72,31% | 3,05% | 69,89% | 428.843,43 | 13.444.809,29 | 549.368,46 | 12.579.286,43 |
| dez/22 | 2,38% | 74,69% | 2,97% | 72,86% | 415.806,43 | 13.860.615,72 | 535.283,39 | 13.114.569,82 |
| jan/23 | 2,31% | 77,00% | 4,58% | 77,44% | 439.949,29 | 14.300.565,01 | 824.835,21 | 13.939.405,03 |
| fev/23 | 2,44% | 79,45% | 2,64% | 80,08% | 566.040,00 | 14.866.605,01 | 475.273,72 | 14.414.678,75 |
| mar/23 | 3,14% | 82,59% | 1,69% | 81,77% | 496.160,00 | 15.362.765,01 | 303.336,81 | 14.718.015,56 |
| abr/23 | 2,76% | 85,35% | 1,72% | 83,49% | 460.500,00 | 15.823.265,01 | 309.414,84 | 15.027.430,40 |
| mai/23 | 2,56% | 87,91% | 1,72% | 85,21% | 488.697,00 | 16.311.962,01 | 310.400,24 | 15.337.830,64 |
| 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% | 1,03% | 94,32% | - | 18.000.000,01 | 185.466,61 | 16.977.395,11 |
| mar/24 | - | 100,00% | | | - | 18.000.000,01 | | |
| abr/24 | - | 100,00% | | | - | 18.000.000,01 | | |

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

O mês de fevereiro trouxe mais um avanço marginal à obra, que está há 5,68% de ser concluída. Nessa etapa final, o incorporador nos indicou que está adiantando partes-chave da obra de forma a adiantar o habite-se, ainda que a finalização do edifício ocorra após a entrega das chaves, sem prejuízo à operação e ao cumprimento do contrato junto aos compradores das unidades, que vence em junho. Seguimos confiantes nessa entrega, e temos expectativa de que a carteira do empreendimento seja repassada tão logo seja finalizado o processo de entrega, em média, até dois meses após o habite-se.

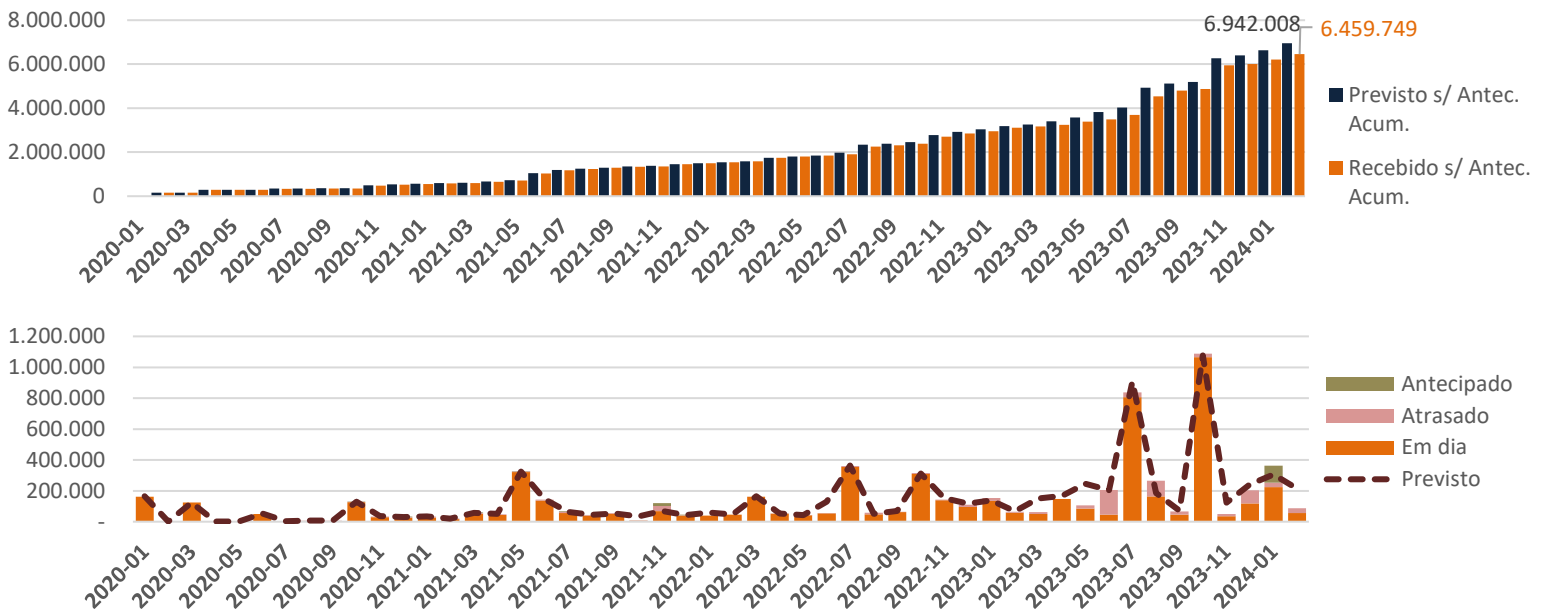
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

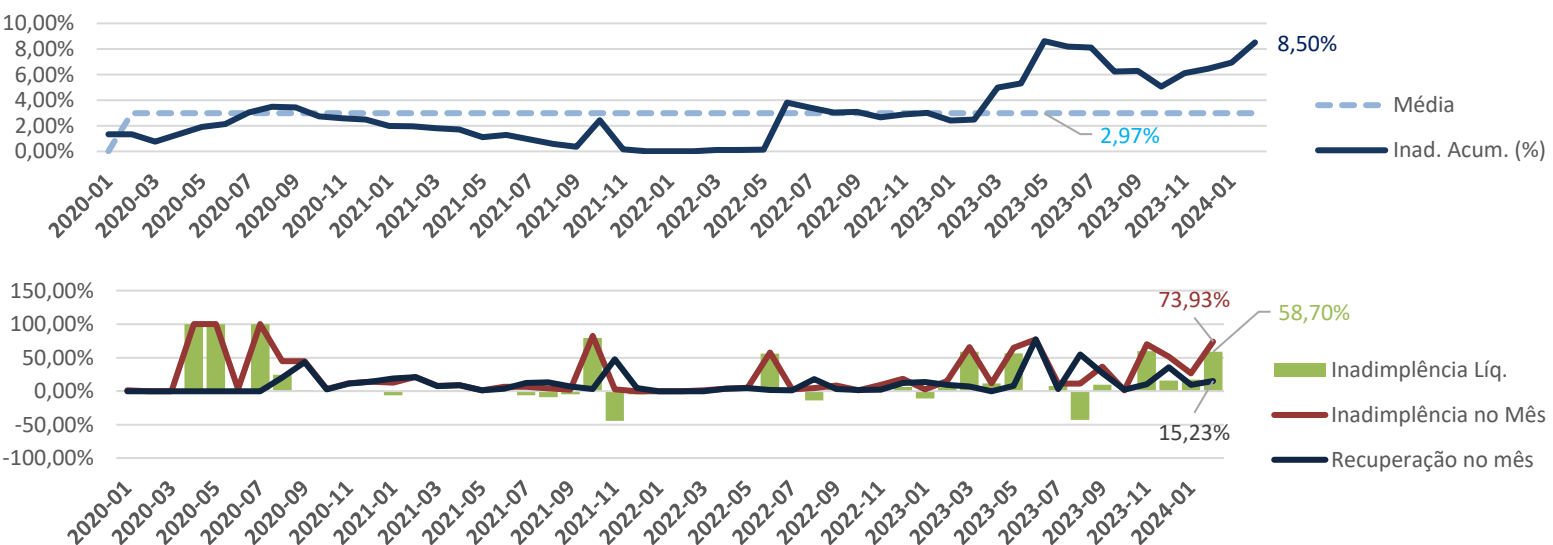
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 112,0% | 111,3% | 111,0% | 114,1% | 111,6% | 116,1% |
| VP Elegível | R\$ 15.156.374,61 | 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 |
| Valor do Estoque | R\$ 13.767.940,81 | 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 |
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 25.831.325,61 | 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 |
| 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 fevereiro foi positivo para a operação, que conseguiu realizar uma boa venda – há um ótimo valor de m² –, amortizar extraordinariamente uma parcela relevante do CRI, que fez com que o Saldo Devedor se mantivesse em linha com o visualizado no mês anterior e ainda avançar as obras em um ritmo satisfatório para esse momento de conclusão (acima de 1%). Com isso, a Razão de Garantia conseguiu aumentar pelo 2 mês consecutivo, ainda que ainda se mantenha desenquadrada.

Queremos lembrar que o time de Gestão está bastante próximo dessa operação, acompanhando a performance e obrigações diariamente. Dentro dos próximos 2 meses, será verificado o acréscimo de garantias à operação, enquadrando novamente a RG (que também pode ser reenquadrada em caso de novas e boas vendas).

Finalmente, a carteira contou com uma redução de inadimplência em relação a fevereiro, por mais que ainda esteja em um patamar pouco confortável, na casa dos 8%. Apesar disso, o incorporador segue confiante no repasse de toda a carteira, tendo realizado uma análise bancária junto a um especialista da região, que apontou bancabilidade de 100%.

CRI ASTIR

DESTAQUES



RESUMO

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

Em fevereiro, o empreendimento registrou um distrato e nenhuma venda, totalizando 17 contratos vendidos. Apesar disso, relembramos que a AGT foi finalizada em janeiro e alguns pontos importantes estão descritos mais à frente, o que nos dá uma segurança adicional. As obras nas unidades já foram finalizadas, restando apenas alguns serviços em área comum, a exemplo de pinturas. Assim, consideramos que a situação está saudável para o CRI.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

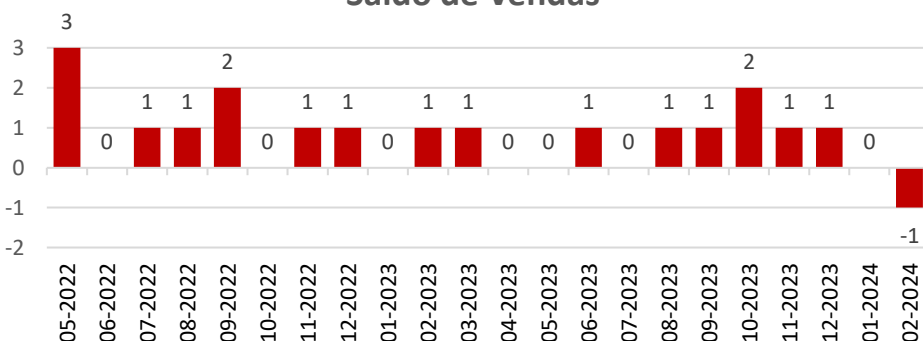
| | fev/24 |
|--------------------------------|----------------------|
| Vendas Totais | R\$ 26.899.325,00 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 8.504.865,58 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 8.504.865,58 |
| Taxa dos Contratos | Personalizado (INCC) |
| Número de contratos | 17 |
| Concentração máxima | 50,26% |
| Prazo da carteira | 5 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|-----------|
| Comercializáveis | 49 |
| Vendidas | 12 |
| Estoque | 33 |
| Quitado | 5 |
| Indisponíveis | 11 |
| Total de Unidades | 60 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 34,69% |
| % Vendido (Total) | 46,67% |

Saldo de Vendas



Dados: Maximus

CRI ASTIR

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

| Mês | Evolução Física Prevista | | Evolução Física Realizada | | Curva Financeira Prevista | | Valores Medidos | |
|--------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado |
| jan/22 | 43,48% | 43,48% | 43,66% | 43,66% | 20.628.028,47 | 20.628.028,47 | 20.713.425,09 | 20.713.425,09 |
| fev/22 | 3,73% | 47,21% | 4,41% | 48,07% | 1.769.607,78 | 22.397.636,25 | 2.092.217,24 | 22.805.642,33 |
| mar/22 | 4,63% | 51,84% | 3,72% | 51,79% | 2.196.590,89 | 24.594.227,14 | 1.764.863,52 | 24.570.505,85 |
| abr/22 | 4,92% | 56,76% | 3,84% | 55,63% | 2.334.174,33 | 26.928.401,47 | 1.821.794,60 | 26.392.300,46 |
| mai/22 | 5,08% | 61,84% | 3,23% | 58,86% | 2.410.082,44 | 29.338.483,92 | 1.532.394,94 | 27.924.695,40 |
| jun/22 | 5,12% | 66,96% | 3,49% | 62,35% | 2.429.059,47 | 31.767.543,39 | 1.655.745,62 | 29.580.441,01 |
| jul/22 | 5,17% | 72,13% | 2,93% | 65,28% | 2.452.780,75 | 34.220.324,14 | 1.390.067,24 | 30.970.508,25 |
| ago/22 | 5,00% | 77,13% | 2,90% | 68,18% | 2.372.128,39 | 36.592.452,53 | 1.375.834,47 | 32.346.342,71 |
| set/22 | 4,81% | 81,94% | 2,93% | 71,11% | 2.281.987,51 | 38.874.440,04 | 1.390.067,24 | 33.736.409,95 |
| out/22 | 4,14% | 86,08% | 2,97% | 74,08% | 1.964.122,31 | 40.838.562,35 | 1.409.044,26 | 35.145.454,21 |
| nov/22 | 3,68% | 89,76% | 3,11% | 77,19% | 1.745.886,49 | 42.584.448,84 | 1.475.463,86 | 36.620.918,07 |
| dez/22 | 3,04% | 92,80% | 1,82% | 79,01% | 1.442.254,06 | 44.026.702,90 | 863.454,73 | 37.484.372,80 |
| jan/23 | 2,47% | 95,27% | - | 79,01% | 1.171.831,42 | 45.198.534,32 | - | 37.484.372,80 |
| fev/23 | 2,55% | 97,82% | 2,64% | 81,65% | 1.209.785,48 | 46.408.319,80 | 1.252.483,79 | 38.736.856,59 |
| mar/23 | 1,44% | 99,26% | 3,23% | 84,88% | 683.172,98 | 47.091.492,78 | 1.532.394,94 | 40.269.251,53 |
| abr/23 | 0,74% | 100,00% | - | 84,88% | 351.075,00 | 47.442.567,78 | - | 40.269.251,53 |
| mai/23 | - | 100,00% | 2,51% | 87,39% | - | 47.442.567,78 | 1.190.808,45 | 41.460.059,98 |
| jun/23 | - | 100,00% | 2,07% | 89,46% | - | 47.442.567,78 | 982.061,15 | 42.442.121,14 |
| jul/23 | - | 100,00% | 1,15% | 90,61% | - | 47.442.567,78 | 545.589,53 | 42.987.710,67 |
| ago/23 | - | 100,00% | 2,50% | 93,11% | - | 47.442.567,78 | 1.186.064,19 | 44.173.774,86 |
| set/23 | - | 100,00% | 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 |
| fev/24 | - | 100,00% | 0,34% | 99,60% | - | 47.442.567,78 | 161.304,73 | 47.252.797,51 |
| mar/24 | - | 100,00% | | | - | 47.442.567,78 | | |
| abr/24 | - | 100,00% | | | - | 47.442.567,78 | | |

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

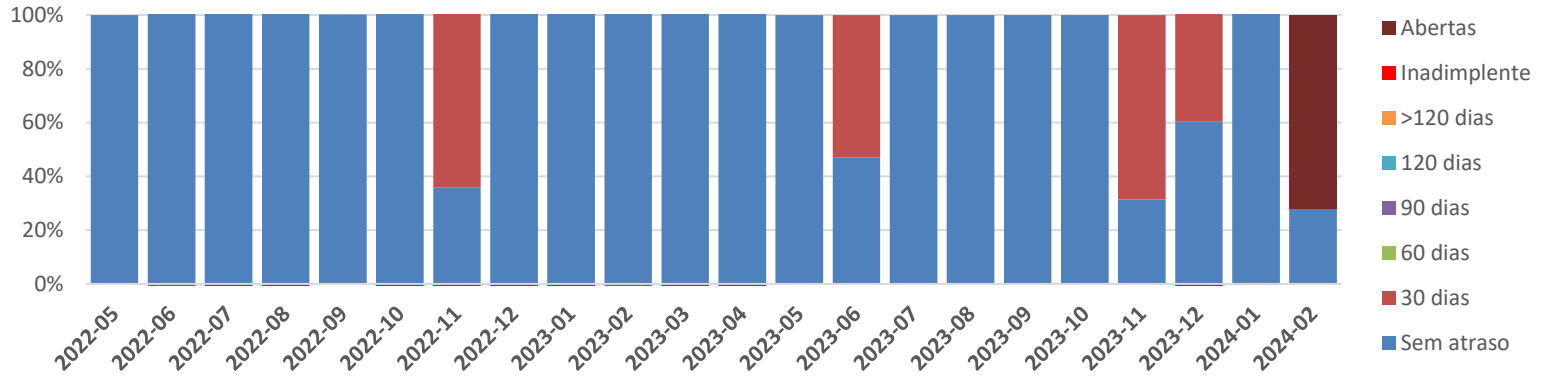
COMENTÁRIOS

Na 24ª medição, realizada em fevereiro, foi registrado um avanço de 0,34%, totalizando 99,60% de obra concluída, com a finalização prevista para março ou abril. Como as obras nas unidades já foram finalizadas, conforme comentado anteriormente, faltando apenas alguns detalhes a exemplo de pinturas e instalação de cobertura, o atraso na obra não nos preocupa.

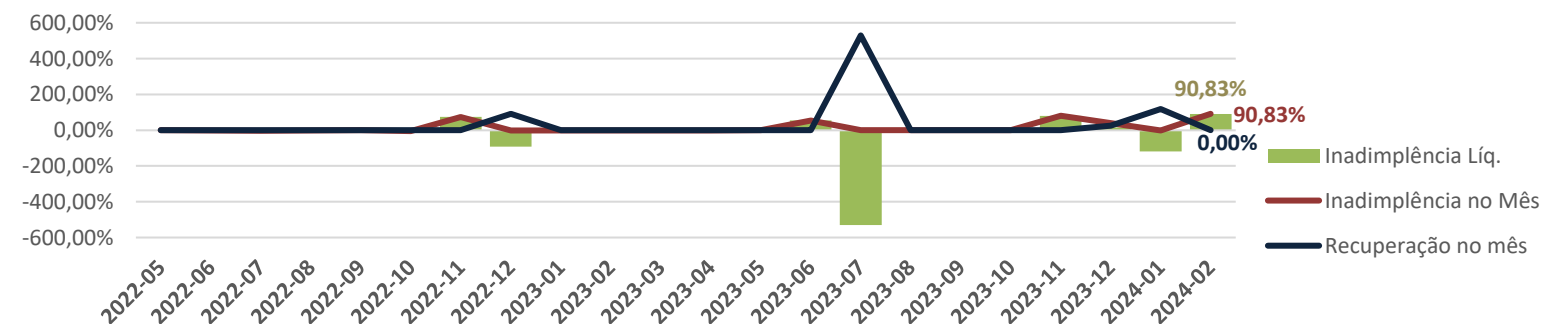
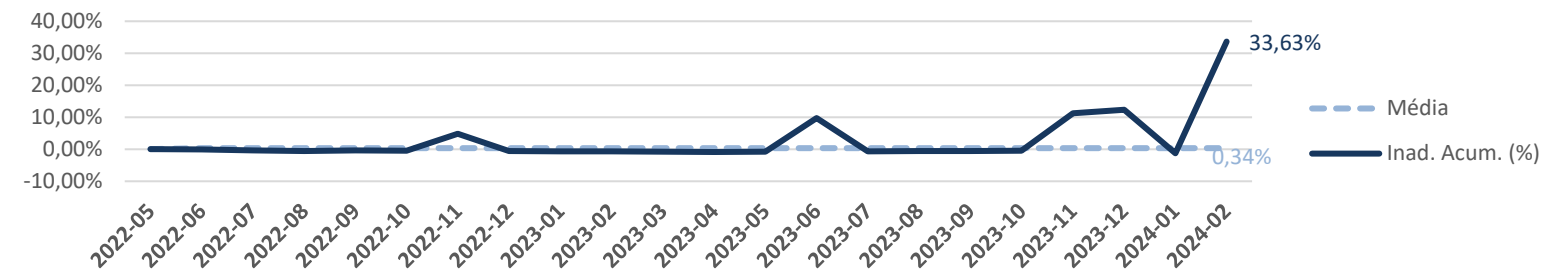
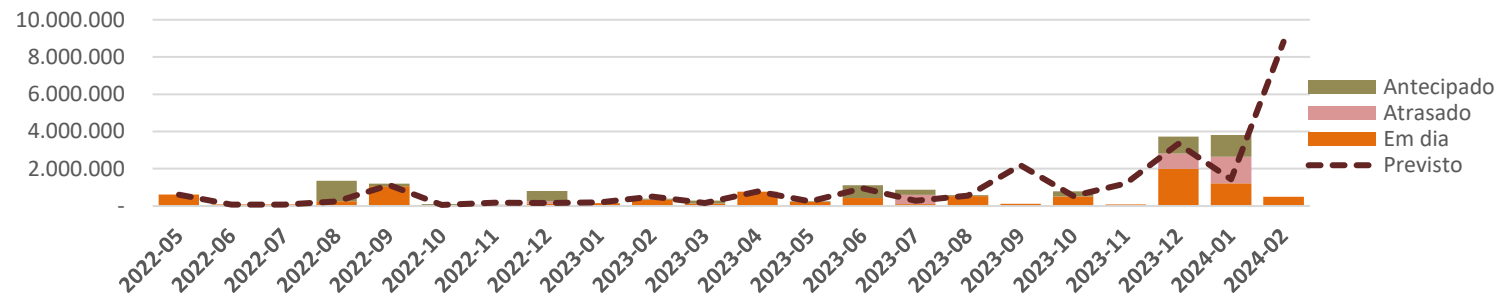
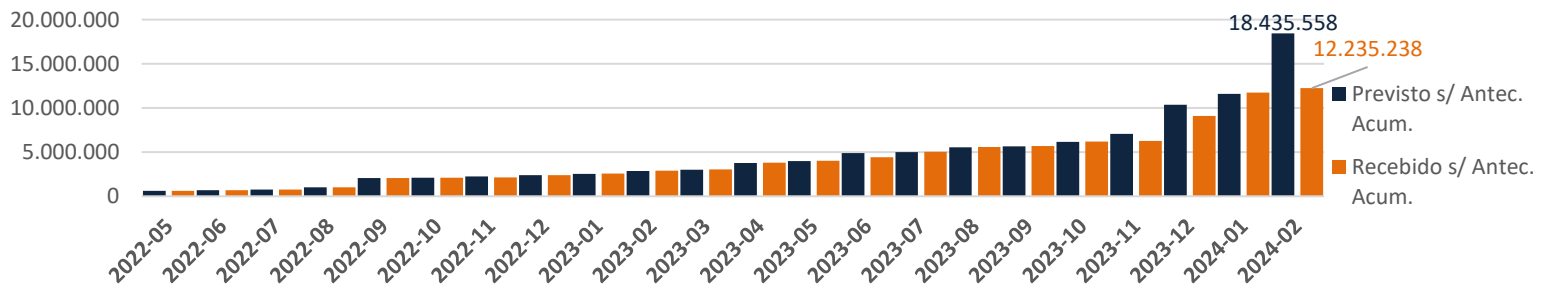
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 195,7% | 195,7% | 172,9% | 172,1% | 194,0% | 183,4% |
| VT = Valor Terreno | R\$ 24.230.284,29 | 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 |
| VO = Valor Obras | R\$ 30.001.202,36 | 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 |
| CA = Carteira Adimplente | R\$ 6.310.691,28 | 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 |
| SD = Saldo Devedor | R\$ 30.936.342,72 | 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 |

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

De acordo com o que destacamos no mês anterior, a AGT foi finalizada e traz como principais pontos 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, e alguns outros pontos, o que nos deu maior segurança.

É válido ressaltar, inicialmente, que por uma correção nos dados que recebemos mensalmente, por conta de repactuação de alguns vencimentos pelo atraso na entrega de chaves, os gráficos foram levemente alterados, mas sem prejuízo para nossa visualização da situação. A existência da inadimplência, não vista ao longo de 2023, se deve principalmente ao pagamento de maiores parcelas pelo início da entrega de chaves combinada com meses de começo de ano em que os gastos costumam ser maiores. O valor, que ficou em torno dos 30%, é de curto prazo, com registros de atrasos de até 30 dias, de forma que apesar de relevante não traz, no momento, grandes preocupações, principalmente porque o fluxo de recebimentos vem sendo suficiente não só para pagamento de juros, mas também de fortes amortizações extraordinárias, ocasionando na diminuição acelerada do saldo devedor. Dessa forma, nos mantemos atentos à situação, mas confiantes de que isso não impactará os recebimentos.

Com obras praticamente encerradas e a AGT trazendo condições melhores para o CRI, mantemos o parecer da operação como saudável.

CRI VITACON II

DESTAQUES



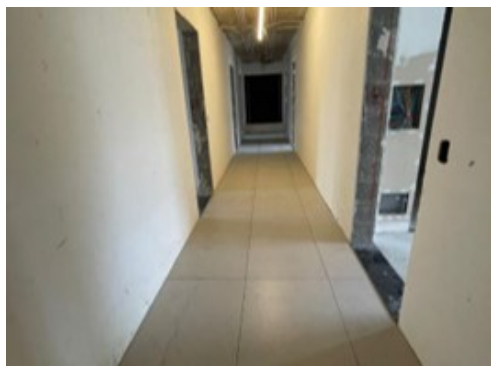
RESUMO

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 Maracantins) que corroboram para que a série sênior da operação possua um LTV de 72%.

Em fevereiro a operação seguiu operacionalmente em linha com os últimos meses, tendo uma venda em Maracantins e duas em Vila Olímpia, sendo ao todo 92,3 % de unidades já vendidas em ambos os empreendimentos.

Em relação às obras, ambas contam com um leve atraso, e já estão em fase de encerramento, com Vila Olímpia prevista para entrega em abril. Quanto ao ponto citado no último monitoramento, em relação às parcelas abertas elevadas de janeiro, houve uma normalização dos recebíveis.

FOTOS DA OBRA



ON Maracantins



ON Vila Olímpia

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

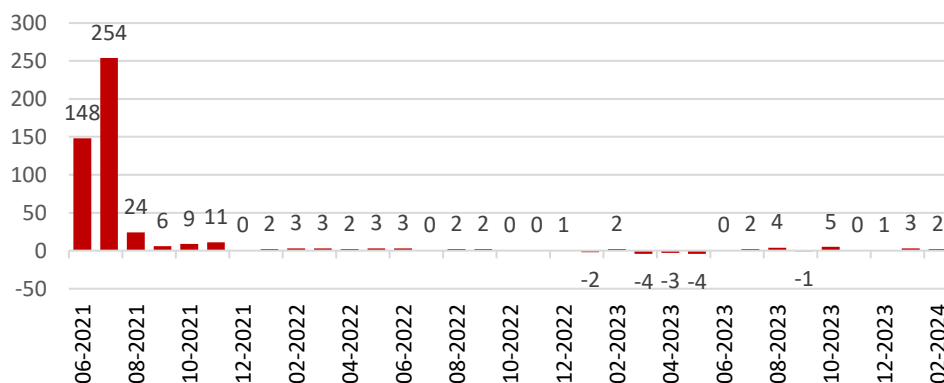
| | fev/24 |
|--------------------------------|--------------------|
| Vendas Totais | R\$ 136.918.844,68 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 102.708.426,38 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 101.576.955,32 |
| Taxa dos Contratos | INCC Mensal |
| Número de contratos | 483 |
| Concentração máxima | 1,51% |
| Prazo da carteira | 36 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 529 |
| Vendidas | 403 |
| Estoque | 46 |
| Quitado | 80 |
| Indisponíveis | 68 |
| Total de Unidades | 597 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 91,30% |
| % Vendido (Total) | 92,29% |

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% | 7,49% | 73,77% |
| 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% | 5,77% | 80,05% |
| mar/24 | 7,10% | 92,87% | | |
| abr/24 | 7,13% | 100,00% | | |

Fonte: BYM Management

COMENTÁRIOS

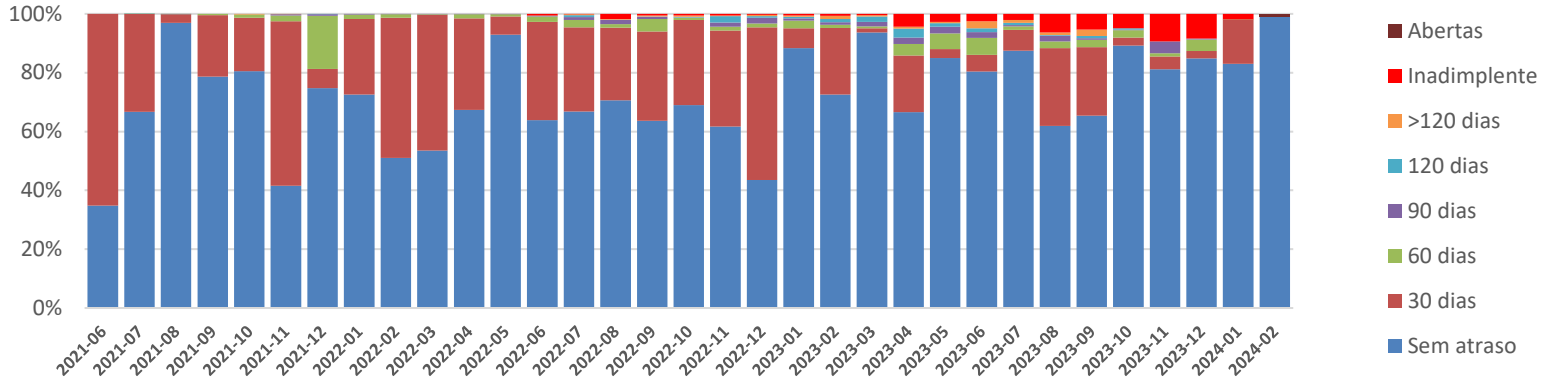
No mês de fevereiro, Maracatins apresentou um sólido desempenho no ritmo de obras, recuperando uma margem leve de atrasos dos últimos meses, e reduzindo o desvio entre as curvas de previsão e realizado da obra, que deve ser encerrada em julho.

Vila Olímpia, no entanto, segue com pequenos atrasos que podem impactar a entrega na data prevista, em abril. As obras já estão avançadas, 80% concluídas e o time de gestão segue alinhado com a devedora a fim de entender possíveis alterações na entrega do empreendimento, sem que isso impacte os contratos já firmados com os compradores.

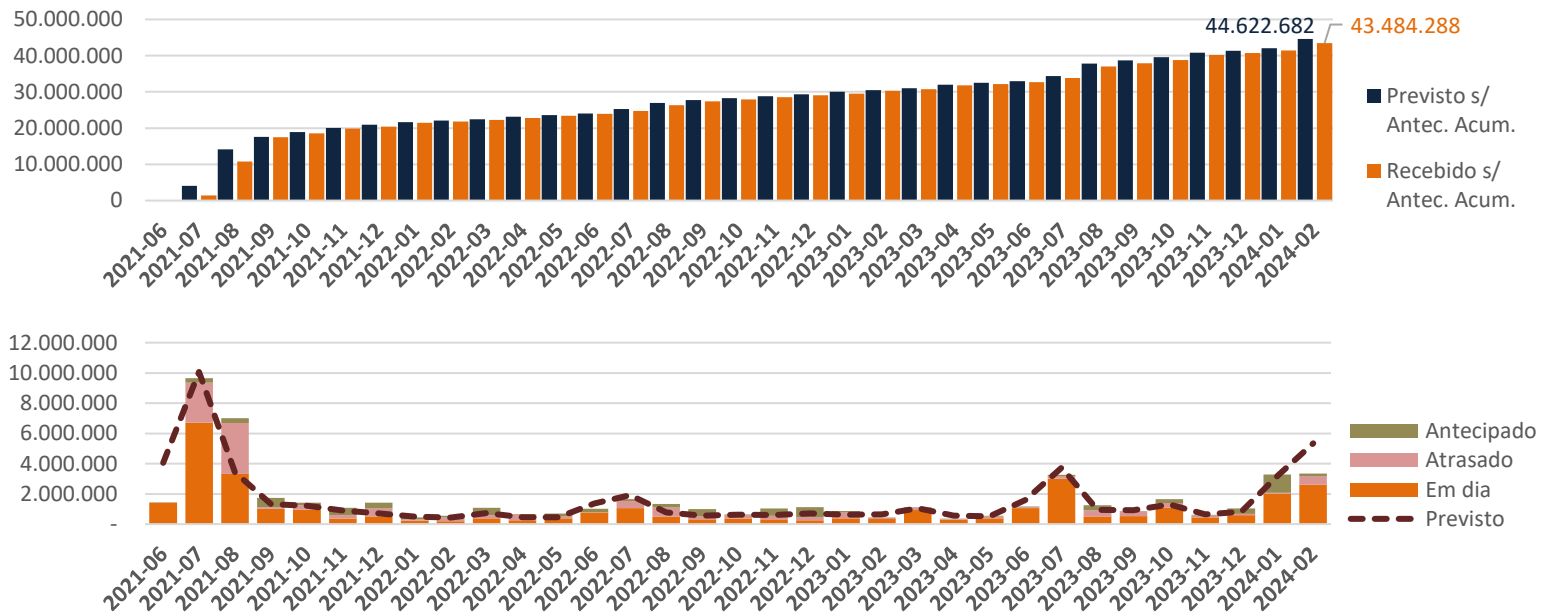
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

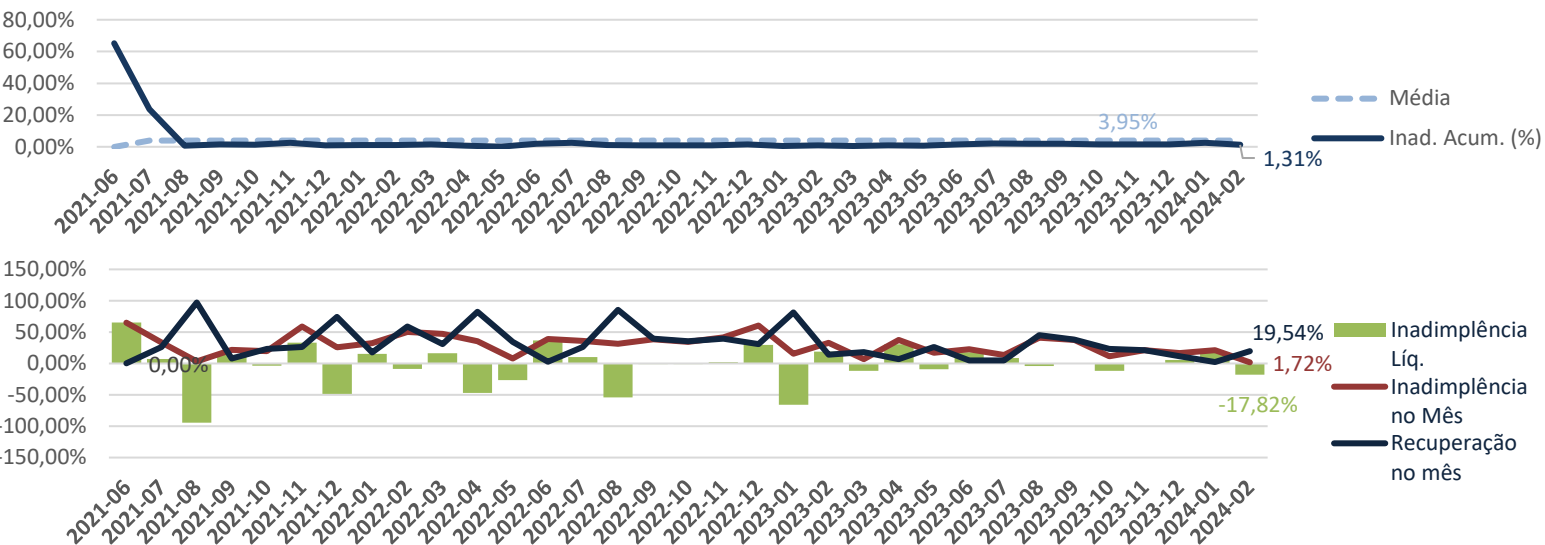
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RG = Razão de Garantia | 148,5% | 146,3% | 143,9% | 141,1% | 142,5% | 134,7% |
| SVV | R\$ 113.933.002,67 | 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 |
| SVN | R\$ 80.057.000,00 | 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 |
| RP | R\$ 3.351.948,27 | R\$ 3.526.054,69 | R\$ 802.678,91 | R\$ 619.740,23 | R\$ 1.663.992,62 | R\$ 854.081,88 |

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 fevereiro, o principal destaque foi a normalização da carteira de recebíveis, que apresentou uma recuperação forte ante janeiro, que apresentou um número elevado de parcelas abertas. A inadimplência do mês de fevereiro foi zerada, e isso refletiu em um repasse bem acima da média dos últimos meses.

No que tange as obras dos empreendimentos, o destaque positivo passou pela recuperação no realizado de obras em Maracantins, que reduziu o atraso que vinha sendo reportado, mesmo que de maneira branda, nos últimos meses. O ponto de maior atenção passa por Vila Olímpia, que conta com um atraso mais considerável faltando apenas dois meses para o encerramento previsto das obras. O time de gestão seguirá monitorando atualizações de cronograma e possíveis impactos desse atraso no próximo mês.

Por fim, a gestão reforça o parecer saudável da operação, tendo sanado os principais pontos de atenção de janeiro e analisando uma performance robusta de vendas, razão de garantia crescente e enquadrada, e uma carteira de recebíveis robusta e descentralizada. O time irá manter contato próximo com a devedora no mês subsequente, a fim de entender os pontos de atenção levantados durante a análise.

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.

Em fevereiro, a operação apresentou novamente uma performance tímida de vendas, com nenhuma unidade vendida. No entanto, esse fator, que tem sido recorrente nos últimos meses, é suportado por uma curva de vendas já avançada, que gera um fluxo robusto de recebíveis.

O principal ponto de atenção do mês passa pela revisão do cronograma de obras, que como já vinha sendo reportado, apontou um atraso significativo no encerramento das obras. O time de gestão se encontra alinhado com a GPC, de modo a gerir os riscos envolvidos na operação.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

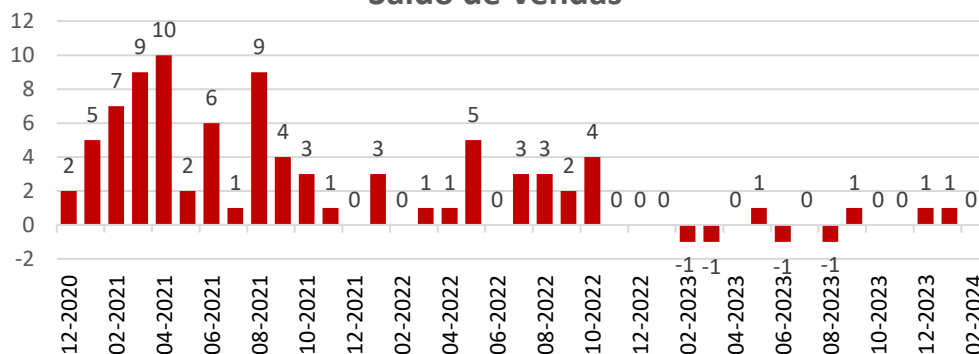
| | fev/24 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 45.286.885,48 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 33.854.055,87 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 31.231.013,93 |
| Taxa dos Contratos | INCC + 0,50% a.m. |
| Número de contratos | 95 |
| Concentração máxima | 2,25% |
| 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% |

Saldo de Vendas



Dados: Neo



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

| Mês | Evolução Física Prevista | | Evolução Física Realizada | | Curva Financeira Prevista | | Valores Medidos Harca | |
|--------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado | No Período | Acumulado |
| set/21 | 1,98% | 1,98% | 0,00% | 0,00% | 692.315,88 | 692.315,88 | | |
| out/21 | 2,79% | 4,77% | 0,00% | 0,00% | 977.143,71 | 1.669.459,59 | | |
| nov/21 | 2,20% | 6,97% | 0,00% | 0,00% | 768.875,12 | 2.438.334,71 | | |
| dez/21 | 2,20% | 9,16% | 0,00% | 0,00% | 768.875,12 | 3.207.209,83 | | |
| jan/22 | 2,20% | 11,36% | 5,02% | 5,02% | 768.875,12 | 3.976.084,94 | 1.757.549,76 | 1.757.549,76 |
| fev/22 | 2,20% | 13,56% | 0,00% | 5,02% | 768.875,12 | 4.744.960,06 | | |
| mar/22 | -1,77% | 11,79% | 2,50% | 7,52% | 619.312,49 | 4.125.647,57 | 876.111,09 | 2.633.660,85 |
| abr/22 | 3,24% | 15,03% | 5,69% | 13,21% | 1.133.396,95 | 5.259.044,52 | 1.992.518,89 | 4.626.179,74 |
| mai/22 | 2,30% | 17,32% | 1,19% | 14,40% | 804.025,67 | 6.063.070,19 | 417.780,85 | 5.043.960,59 |
| jun/22 | 2,30% | 19,62% | 2,69% | 17,09% | 804.025,67 | 6.867.095,85 | 940.412,21 | 5.984.372,80 |
| jul/22 | 2,30% | 21,92% | 2,15% | 19,24% | 804.025,67 | 7.671.121,52 | 751.805,18 | 6.736.177,98 |
| ago/22 | 2,30% | 24,21% | 1,85% | 21,09% | 804.025,67 | 8.475.147,18 | 646.452,29 | 7.382.630,27 |
| set/22 | 2,30% | 26,51% | 1,55% | 22,64% | 804.025,67 | 9.279.172,85 | 543.265,06 | 7.925.895,33 |
| out/22 | 2,30% | 28,81% | 2,34% | 24,98% | 804.025,67 | 10.083.198,51 | 820.589,35 | 8.746.484,68 |
| nov/22 | 2,37% | 31,18% | 2,75% | 27,73% | 830.346,89 | 10.913.545,40 | 961.988,35 | 9.708.473,03 |
| dez/22 | 2,37% | 33,55% | 2,00% | 29,73% | 830.346,89 | 11.743.892,29 | 700.781,49 | 10.409.254,52 |
| jan/23 | 2,37% | 35,93% | 2,25% | 31,98% | 830.346,89 | 12.574.239,17 | 788.273,33 | 11.197.527,85 |
| fev/23 | 2,59% | 38,52% | 2,48% | 34,46% | 907.269,97 | 13.481.509,14 | 868.559,55 | 12.066.087,40 |
| mar/23 | 2,63% | 41,15% | 2,56% | 37,02% | 920.458,84 | 14.401.967,97 | 894.500,33 | 12.960.587,73 |
| abr/23 | 3,37% | 44,52% | 2,43% | 39,45% | 1.179.969,22 | 15.581.937,19 | 850.954,50 | 13.811.542,23 |
| mai/23 | 3,59% | 48,11% | 3,31% | 42,76% | 1.256.045,26 | 16.837.982,45 | 1.158.943,42 | 14.970.485,65 |
| 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 | 735.617,15 | 18.120.002,54 |
| set/23 | 4,24% | 63,43% | 3,69% | 55,44% | 1.483.186,72 | 22.198.809,28 | 1.290.506,43 | 19.410.508,97 |
| out/23 | 4,24% | 67,66% | 3,03% | 58,47% | 1.483.186,72 | 23.681.996,00 | 1.058.965,57 | 20.469.474,54 |
| nov/23 | 4,24% | 71,90% | N/A | 58,47% | 1.483.186,72 | 25.165.182,71 | N/A | 20.469.474,54 |
| dez/23 | -9,86% | 62,04% | 1,47% | 59,94% | 3.450.980,94 | 21.714.201,77 | 515.254,38 | 20.984.728,92 |
| jan/24 | 1,22% | 63,26% | 1,73% | 61,67% | 428.325,09 | 22.142.526,86 | 605.000,89 | 21.589.729,81 |
| fev/24 | 1,35% | 64,61% | 1,90% | 63,57% | 471.537,39 | 22.614.064,25 | 665.824,69 | 22.255.554,50 |
| mar/24 | 1,41% | 66,02% | | | 493.916,54 | 23.107.980,79 | | |
| abr/24 | 1,41% | 67,43% | | | 493.916,54 | 23.601.897,33 | | |
| mai/24 | 1,41% | 68,84% | | | 493.916,54 | 24.095.813,87 | | |
| jun/24 | 1,41% | 70,25% | | | 493.916,54 | 24.589.730,41 | | |
| jul/24 | 1,41% | 71,66% | | | 493.916,54 | 25.083.646,95 | | |
| ago/24 | 1,75% | 73,41% | | | 611.214,81 | 25.694.861,76 | | |
| set/24 | 1,75% | 75,16% | | | 611.214,81 | 26.306.076,57 | | |
| out/24 | 1,90% | 77,06% | | | 664.661,89 | 26.970.738,46 | | |
| nov/24 | 1,87% | 78,93% | | | 654.843,78 | 27.625.582,24 | | |
| dez/24 | 1,87% | 80,80% | | | 654.843,78 | 28.280.426,02 | | |
| jan/25 | 3,56% | 84,36% | | | 1.247.006,38 | 29.527.432,40 | | |
| fev/25 | 3,44% | 87,80% | | | 1.205.616,57 | 30.733.048,97 | | |
| mar/25 | 3,63% | 91,43% | | | 1.269.260,80 | 32.002.309,77 | | |
| abr/25 | 3,43% | 94,86% | | | 1.200.551,53 | 33.202.861,30 | | |
| mai/25 | 3,10% | 97,96% | | | 1.084.748,89 | 34.287.610,19 | | |
| jun/25 | 2,04% | 100,00% | | | 712.389,79 | 35.000.000,00 | | |

*A evolução negativa na coluna "Evolução Física Prevista - No Período" do mês de março/2022, e em dezembro/23 ocorreu devido ao atraso acumulado nas outras medições, fazendo-se necessária a atualização do cronograma físico-financeiro.

Fonte: Harca Engenharia

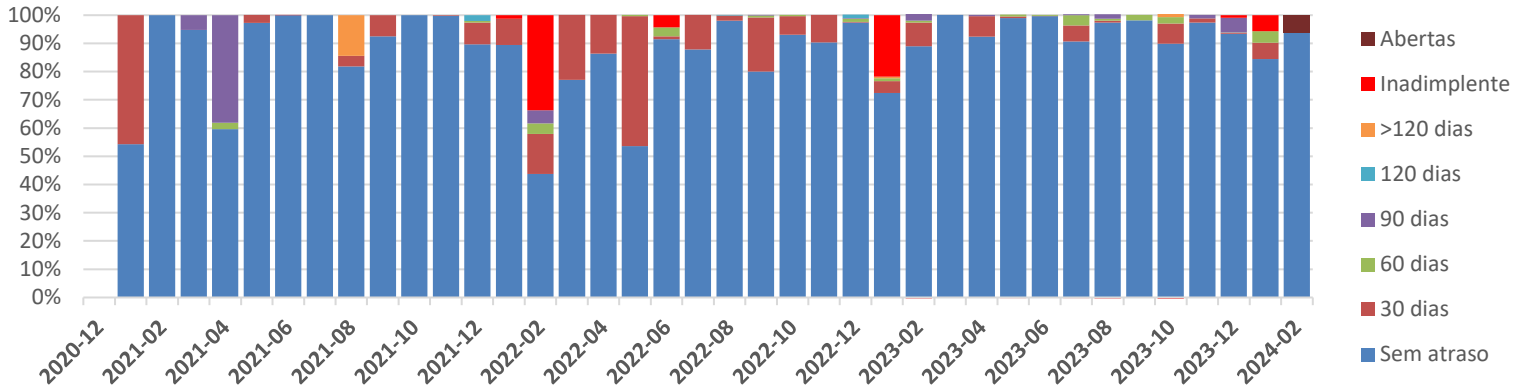
COMENTÁRIOS

Devido a condições climáticas adversas, os atrasos nas obras que vinham sendo reportados nos últimos monitoramentos, resultaram em um novo cronograma com término previsto para junho de 2025. O time de gestão se alinhou com o devedor sobre essa mudança, e a escassez de mão de obra própria também foi apontada como fator chave dessa atualização, tendo como plano de ação da devedora, a terceirização no andamento da obra. O impacto no CRI é reduzido, com uma curva de vendas já avançada, mas seguiremos monitorando de perto quaisquer atualizações que possam afetar o risco da operação.

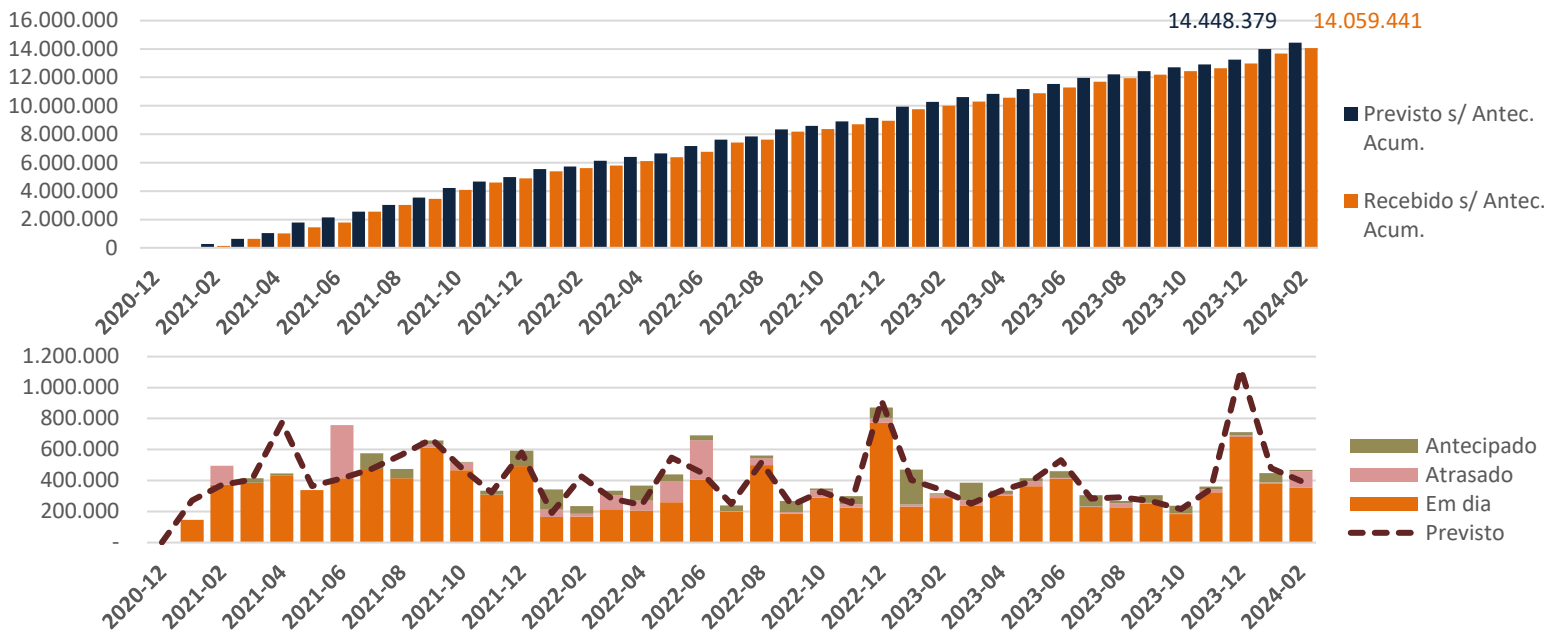
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

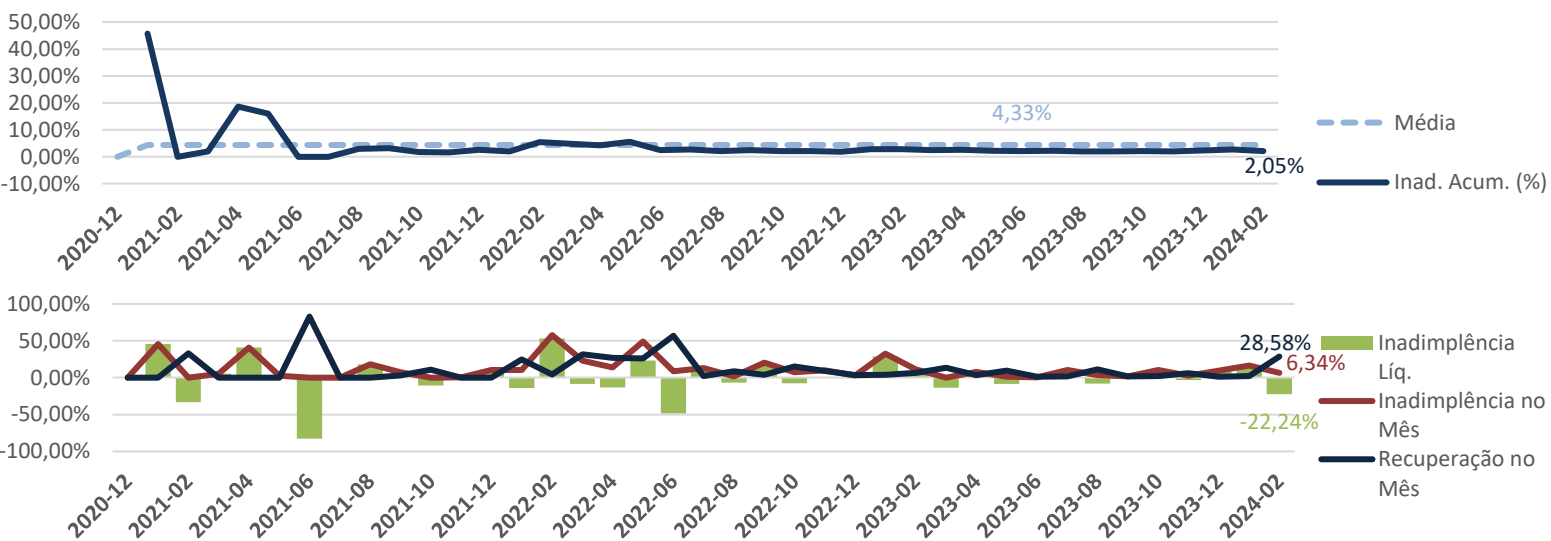
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|------------------------------|-----|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RG = Razão de Garantia | | 145,6% | 146,2% | 146,3% | 147,3% | 175,3% | 175,4% |
| VP(CIT _{TI}) + Est | R\$ | 40.642.454 | R\$ 40.635.927 | R\$ 40.471.334 | R\$ 40.654.760 | R\$ 40.391.088 | R\$ 40.320.890 |
| SD _{CRI} | R\$ | 27.921.394 | R\$ 27.789.240 | R\$ 27.662.843 | R\$ 27.595.120 | R\$ 23.041.049 | R\$ 22.988.011 |

*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, no mês de fevereiro apresentou uma novidade com a mudança no cronograma de obras, devido ao acúmulo de atrasos influenciados pelas chuvas na região e escassez de mão de obra enfrentadas pelo devedor. Apesar do alongamento de entrega física, a curva financeira da obra segue em linha com o previsto e os recursos disponíveis nos fundos de obra, despesa e juros seguem enquadrados.

O atraso das obras mais relevante coloca o time de gestão mais próximo do devedor nos próximos meses, a fim de mitigar possíveis riscos que possam ser gerados pelas questões que influenciaram essa mudança, já alinhando com o devedor sobre os planos de ação que serão colocados em prática no andamento do exercício. O fato da curva de vendas já estar avançada, com 77,6% de unidades vendidas, traz um maior conforto para a carteira de recebíveis e adimplência do CRI.

Por fim, a carteira de recebíveis sólida e pouco concentrada, com um nível de inadimplência baixo geram o suporte para a manutenção do parecer saudável dessa operação. A gestão concentrará esforços em manter sob o radar possíveis atualizações que podem impactar diretamente no fluxo de recebimentos da carteira.

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.

Durante o mês de fevereiro, o empreendimento registrou um total de cinco vendas e nenhum distrato, resultando um saldo de vendas líquido positivo de 5, atingindo 78% das unidades disponíveis vendidas, o que demonstra o bom ritmo de comercialização do projeto. As vendas estão sendo realizadas a patamares de precificação (preço/m²) satisfatórios, trazendo conforto para operação. Por fim, a concentração da carteira segue satisfatoriamente baixa, mitigando eventuais riscos de inadimplência.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

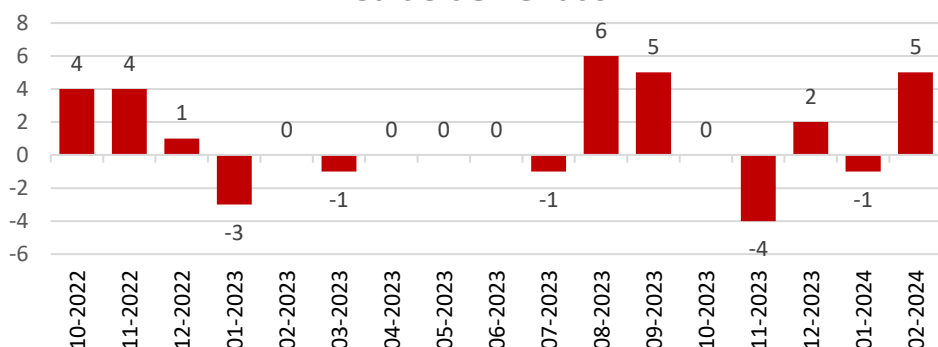
| | fev/24 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 60.596.341,37 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 53.042.961,36 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 48.207.301,52 |
| Taxa dos Contratos | INCC + 13% a.a. |
| Número de contratos | 234 |
| Concentração máxima | 0,86% |
| Prazo da carteira | 16 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 300 |
| Vendidas | 217 |
| Estoque | 66 |
| Quitado | 17 |
| Indisponíveis | 2 |
| Total de Unidades | 302 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 78,00% |
| % Vendido (Total) | 78,15% |

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% | 17ª | 2,11% | 34,41% | R\$ 16.382.605 |
| 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

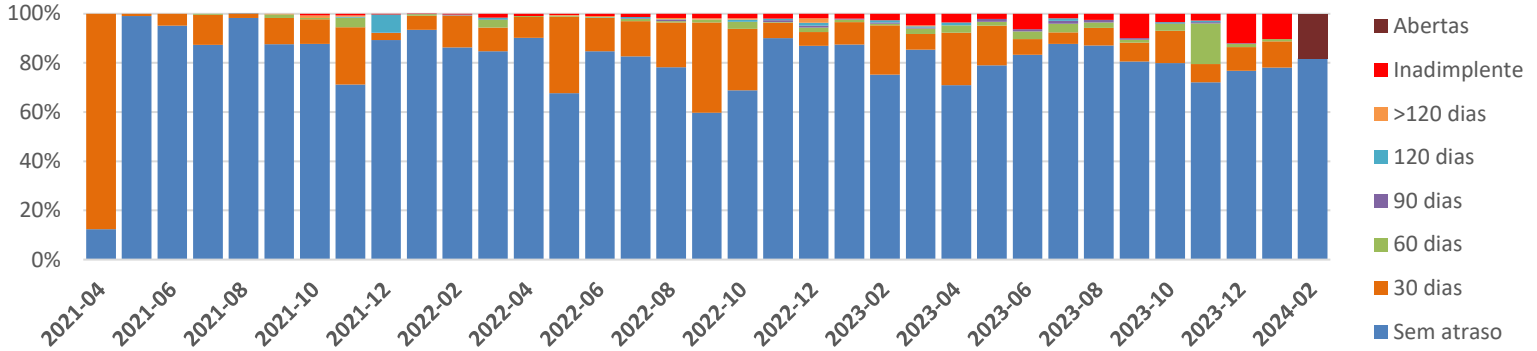
COMENTÁRIOS

Em fevereiro, observamos um avanço de 2,11% nas obras, abaixo do previsto de 4,19%. No acumulado, o avanço atual é de 34,41% contra um previsto de 57,71%. Devido ao atraso, o empreendedor avisou que irá apresentar novo cronograma físico-financeiro reprogramado para a próxima medição. Iremos avaliar e dimensionar as possíveis consequências, porém sem grandes preocupações no momento. Os gastos com a obra também seguem abaixo do esperado, resultando em um índice de desempenho de obra (%físico/%financeiro) regular de 1.

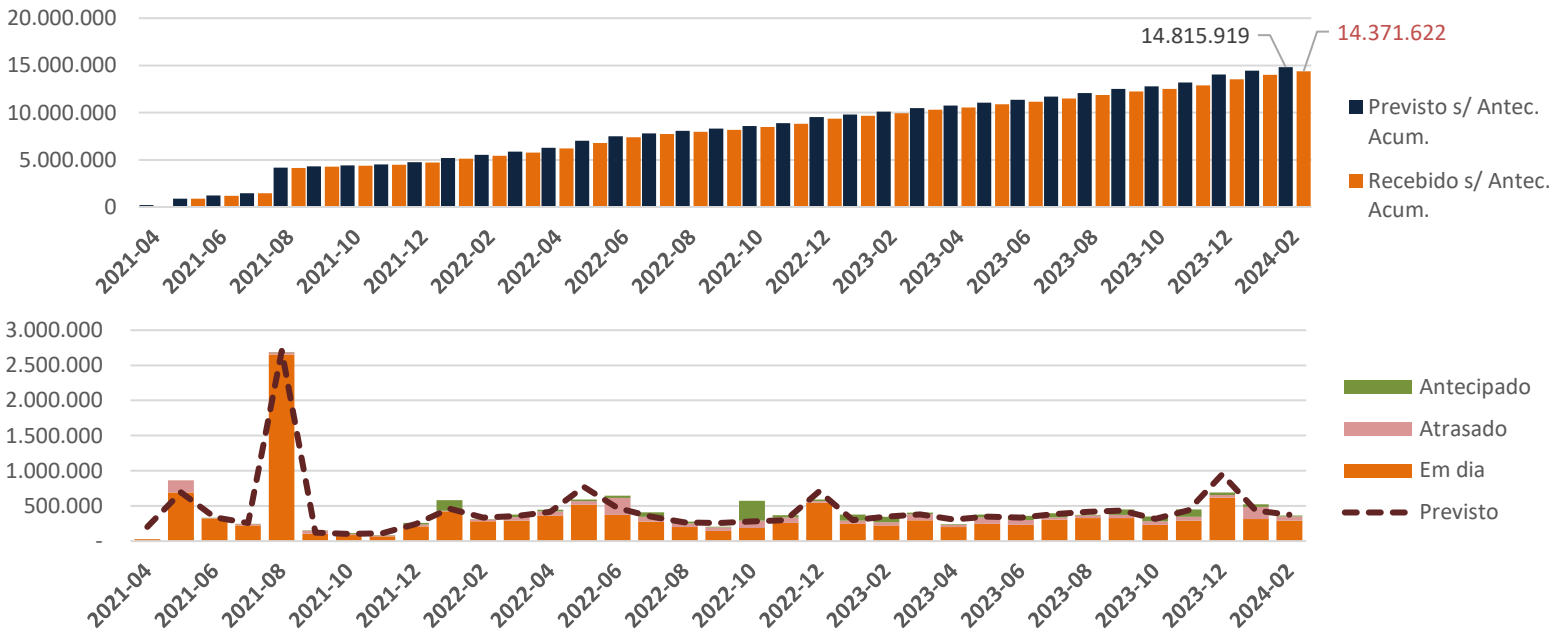
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

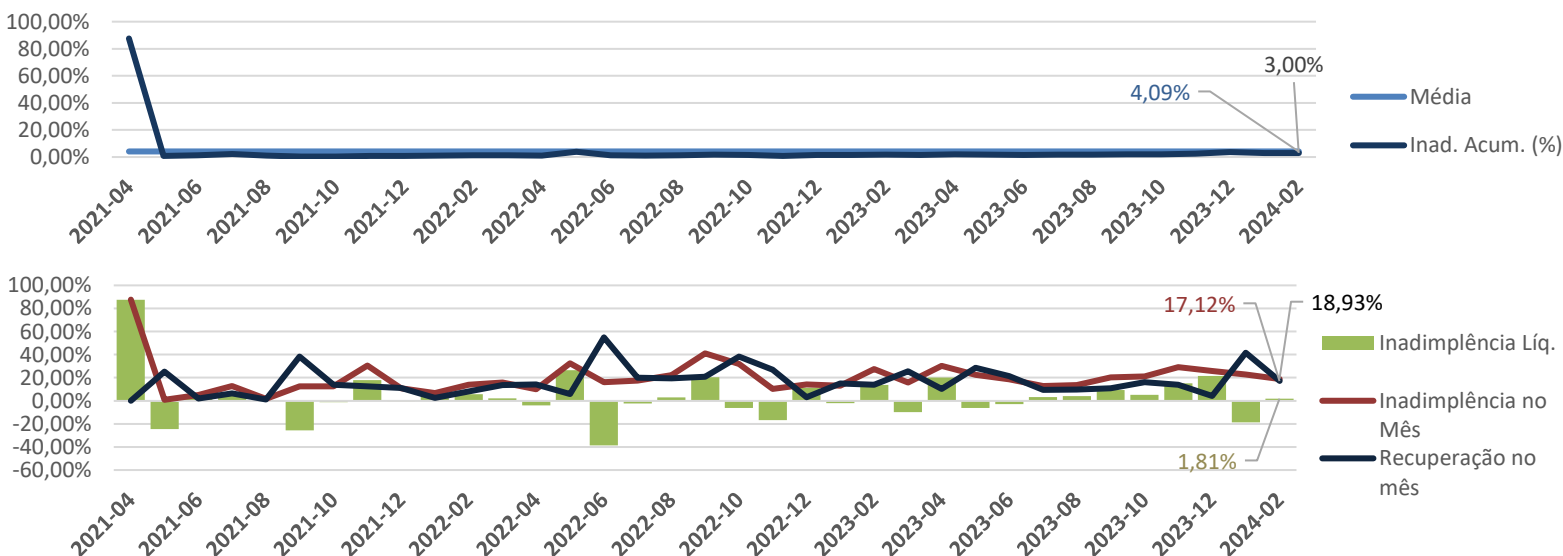
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 241,5% | 234,5% | 230,7% | 374,6% | 369,8% | 389,3% |
| Estoque | R\$ 18.705.491,64 | R\$ 19.272.324,72 | R\$ 18.721.638,54 | R\$ 19.444.373,88 | R\$ 18.035.361,28 | R\$ 17.411.965,00 |
| Recebíveis Elegíveis a VP | R\$ 44.090.736,82 | 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 |
| Saldo Devedor | R\$ 27.047.953,43 | 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 |
| Fundo de Reserva | R\$ 1.048.167,24 | R\$ 1.015.474,30 | R\$ 714.953,37 | R\$ 709.511,64 | R\$ 702.448,51 | R\$ 690.017,00 |

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

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

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

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de fevereiro, o empreendimento continuou a apresentar um ritmo de vendas bastante adequado, dada a maturação de obras do edifício.

A inadimplência dos devedores do Way manteve estável, resultado em um acumulado de 3,03%. 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 1,63%. Mesmo com a inadimplência controlada, a pequena queda na concentração da carteira de clientes (0,86%), que já apresentava níveis bem satisfatórios, reforça a saúde dos recebíveis da operação.

Por fim, a Razão de Garantia de 241,5% apresentou leve aumento em comparação ao mês passado, e segue acima do limite mínimo contratual de 130%. O movimento é justificado pelo aumento dos recebíveis elegíveis, resultado das vendas ocorridas no mês. A razão de garantia deve sofrer uma queda nos próximos meses devido a nova tranche que será integralizada. Com este movimento, a razão deve permanecer por volta de 174%, o que mantém a operação saudável.

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 fevereiro 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. Seguimos em processo de formalização das novas garantias que passarão a compor a operação.



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

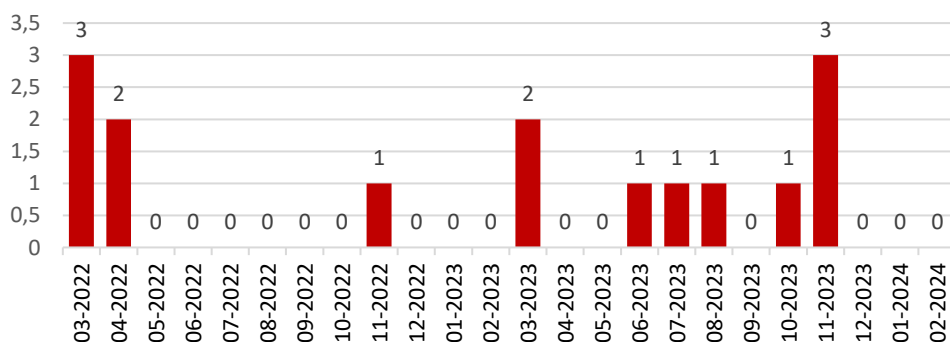
| | fev/24 |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 27.509.710,35 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 18.316.096,35 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 18.316.096,36 |
| Taxa dos Contratos | 0,12 |
| Número de contratos | 15 |
| Concentração máxima | 21,78% |
| Prazo da carteira | 41 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% | 5,85% | 44,99% | 1.483.000,00 | 16.369.000,00 | 515.000,00 | 11.895.000,00 |
| 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

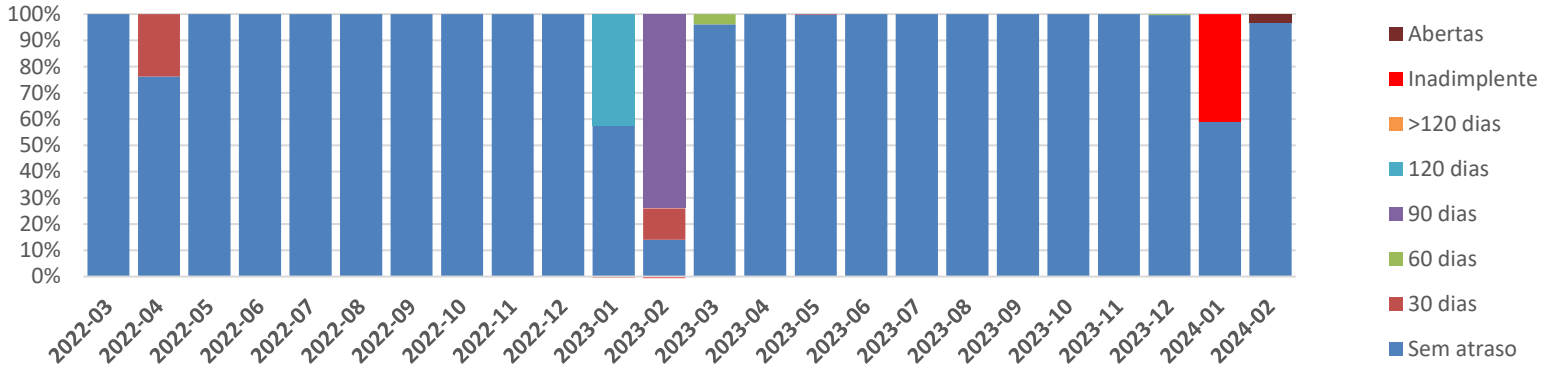
COMENTÁRIOS

Em fevereiro, as obras avançaram um pouco abaixo do previsto para o mês, com 5,85% executados frente a um arrojado planejamento de 7,32%. Ainda assim, no relatório de medição, não foram levantadas preocupações em relação ao atraso, que globalmente atinge pouco menos de 10%. O time de gestão entende que o cronograma de avanços até julho de 2024 é bastante otimista. Mesmo entregando a melhor performance mensal de obras no mês, o realizado ainda ficou abaixo do planejado. Entretanto, percebemos que o empreendimento conta com relevante folga de 5 meses em seu planejamento, o que nos dá considerável conforto para não termos preocupações adicionais com a obra.

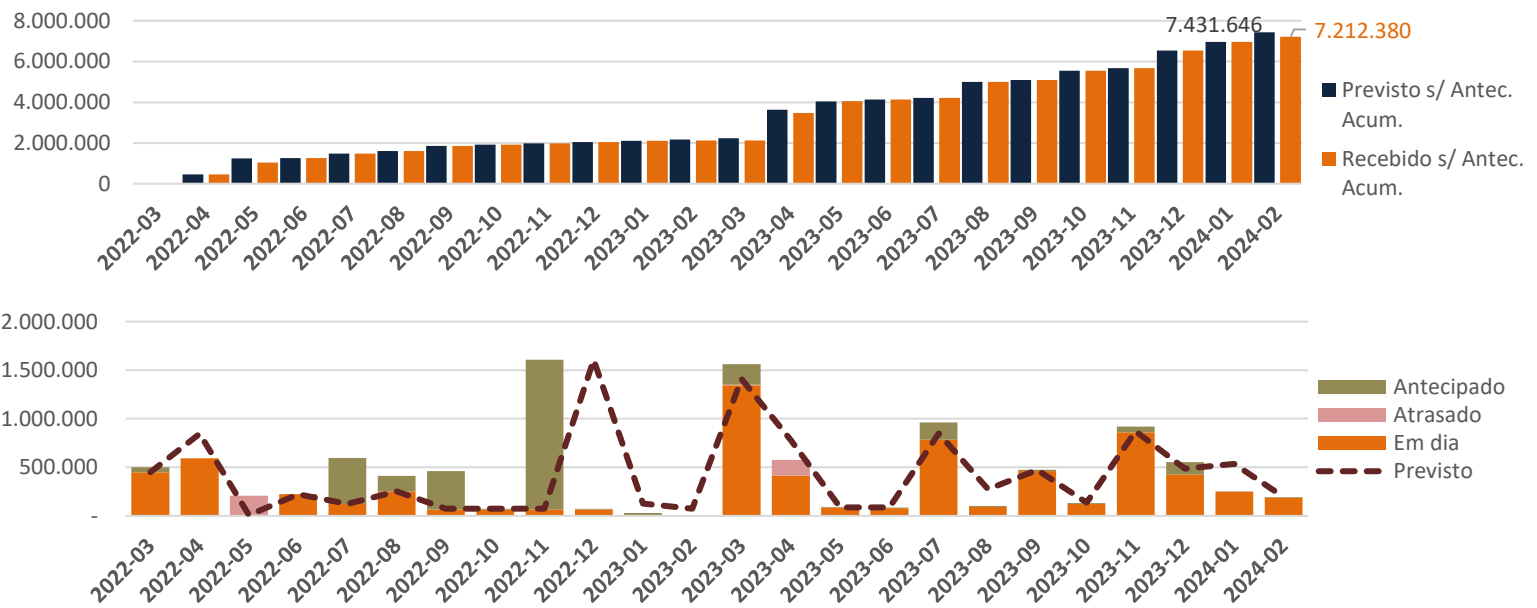
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

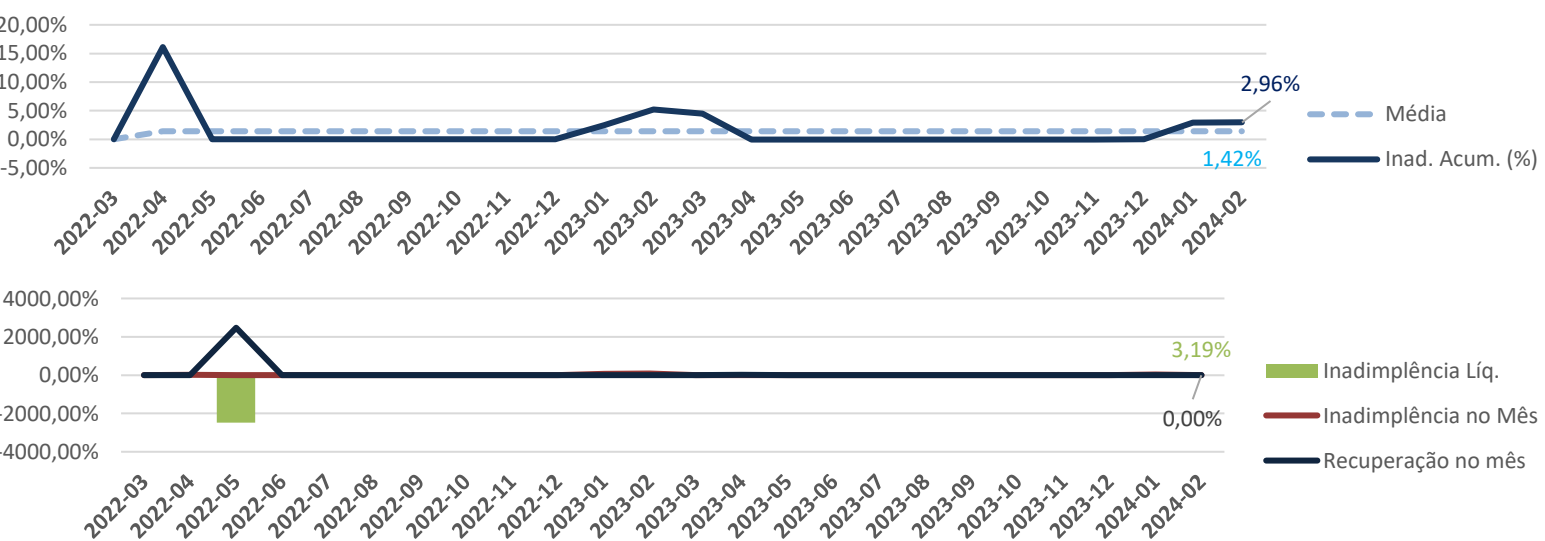
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 156,5% | 154,3% | 156,7% | 167,7% | 161,4% | 154,7% |
| 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\$ 11.895.000,00 | 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 |
| % do VGV em Estoque | 42,07% | 42,07% | 42,07% | 42,07% | 51,93% | 55,12% |
| Recebíveis | R\$ 18.089.435,74 | 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 |
| Caixa do Patrimônio Separado | R\$ 405.157,96 | R\$ 40.617,61 | R\$ 13.704,34 | R\$ 17.999,19 | R\$ 561.901,52 | R\$ 664.747,79 |
| Saldo Devedor CRI | R\$ 18.514.688,46 | 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 |

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

O mês de fevereiro 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, apesar de intenso, ficou pouco aquém das expectativas. Apesar disso, conforme apontado, não temos preocupações adicionais com obras no momento.

Já a carteira da operação manteve a inadimplência percebida no último mês, sendo que o time de cobrança da Gafisa já está verificando a recuperação do crédito. 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



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 dois desafios: obras em ritmo pouco satisfatório e inadimplência um pouco acima do habitual. Ao longo das próximas páginas abordaremos mais detalhadamente esses dois fatores. Em relação a velocidade das vendas, que até pouco tempo era um fator que nos preocupava, esta apresentou significativa melhora nos últimos meses. Em fevereiro, houve duas vendas mas também ocorreu dois distratos fazendo com que o saldo de vendas do mês fosse igual a zero.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Compass

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

fev/24

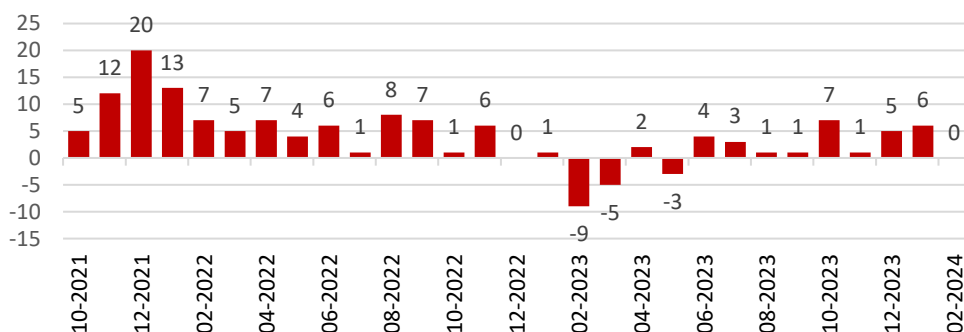
| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 42.863.300,46 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 36.276.014,63 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 32.391.995,06 |
| Taxa dos Contratos | INCC + 12% a.a. |
| Número de contratos | 116 |
| Concentração máxima | 3,46% |
| Prazo da carteira | 32 meses |

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------------|------------|
| Comercializáveis | 260 |
| Vendas | 106 |
| Estoque | 143 |
| Quitado | 11 |
| Indisponíveis | 2 |
| Total de Unidades | 262 |

| | |
|-------------------------|--------|
| % Vendido (disponíveis) | 45,00% |
| % Vendido (Total) | 45,42% |

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% | 1,22% | 19,91% | 1.439.751,99 | 15.398.828,85 | 722.838,45 | 13.607.907,95 |
| jan/24 | 2,33% | 28,32% | 1,03% | 20,94% | 1.380.502,93 | 16.779.331,78 | 627.064,02 | 14.234.971,97 |
| 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

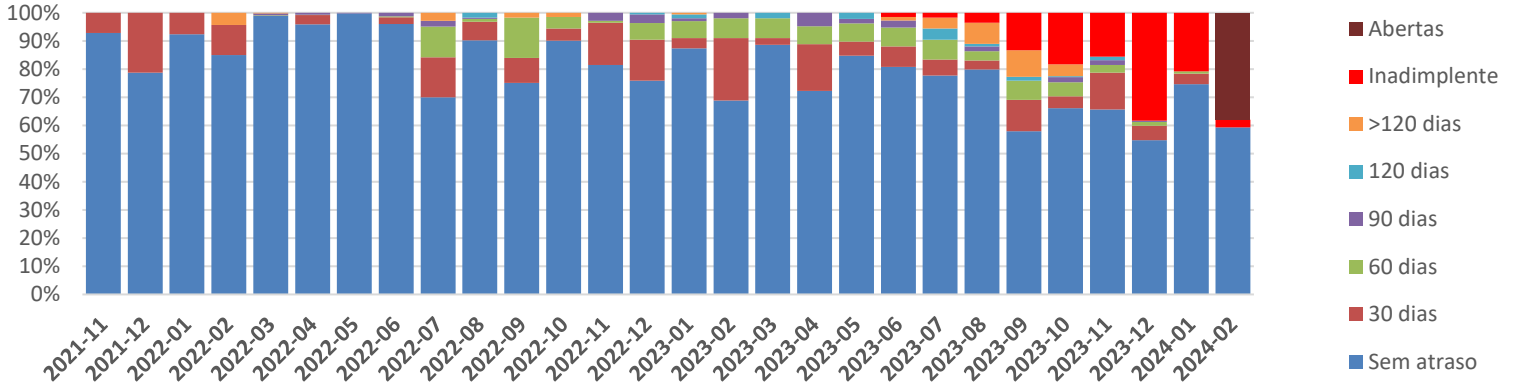
COMENTÁRIOS

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 até o momento não recebemos o primeiro relatório de monitoramento da nova empresa. Com isso o último dado que possuímos é referente a jan/24 onde a obra atingiu a marca de 20,94%, estando mais de 7% atrasada em relação ao cronograma. Estamos monitorando de perto para entender se esse atraso poderá ser compensado nos demais meses ou se haverá um atraso na data de entrega da obra.

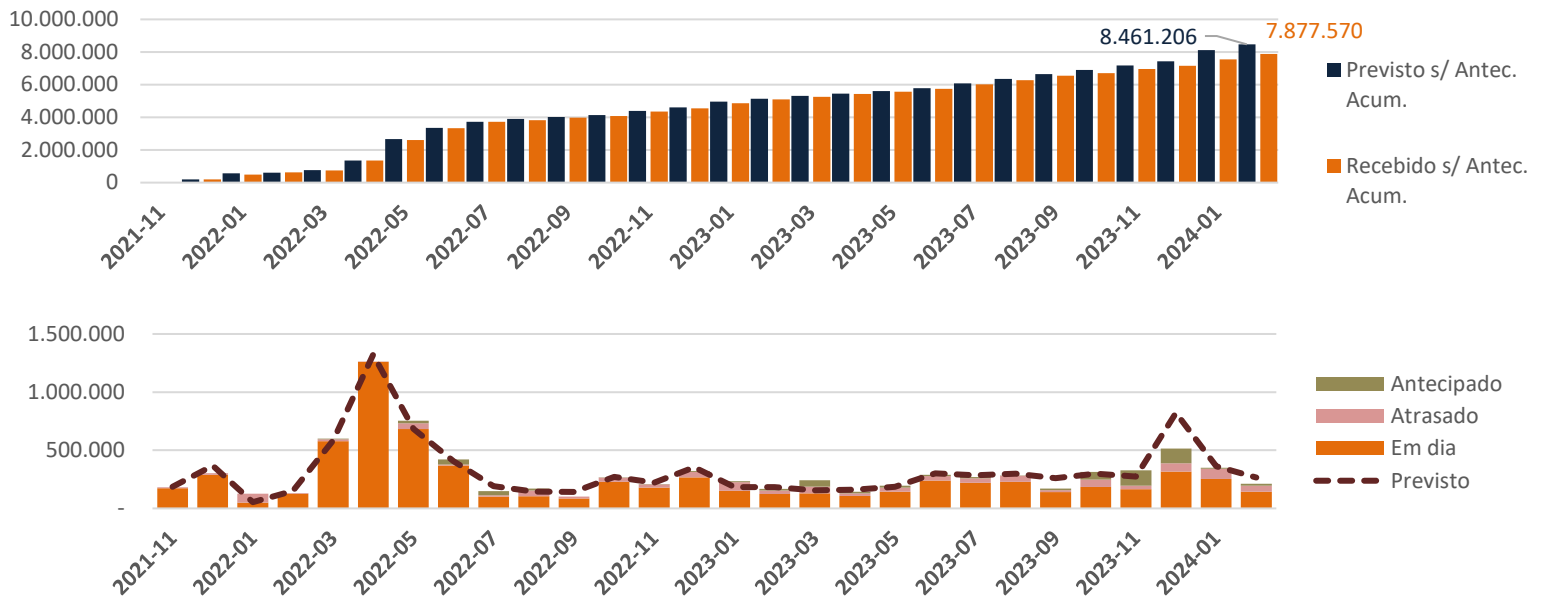
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RG = Razão de Garantia | 144,2% | 146,7% | 141,3% | 146,0% | 147,3% | 151,3% |
| Valor presente dos direitos creditórios elegíveis | R\$ 26.595.052 | R\$ 27.313.173 | R\$ 25.625.503 | R\$ 25.019.667 | R\$ 25.561.557 | R\$ 24.242.982 |
| Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas | R\$ 51.517.901 | R\$ 52.602.823 | R\$ 50.888.038 | R\$ 54.655.301 | R\$ 55.500.383 | R\$ 58.966.371 |
| 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\$ 32.092.019 | R\$ 32.115.166 | R\$ 32.094.306 | R\$ 32.011.000 | R\$ 32.120.849 | R\$ 32.120.849 |
| Recursos para finalização da obra conforme medição | R\$ 46.425.517 | R\$ 47.028.274 | R\$ 47.655.338 | R\$ 48.273.287 | R\$ 49.003.655 | R\$ 50.529.684 |
| Saldo do Fundo de Obras | R\$ 12.889.604 | R\$ 13.417.304 | R\$ 13.896.997 | R\$ 14.387.927 | R\$ 14.877.037 | R\$ 16.746.270 |

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 às obras, estamos acompanhando de perto e em contato constante com a construtora para agir da melhor forma possível. Esperamos uma aceleração do ritmo de obras para os próximos meses visto que em janeiro chegou-se ao fim a construção da fundação do edifício.

Em relação a inadimplência, vemos uma alta nos últimos meses em decorrência de 15 contratos que os compradores estão a mais de 90 dias sem efetuar o pagamento. É de se esperar que uma parte dessas unidades inadimplências sejam distratadas ao longo dos próximos meses, sendo que isso não seria um grande problema caso o ritmo das vendas se manter alto como está atualmente.

Manteremos o parecer da operação como "atenção" por medida de prudência, podendo este parecer ser revisado ao longo dos próximos meses conforme recebermos os novos relatórios de monitoramento das obras e observarmos a inadimplência retornando aos patamares normais.

CRI AXS

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

RESUMO

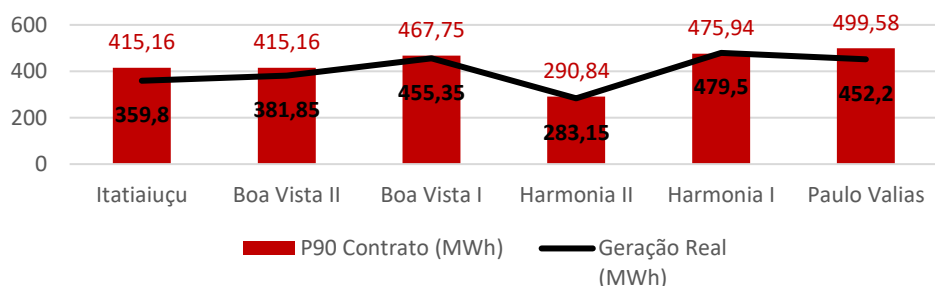
AXS Energia é uma *EnergyTech* que propõe descomplicar o acesso à energia renovável. A empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

Todas as obras foram concluídas, restando apenas a conexão da Usina Prata 1 e a total comercialização da usina Itatiaiuçu. Dito isso, iremos passar a divulgar informações relacionadas a geração de cada usina. A previsão para a conexão de Prata 1 foi alongada, assunto que trataremos com mais profundidade nas próximas reuniões com os devedores, mas sem grandes preocupações visto o status das outras usinas no projeto. As usinas já conectadas seguem gerando energia em um bom ritmo, com PR (Performance Ratio) médio de 84%, bem acima dos requisitos mínimos, de forma que nosso parecer segue saudável para a operação.

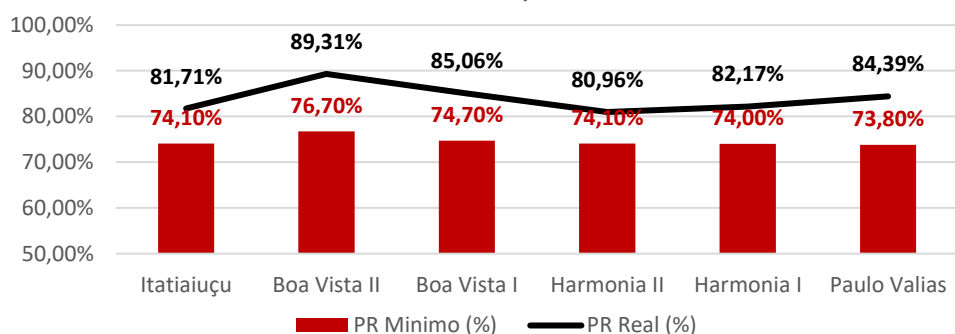
PARECER: SAUDÁVEL

| 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 | 76% |
| Prata I | 100% | Previsto Ago/24 | 0% |

Geração - Fev/24



PR - Fev/24



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebank

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.

Mesmo sem vendas em fevereiro, nos últimos 3 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

fev/24

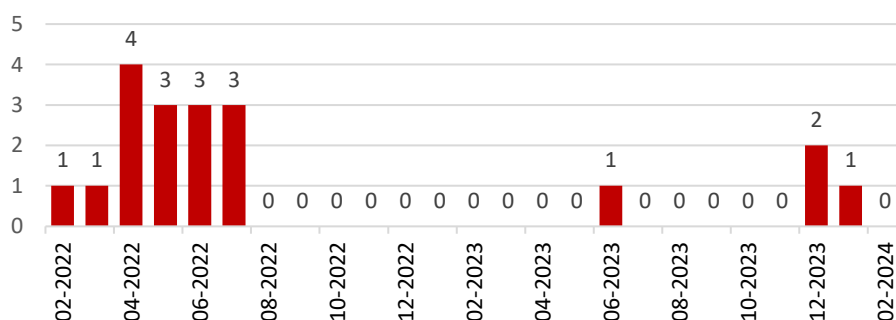
| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Empreendimento | Aimorés Moradias |
| Vendas Totais | R\$ 17.624.968,22 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 10.156.914,09 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 9.968.254,92 |
| Taxa dos Contratos | 6% a.a |
| Número de contratos | 19 |
| Concentração máxima | 11,30% |
| 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% | 100,00% | 5 | 5.661.682,68 | 36.122.250,50 | 2.554.882,48 | 35.981.448,91 |

Fonte: Engebanc

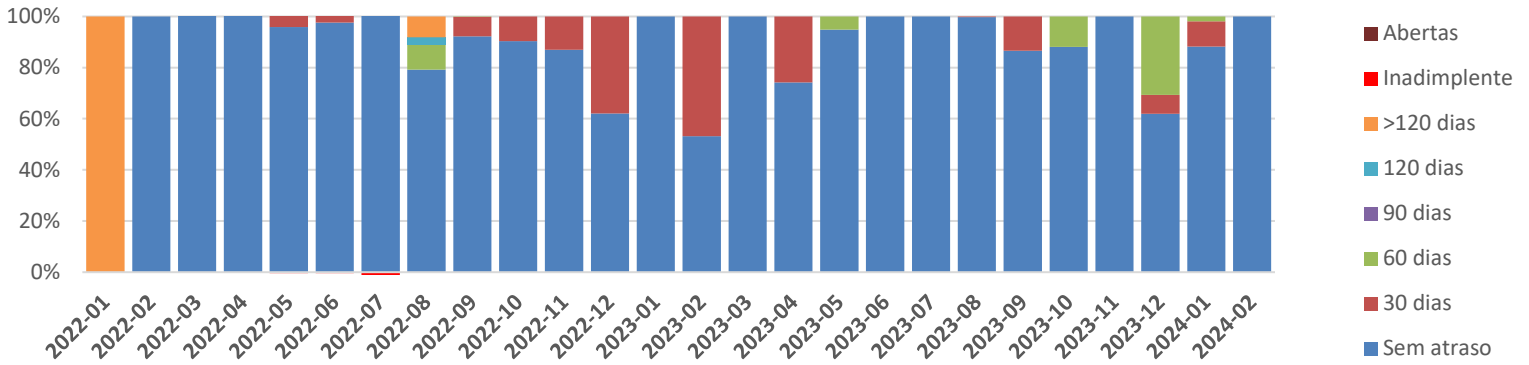
COMENTÁRIOS

A obra foi concluída no final do ano passado, sendo que agora encontra-se na fase de venda das unidades remanescentes e entrega das chaves das unidades vendidas.

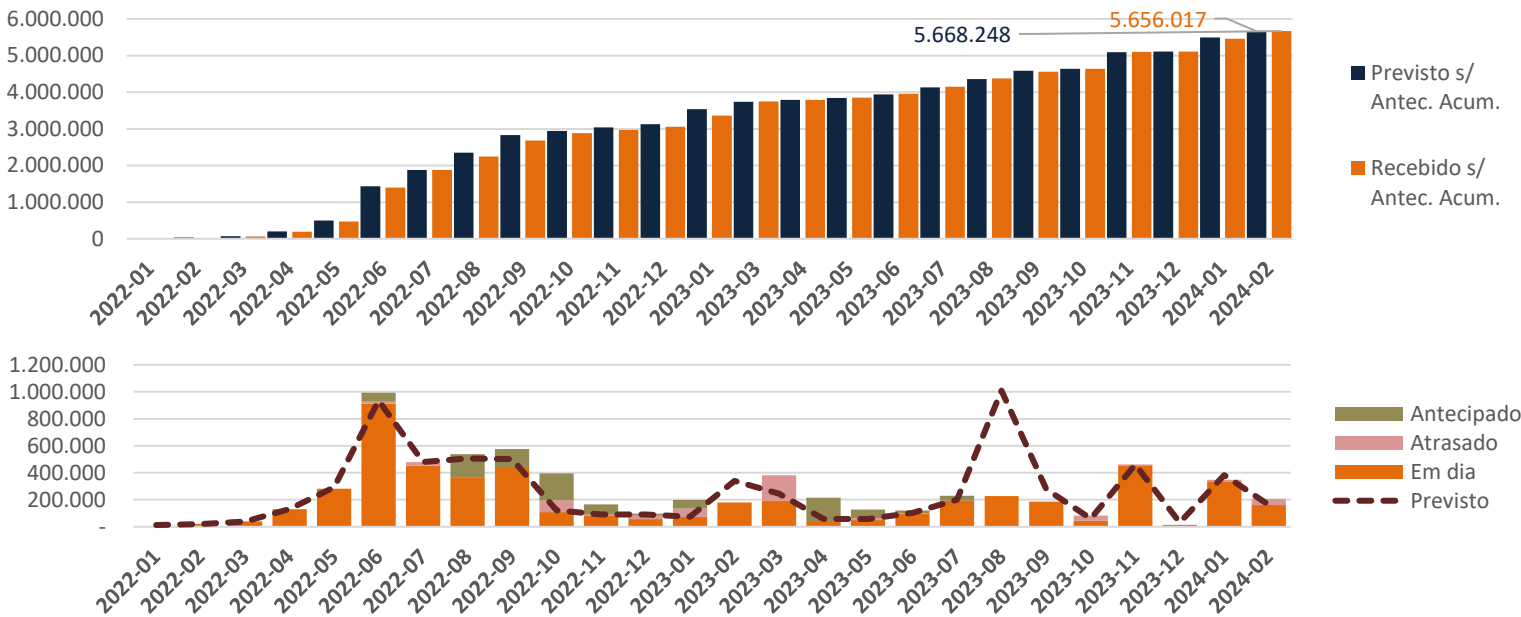
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

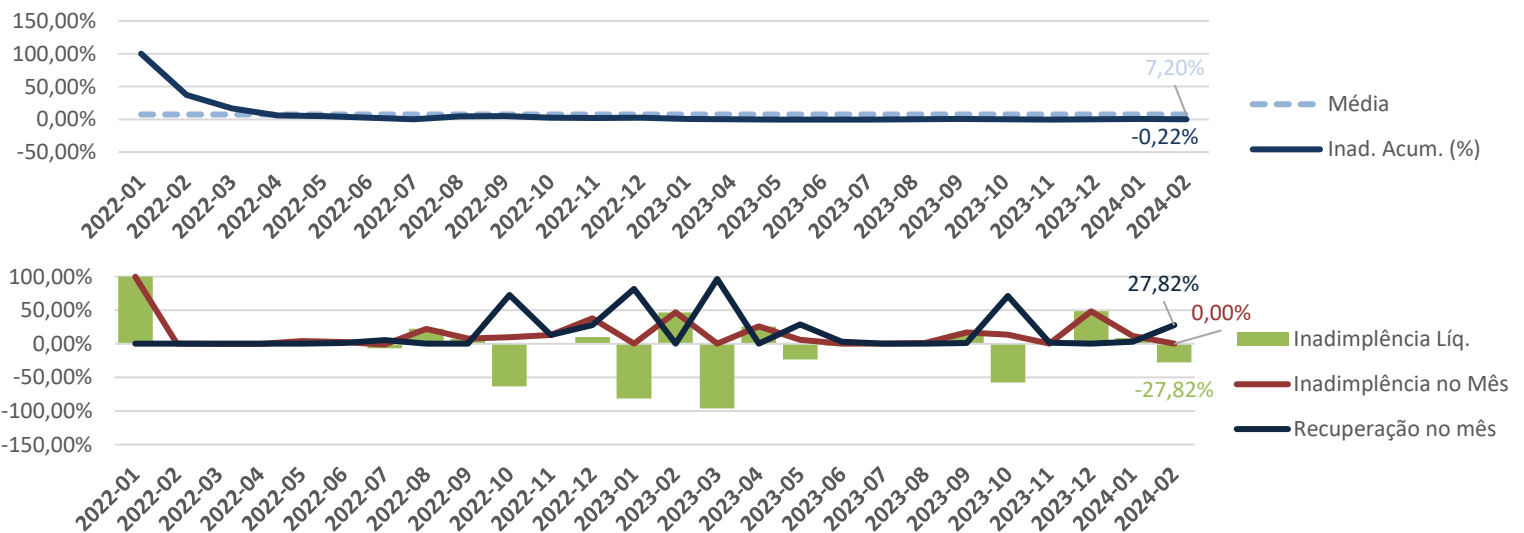
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RG = Razão de Garantia | 133,5% | 133,7% | 133,8% | 131,8% | 132,9% | 133,3% |
| VP Elegíveis (R\$) | R\$ 10.093.501,96 | 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 |
| Estoque (R\$) | R\$ 24.860.387,48 | 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 |
| Saldo Devedor (R\$) | R\$ 31.400.745,40 | 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 |

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: SAUDÁVEL

Neste mês, tomamos a decisão de alterar nosso parecer de "atenção" para "saudável". Essa mudança é resultado de uma conjunção de fatores positivos que observamos no cenário atual.

Em primeiro lugar, ressaltamos que a obra foi concluída em dezembro, sendo isso relevante pois todas as integralizações do CRI foram realizadas, possuindo um saldo devedor na ordem de R\$31,4 milhões que não deve aumentar frente ao fato de término da obra e o pagamento das unidades vendidas. Em contra ponto ao saldo devedor, temos por volta de R\$10 milhões de recebíveis e R\$24,8 milhões de unidades em estoque, o que consiste em uma garantia robusta para a operação.

Além disso, observa-se um retorno gradual das vendas, mesmo que ainda de forma modesta. Desde dezembro já tivemos três unidades vendidas. Em relação a taxa de inadimplência, esta segue em patamares confortáveis.

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 fevereiro, nos deparamos com as obras parcialmente finalizadas, restando apenas a Usina Prata 2. Dito isso, iremos passar a divulgar informações relacionadas a geração de cada usina. As previsões para as conexões de Prata 2 e Capina Verde 1 foram alongadas, assunto que trataremos com mais profundidade nas próximas reuniões com os devedores. A usina de Nuporanga deve ser conectada no próximo mês. A geração das usinadas em operação seguem em processo de rump-up, e devem apresentar uma geração mais estável ao longo dos próximos meses. O parecer segue saudável para a operação.

FOTOS DA OBRA

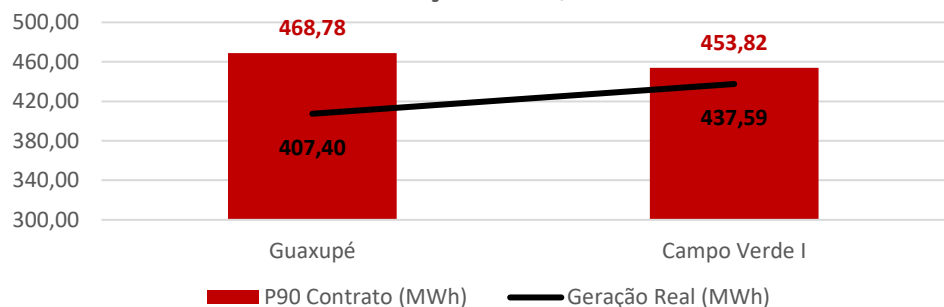


Fonte: Opea

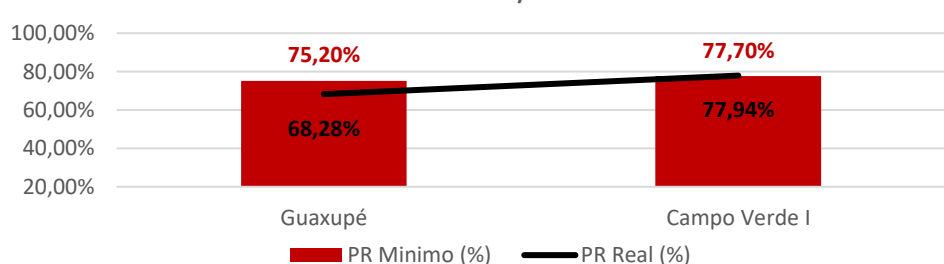
PARECER: SAUDÁVEL

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

Geração - Fev/24



PR - Fev/24



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI VANGUARDA

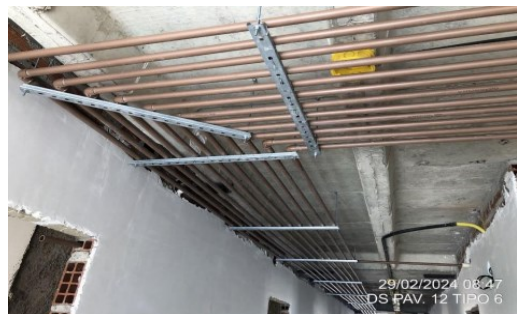
DESTAQUES

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 fevereiro, não houve vendas nem distratos nos empreendimentos, gerando um saldo líquido de vendas de 0, o que manteve os empreendimentos com aproximadamente 65% das unidades disponíveis vendidas. O ritmo de vendas segue saudável, com suas precificações (Preço/m²) mantendo os níveis planejados. Por fim, a concentração da carteira permanece baixa, com prazo máximo alongado, o que traz conforto para os recebíveis futuros.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

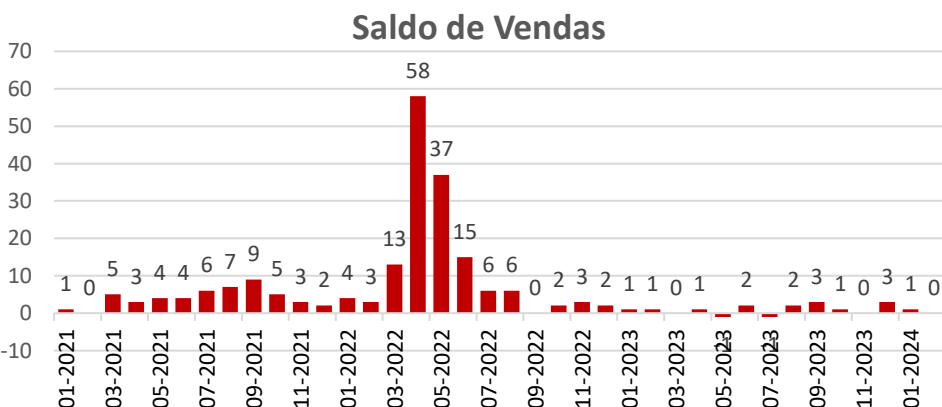
fev/24

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Vendas Totais | R\$ 88.381.012,16 |
| Saldo Devedor (Nominal) | R\$ 61.457.946,41 |
| Saldo Devedor (Valor Presente) | R\$ 56.482.874,33 |
| Taxa dos Contratos | INCC |
| Número de contratos | 219 |
| Concentração máxima | 2,16% |
| Prazo da carteira | 32 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% |



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% | 3,11% | 53,21% |
| 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% | 1,28% | 64,90% |
| 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

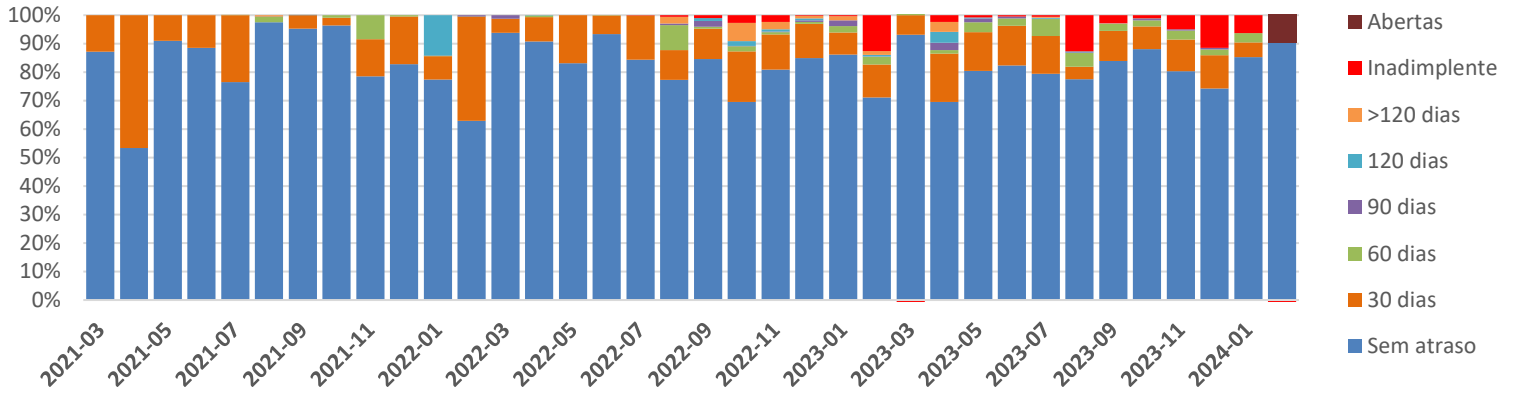
COMENTÁRIOS

No mês de fevereiro, ambos os empreendimentos avançaram pouco menos do que o previsto. O empreendimento DS segue levemente atrasado porém sem preocupações, com evolução física/financeira parelha, o que resulta em um índice de desempenho de obra (%físico/%financeiro) satisfatório de 1,01. Já o empreendimento JN segue com atrasos maiores, de 12,8% em relação ao previsto, o que gerou um índice de desempenho de 0,88 dado os maiores desembolsos já realizados na obra. Estamos acompanhando de perto sua evolução para que o atraso não traga uma preocupação maior futuramente.

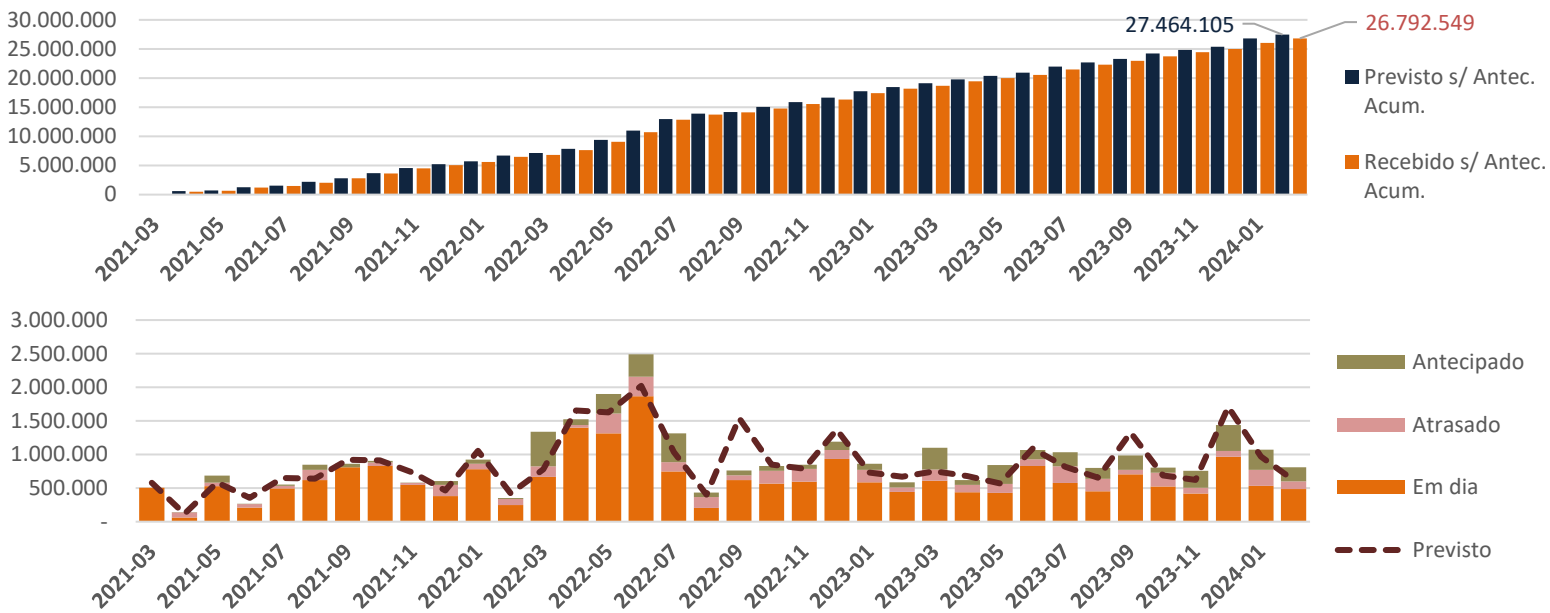
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

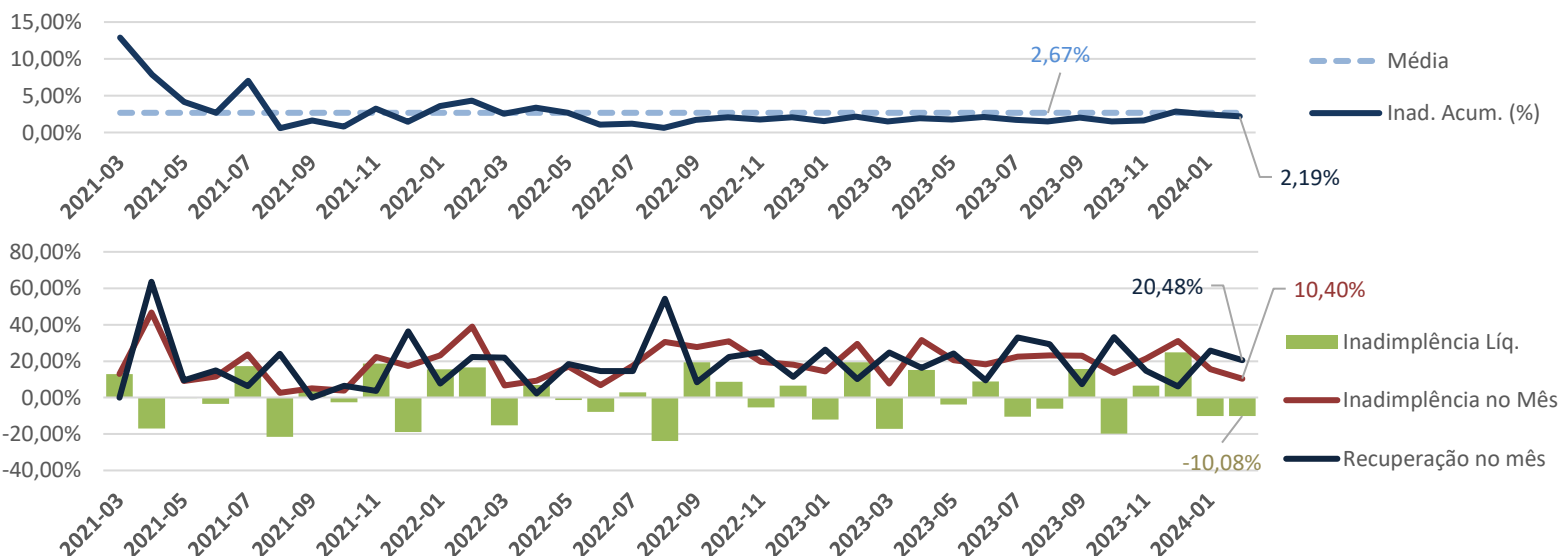
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

| | fev/24 | jan/24 | dez/23 | nov/23 | out/23 | set/23 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| LTV = Loan to Value | 64,9% | 65,0% | 64,3% | 64,3% | 64,5% | 64,3% |
| Saldo Devedor Atualizado | R\$ 43.428.212,89 | 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 |
| Obras a incorrer | R\$ 23.015.035,56 | 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 |
| Caixa do Fundo de Obras | R\$ 8.119.345,35 | 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 |
| Direitos Creditórios a Vencer | R\$ 60.705.684,13 | 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 |
| 70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas | R\$ 33.436.921,41 | 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 |
| RET 4% | R\$ 4.338.908,59 | 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 |

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

Mesmo com os atrasos relevantes nas obras de Jonathas Nunes, a operação segue saudável, com nível de vendas e preços satisfatórios.

Na carteira de recebíveis, a inadimplência acumulada continuou a queda apresentada no mês de janeiro, se enquadrando em 2,19%, abaixo da média histórica. Destaque para as recuperações do mês, que fizeram a inadimplência líquida permanecer negativa, em -10,08%. O LTV, que deve ficar abaixo de 70%, seguiu no mesmo patamar do mês de janeiro, dado o avanço nas obras a incorrer, acompanhado da diminuição do fundo de obras, permanecendo enquadrado e 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.

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

| Data | Saldo devedor CRI Sênior (1) | Créditos Imobiliários Adimplentes (2) | Razão (1)/(2) | Limite | Status |
|--------|------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------|---------------|
| 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 |
| fev/24 | R\$ 20.871.043,89 | R\$ 17.885.869,17 | 1,1669 | 0,95 | Desenquadrado |

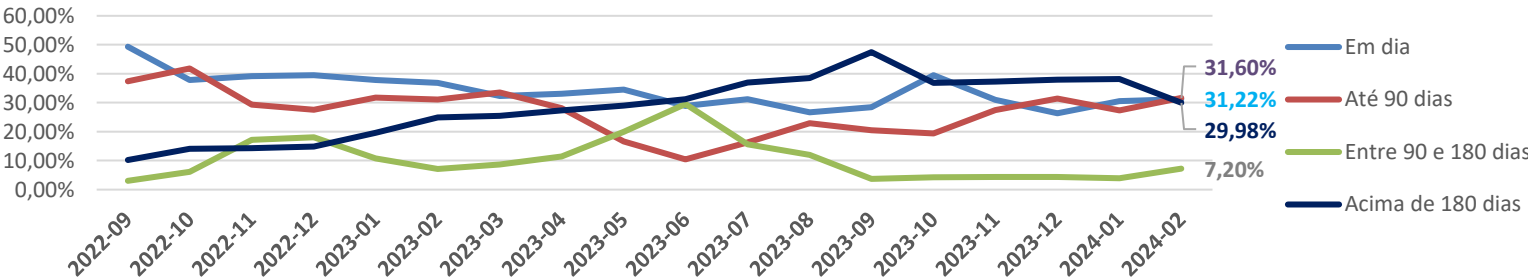
Comentário: O CRI possui cláusulas de aceleração de pagamentos para a série sênior em caso de desenquadramento da garantia, além de redução do limite para 0,85 como forma de promover sustentabilidade à recuperação. Mais do que isso, o CRI sênior tem sido amortizado extraordinariamente e o fundo de reserva 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.

FÓRMULA DA RAZÃO

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

| Mês | Fundo | Saldo | Mínimo | Status |
|--------|--------------|----------------|---------------|----------|
| fev/24 | Despesas | R\$ 14.739,18 | R\$ 60.000,00 | RECOMPOR |
| fev/24 | Reservas | R\$ 300.452,92 | R\$ 60.000,00 | OK |
| fev/24 | Contingência | R\$ 50.000,00 | R\$ 50.000,00 | OK |

INADIMPLÊNCIA



OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

Em fevereiro, percebemos uma boa recuperação dos créditos em dia, que saltam de 30,5% para 31,2% dos créditos da operação, diminuindo consideravelmente os créditos vencidos acima de 180 dias, de mais difícil recuperação. Esse movimento, somada à amortização extraordinária da série sênior que vem ocorrendo desde maio de 2022, contribuiu para que a razão de garantia atingisse um valor que segue a curva de diminuição mês a mês, 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.

Em fevereiro, o número de distratos superou o de vendas pela segunda vez consecutiva, dessa vez com um saldo negativo de 31 frações. Apesar disso, mais de 96% das frações foram vendidas e as razões de garantia seguem enquadradas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

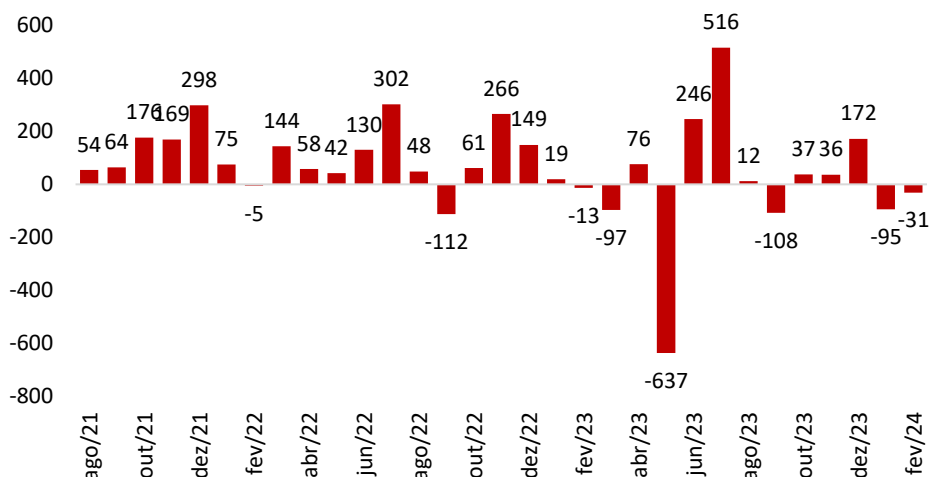
Informações dos Recebíveis

| | fev/24 |
|----------------------------------|--------------------|
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 174.498.949,28 |
| Valor do Fundo de Reserva | R\$ 20.551.448,15 |
| Saldo Devedor Líquido | R\$ 153.947.501,13 |
| VP dos Créditos | R\$ 308.343.993,12 |
| VP Elegível da Cauda da Carteira | R\$ 1.025.292,13 |
| PMT a ser Paga em Mar/24 | R\$ 987.545,50 |
| Créditos Recebidos em Fev/24 | R\$ 7.210.741,72 |

Status do Empreendimento

| | fev/24 |
|---------------------------|-------------------|
| % Vendido | 96,24% |
| % Obra | 100,00% |
| LTV médio dos contratos | 85,13% |
| Valor estimado do estoque | R\$ 39.613.458,10 |

Saldo de Vendas



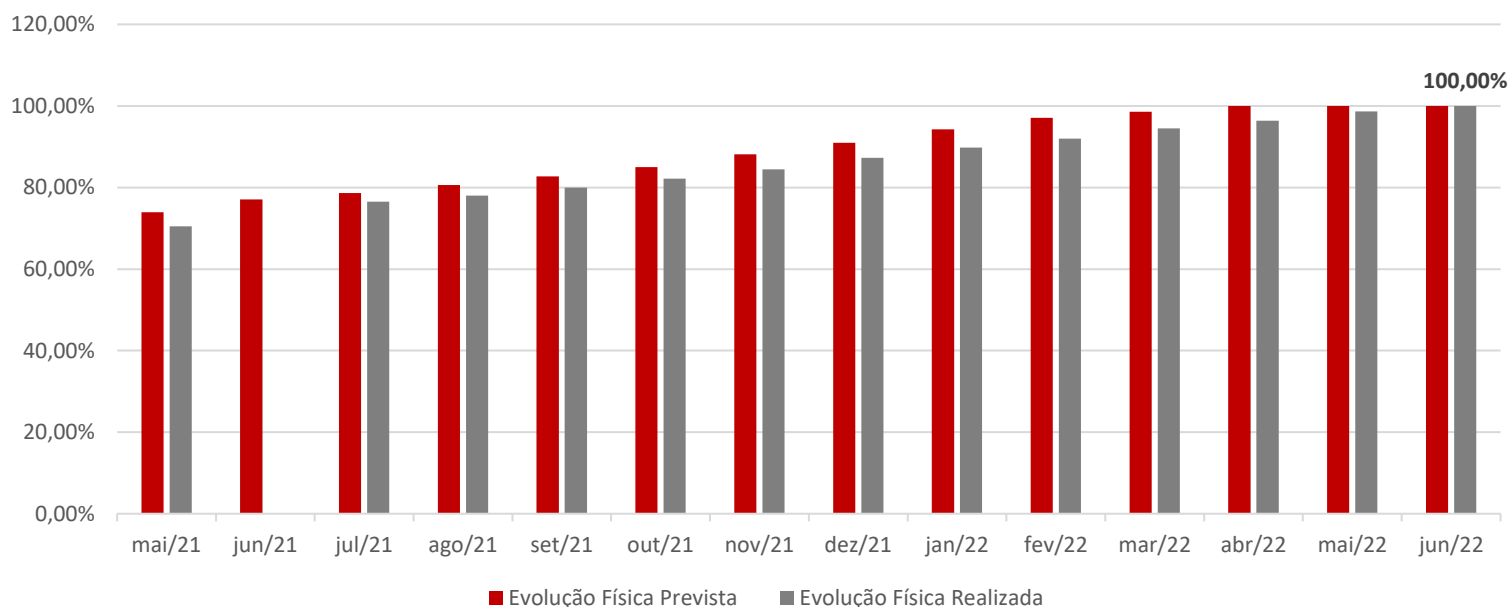
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

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

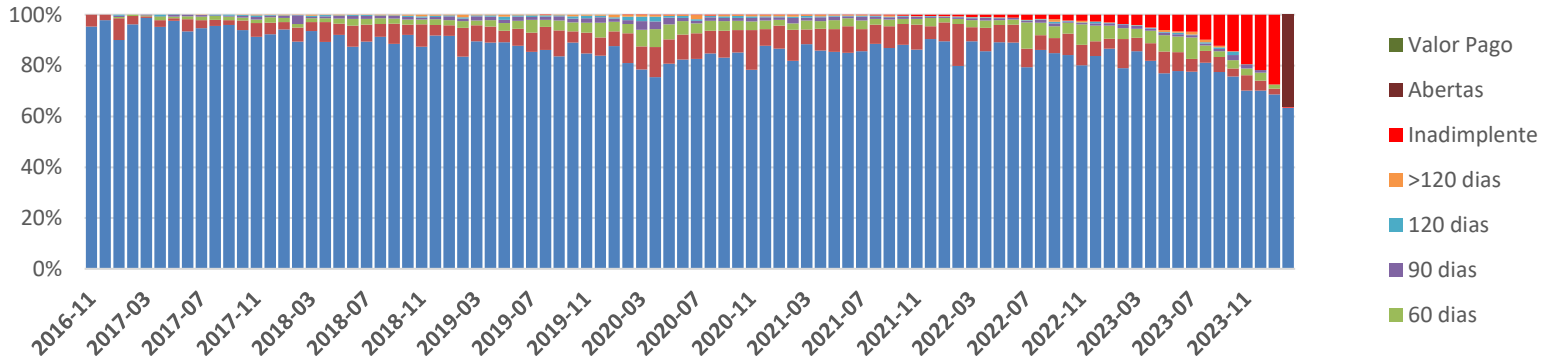
COMENTÁRIOS

As obras foram finalizadas no mês de junho de 2022, 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.

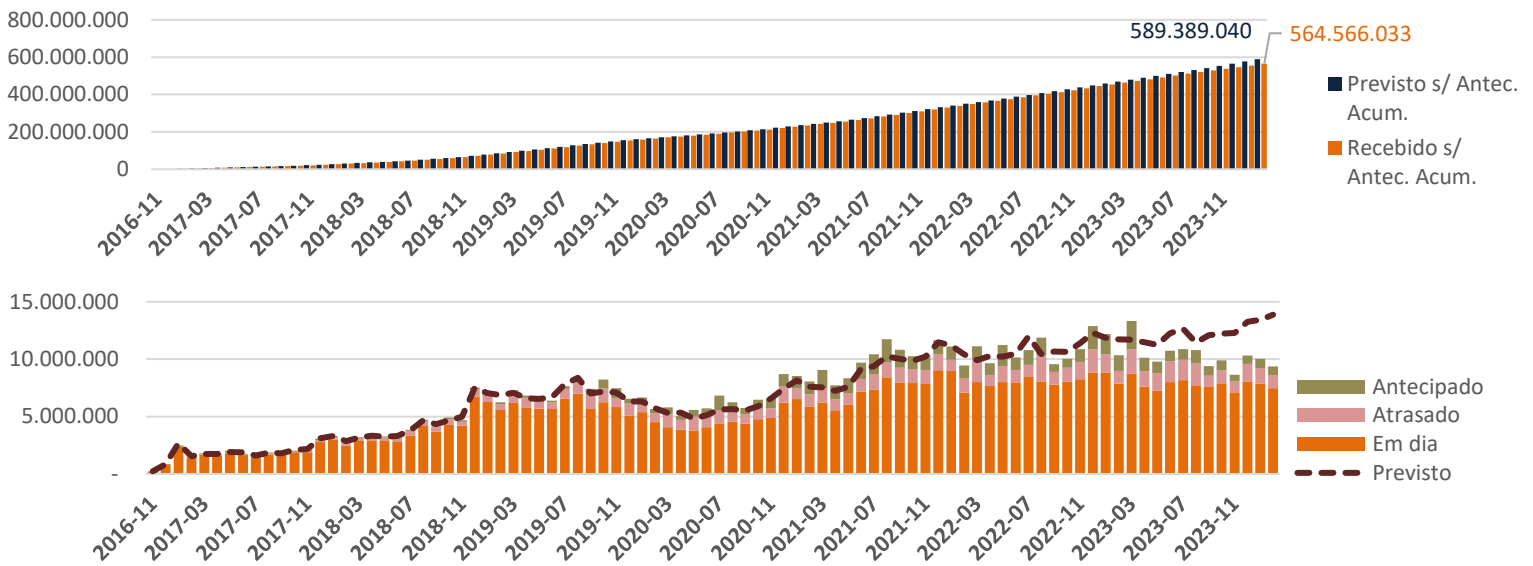
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

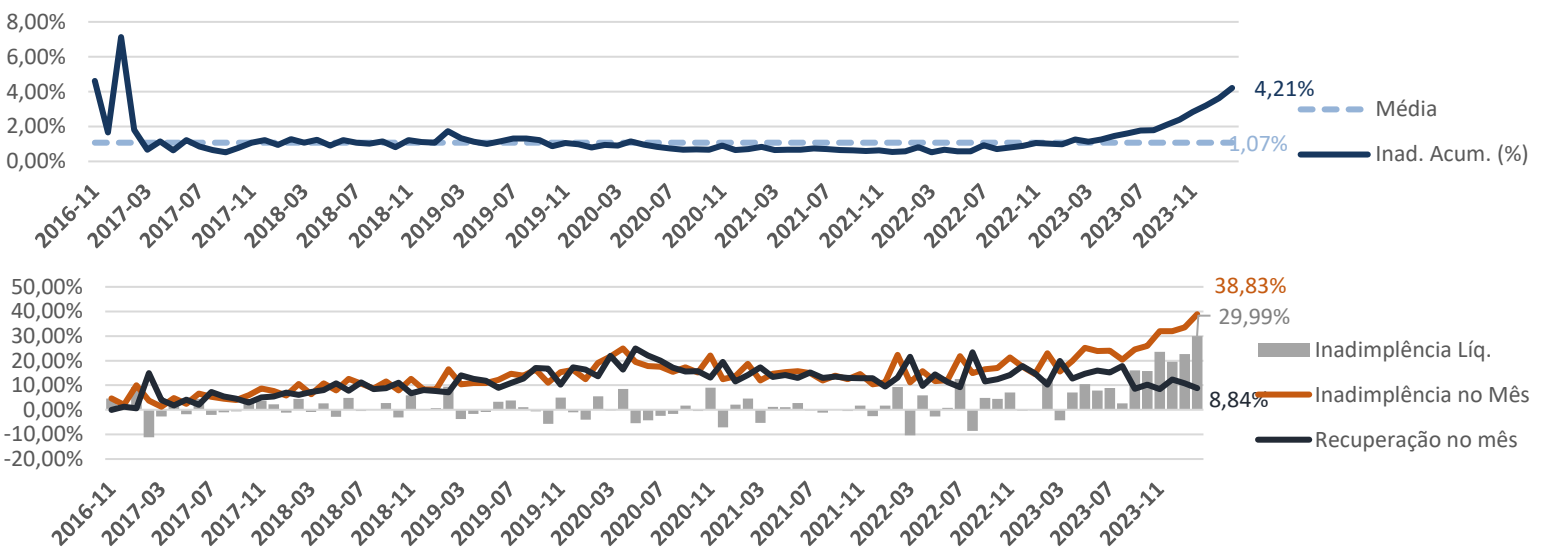
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

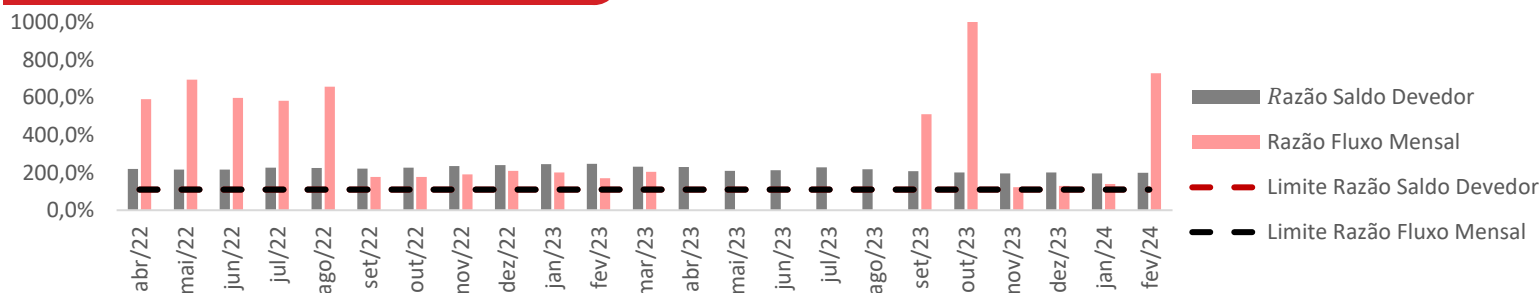


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

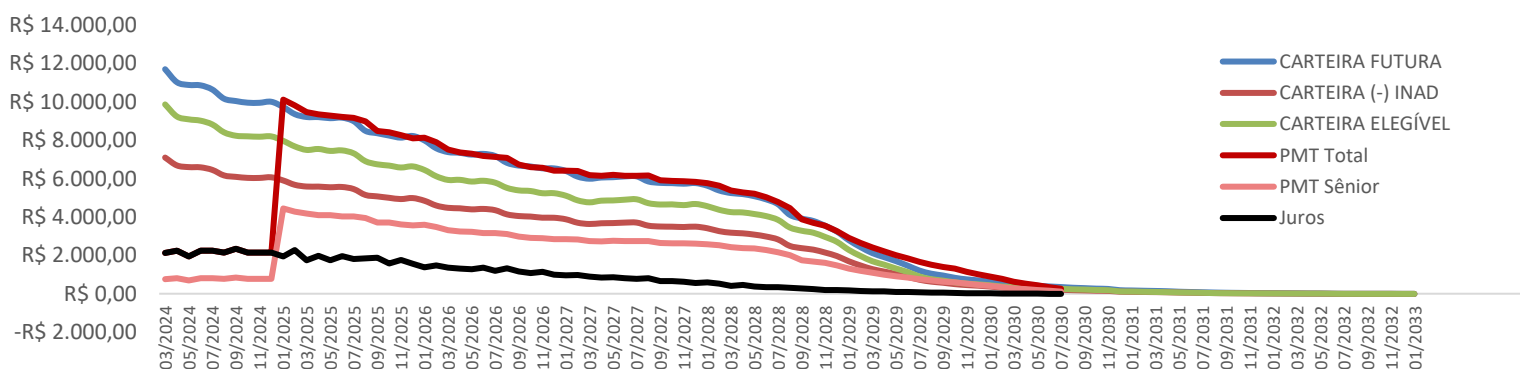
CRI GRAMADO GVI

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**

O empreendimento, que já tem obras finalizadas, teve um saldo de vendas negativo no mês, vendendo 146 frações e tendo 177 distratadas. O percentual de vendas, com isso, foi para 96,24%. A inadimplência do CRI vem em um movimento de alta, chegando a 4,21% no acumulado, acima da média. As razões de garantia, por outro lado, estão bem enquadradas, com o valor presente dos créditos mais de duas vezes superior ao saldo devedor do CRI.

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 | Créditos Imobiliários Adimplentes | Razão | Limite | Status |
|--------|-------------------|-----------------------------------|-------|--------|---------------|
| 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 |
| fev/24 | R\$ 21.179.570,67 | R\$ 24.741.520,52 | 0,86 | 0,95 | Enquadrado |

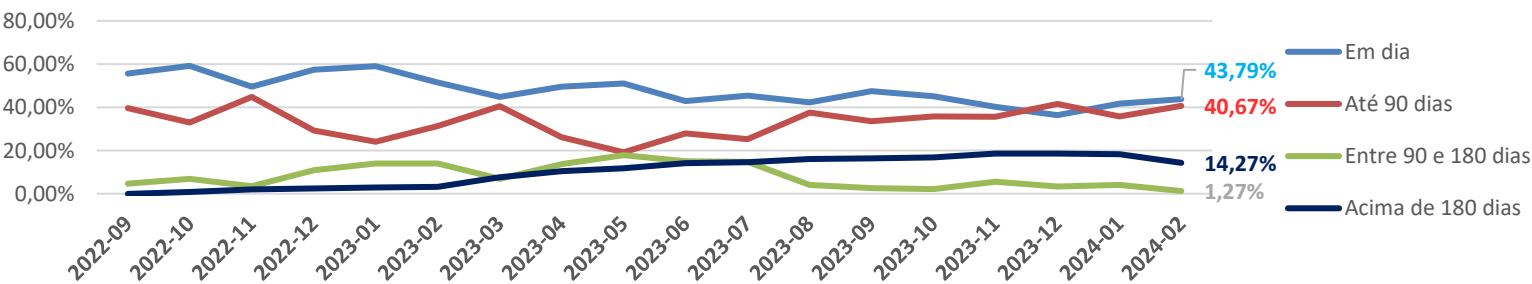
Índice de cobertura 2

| Mês | Saldo devedor | Créditos Imobiliários Adimplentes | Razão | Limite | Status |
|--------|-------------------|-----------------------------------|-------|--------|------------|
| 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 |
| fev/24 | R\$ 21.179.570,67 | R\$ 24.741.520,52 | 0,86 | 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 |
|--------|----------|---------------|---------------|--------|
| fev/24 | Despesas | R\$ 55.000,00 | R\$ 55.000,00 | OK |
| fev/24 | Reservas | R\$ 54.906,17 | R\$ 50.000,00 | OK |

INADIMPLÊNCIA



PARECER: ATENÇÃO

OBSERVAÇÕES

Em fevereiro, percebemos uma boa recuperação dos créditos em dia, que saltam de 41,8% para 43,8% dos créditos da operação, diminuindo os créditos de mais difícil recuperação (vencidos há mais de 90 dias). Esse movimento, somada à relevante amortização extraordinária da série sênior que ocorreu no mês, contribui para que a razão de garantia diminuísse pelo 4º mês consecutivo, algo positivo para a operação. Seguiremos indicando parecer de atenção em uma postura conservadora, ainda que, no mês, ambas as razões de garantia tendo se enquadrado. Adicionalmente, 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 Thermas dos Laranjais, o 3º parque mais visitado do mundo e o 1º da América Latina. As obras do empreendimento foram concluídas em fevereiro de 2022.

Em fevereiro, o empreendimento teve um saldo de vendas de 28 frações, aumentando o percentual vendido para 80,28%. A inadimplência segue sob controle. Por fim, as Razões de Garantia seguem desenquadradas. Queremos lembrar que esse CRI representa apenas 0,1% do PL do SNCI11.

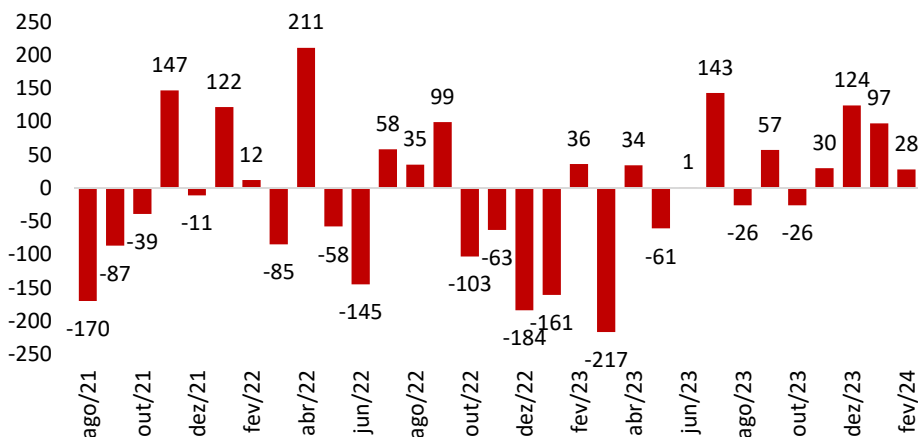
Informações dos Recebíveis

| | fev/24 |
|----------------------------------|--------------------|
| Saldo Devedor do CRI | R\$ 150.776.136,18 |
| Valor do Fundo de Reserva | R\$ - |
| Saldo Devedor Líquido | R\$ 150.776.136,18 |
| VP dos Créditos | R\$ 63.938.918,69 |
| VP Elegível da Cauda da Carteira | R\$ 109.016.933,97 |
| PMT a ser Paga em Mar/24 | R\$ 8.254.998,13 |
| Créditos Recebidos em Fev/24 | R\$ 2.680.724,04 |

Status do Empreendimento

| | fev/24 |
|---------------------------|--------------------|
| % Vendido | 80,28% |
| % Obra | 100,00% |
| LTV médio dos contratos | 79,26% |
| Valor estimado do estoque | R\$ 177.547.289,38 |

Saldo de Vendas

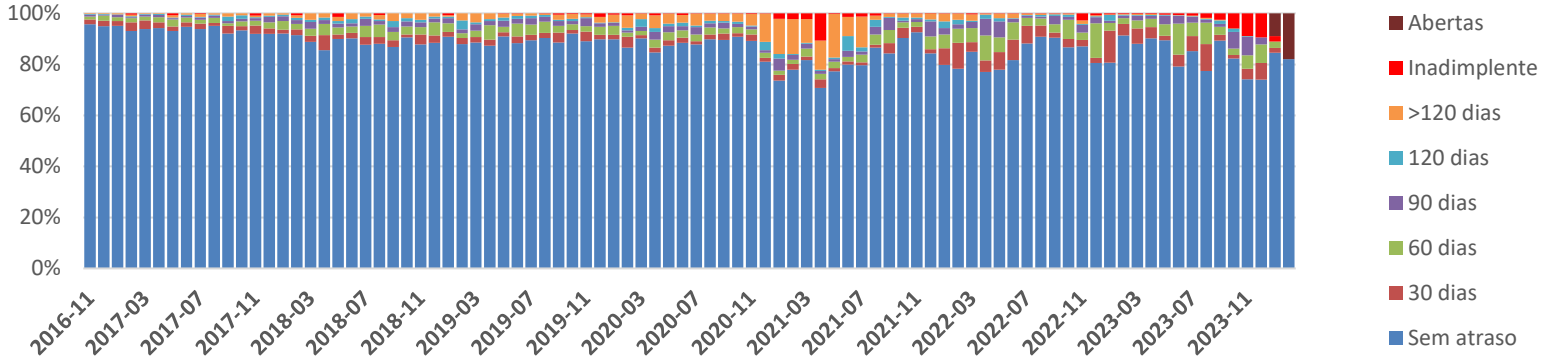


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

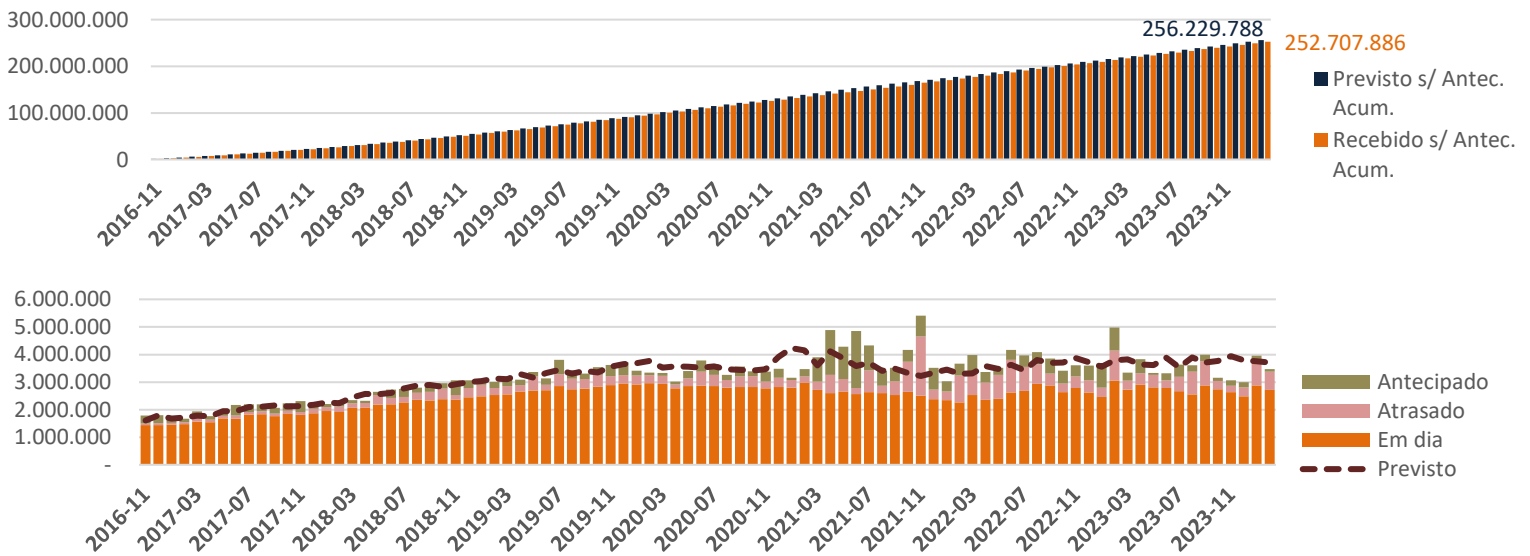
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

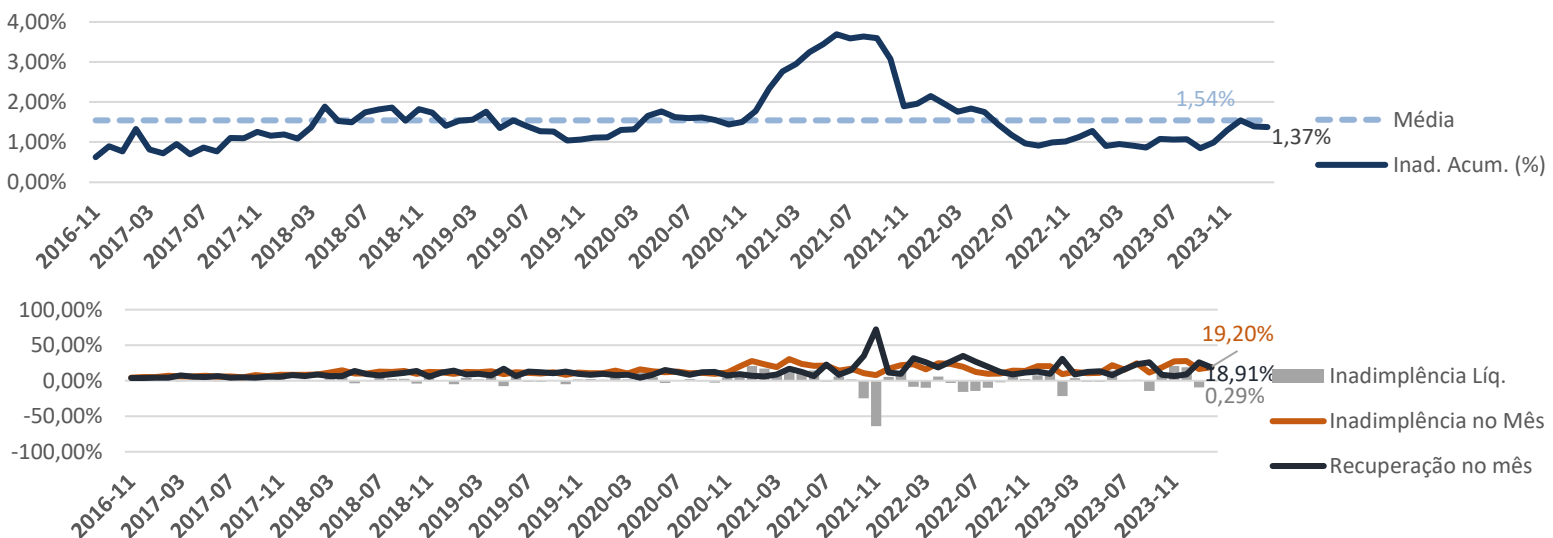
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

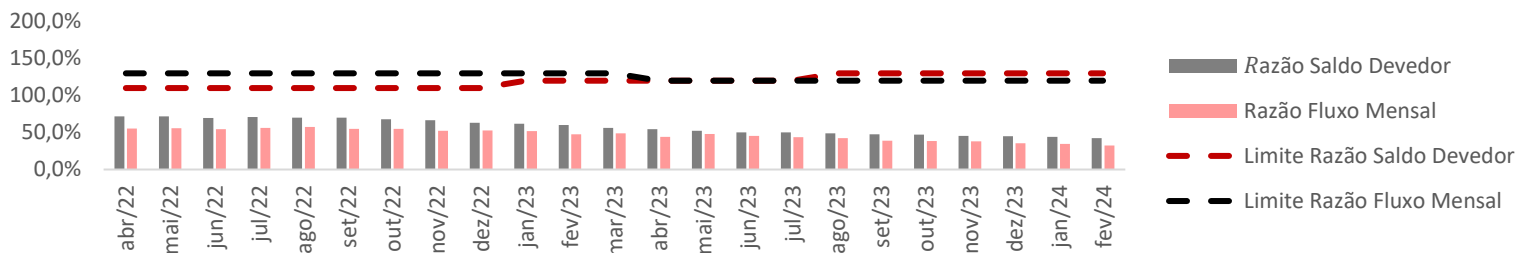


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

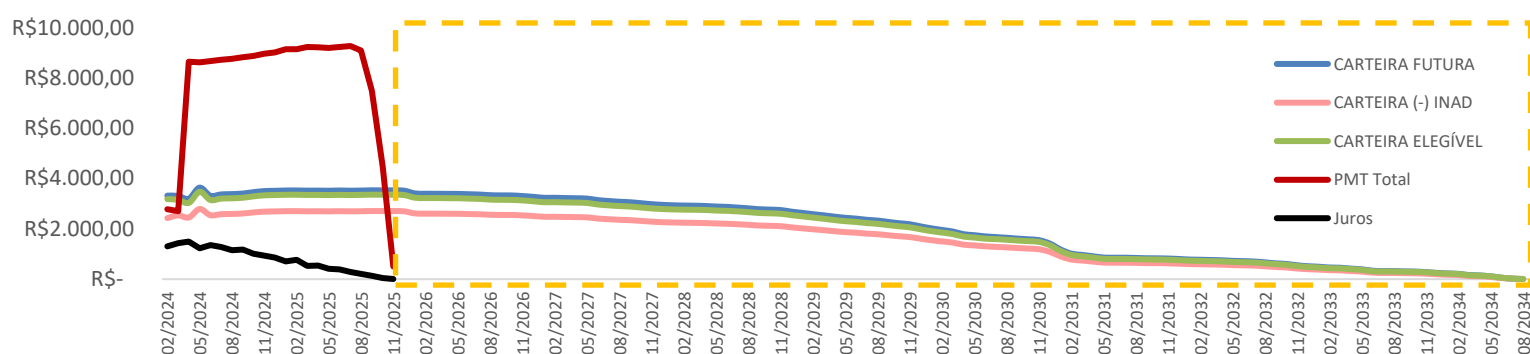
COVENANTS

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 em questão, foram registradas 179 frações vendidas e 151 distratadas, além de 33 contratos quitados. A inadimplência continua sob controle, estando em 1,31% no acumulado, abaixo do mês anterior.

O grande ponto de atenção segue nas razões de garantia, que seguem desenquadradas, tendo caído levemente em fevereiro. Seguimos com nosso parecer de atenção para o CRI, mas destacamos que, apesar dos sinais de preocupação em alguns pontos, a operação representa em torno 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.

