

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

FII Suno Recebíveis Imobiliários
janeiro de 2023



NOTA TIME DE GESTÃO

Prezado(a) investidor(a),

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

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

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

Adicionalmente, apresentamos de forma transparente o que o seu dinheiro – recursos alocados no SNCI – fazem pela economia do nosso país. É de fundamental importância que agentes superavitários possam prover recursos para que os empreendedores do ramo imobiliário – e demais segmentos que usufruem dos serviços prestados por eles – executem projetos, criem empregos, e gerem renda para a nossa economia.

Boa leitura!

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,28	0,13%
2	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,58	7,34%
3	CRI PLAENGE (Série 2)	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	3,73	1,90%
4	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	2,19	1,04%
5	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,64	2,49%
6	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,34	1,97%
7	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,75	2,45%
8	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	2,24	0,66%
9	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,70	5,66%
10	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,76	3,26%
11	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,70	5,85%
12	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	3,26	3,60%
13	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,74	3,78%
14	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,56	4,93%
15	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,58	2,94%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI SOLAR JUNIOR	79,61%	100,00%	-0,02%	52,00%	67,67%
2	CRI WELT	N/A	72,80%	N/A	N/A	N/A
3	CRI PLAENGE (Série 2)	1,15%	6,95%	0,00%	N/A	65,80%
4	CRI GRAMADO GVI	94,74%	100,00%	2,93%	245,00%	25,73%
5	CRI MZM	70,67%	3,92%	2,55%	640,00%	70,00%
6	CRI CAPARAÓ	16,46%	75,79%	3,29%	172,00%	58,70%
7	CRI BIT	39,62%	4,70%	8,44%	138,30%	60,00%
8	CRI VANGUARDA	61,61%	17,16%	3,34%	N/A	66,24%
9	CRI RDR ITU	44,44%	77,44%	13,10%	125,62%	80,00%
10	CRI SUPREME GARDEN	76,42%	31,99%	4,50%	212,03%	65,00%
11	CRI GS SOUTO	N/A	88,50%	N/A	N/A	62,00%
12	CRI ASTIR	15,00%	79,01%	0,00%	264,45%	42,00%
13	CRI AXS	N/A	89,76%	N/A	N/A	N/A
14	CRI VITACON 2	89,58%	10,75%	1,01%	132,00%	72,00%
15	CRI GAFISA SOROCABA	24,00%	0,00%	48,10%	154,47%	45,00%

NOTA DA GESTÃO:

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

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

Obs: o CRI AXS III não está presente nesse relatório pois as informações não foram disponibilizadas pela companhia até a data da publicação do material.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2023

IDENTIFICAÇÃO

#	Identificação	Código CETIP	Setor	Index	Yield	Duration (anos)	% PL
1	CRI SOLAR JUNIOR	19K1139245	Multipropriedade	IPCA	16,64%	1,28	0,13%
2	CRI WELT	22H0166203	Energia	IPCA	11,77%	4,58	7,34%
3	CRI PLAENGE (Série 2)	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	3,73	1,90%
4	CRI GRAMADO GVI	21F0950048	Multipropriedade	IPCA	9,50%	2,19	1,04%
5	CRI MZM	22I1465810	Incorporação	IPCA	12,00%	2,64	2,49%
6	CRI CAPARAÓ	22H0028631	Incorporação	CDI	6,00%	2,34	1,97%
7	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,75	2,45%
8	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	2,24	0,66%
9	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,70	5,66%
10	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,76	3,26%
11	CRI GS SOUTO	21K0732283	Energia	IPCA	9,00%	4,70	5,85%
12	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	8,75%	3,26	3,60%
13	CRI AXS	22C0987445	Energia	IPCA	9,00%	3,74	3,78%
14	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,56	4,93%
15	CRI GAFISA SOROCABA	22F1035343	Incorporação	CDI	5,00%	1,58	2,94%

IDENTIFICAÇÃO

#	Ativo	% Vendas	% Obras	Inadimplência Acumulada (%)	Razão de Garantia	LTV
1	CRI SOLAR JUNIOR	79,61%	100,00%	-0,02%	52,00%	67,67%
2	CRI WELT	N/A	72,80%	N/A	N/A	N/A
3	CRI PLAENGE (Série 2)	1,15%	6,95%	0,00%	N/A	65,80%
4	CRI GRAMADO GVI	94,74%	100,00%	2,93%	245,00%	25,73%
5	CRI MZM	70,67%	3,92%	2,55%	640,00%	70,00%
6	CRI CAPARAÓ	18,99%	75,79%	3,29%	172,00%	58,70%
7	CRI BIT	39,62%	4,70%	8,44%	138,30%	60,00%
8	CRI VANGUARDA	61,61%	17,16%	3,34%	N/A	66,24%
9	CRI RDR ITU	44,44%	77,44%	13,10%	125,62%	80,00%
10	CRI SUPREME GARDEN	76,42%	31,99%	1,00%	212,03%	65,00%
11	CRI GS SOUTO	N/A	88,50%	N/A	N/A	62,00%
12	CRI ASTIR	15,00%	79,01%	-0,62%	264,45%	42,00%
13	CRI AXS	N/A	89,76%	N/A	N/A	N/A
14	CRI VITACON 2	89,58%	10,75%	1,01%	132,00%	72,00%
15	CRI GAFISA SOROCABA	24,00%	0,00%	48,10%	154,47%	45,00%

NOTA DA GESTÃO:

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

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

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.

Mesmo com as obras finalizadas, depois de um pico de vendas em abril, os saldos de vendas nos meses seguintes foram negativos, e isso se intensificou nos últimos meses.

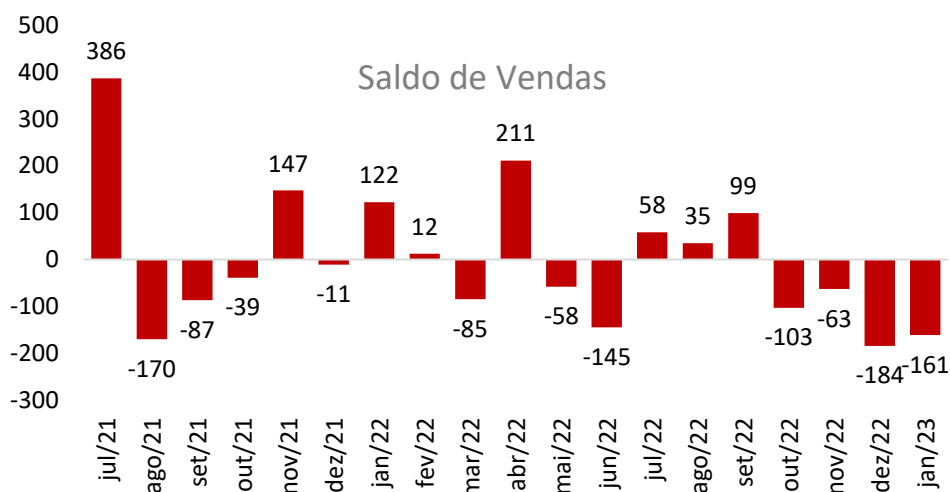
Nos últimos meses, os recebíveis da carteira não foram suficientes para cobrir as parcelas da operação, portanto, foi-se utilizado o fundo de reserva do CRI. No entanto, o CRI possui uma longa cauda de recebíveis depois que as parcelas forem pagas.

Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 160.094.240,28
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 2.579.991,35
Saldo Devedor Líquido	R\$ 157.514.248,93
VP dos Créditos	R\$ 97.037.282,27
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 79.853.086,30
PMT a ser Paga em Fev/2023	R\$ 5.267.294,94
Créditos Recebidos em Jan/2023	R\$ 2.725.151,83

Status do Empreendimento

% Vendido	79,61%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	74,53%
Valor estimado do estoque	R\$ 195.541.842,12

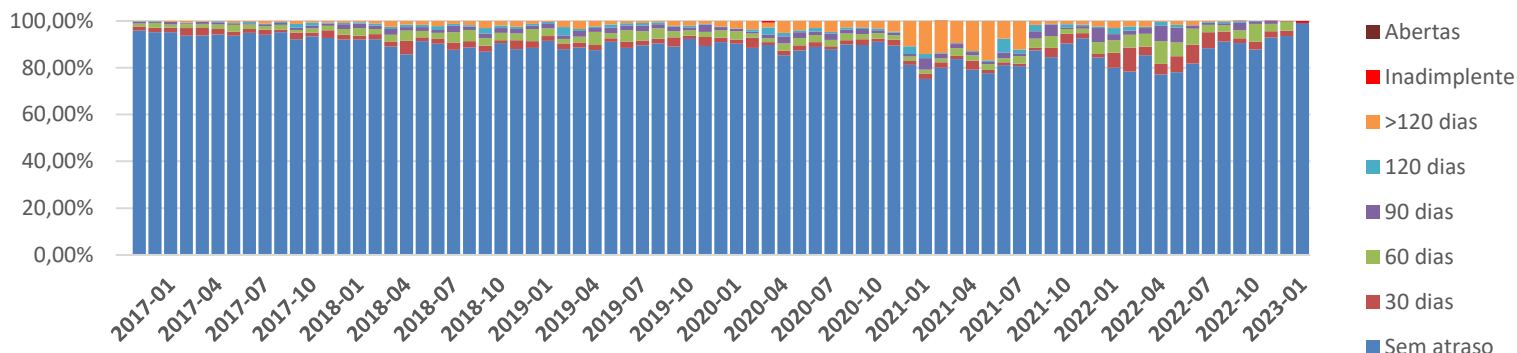


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

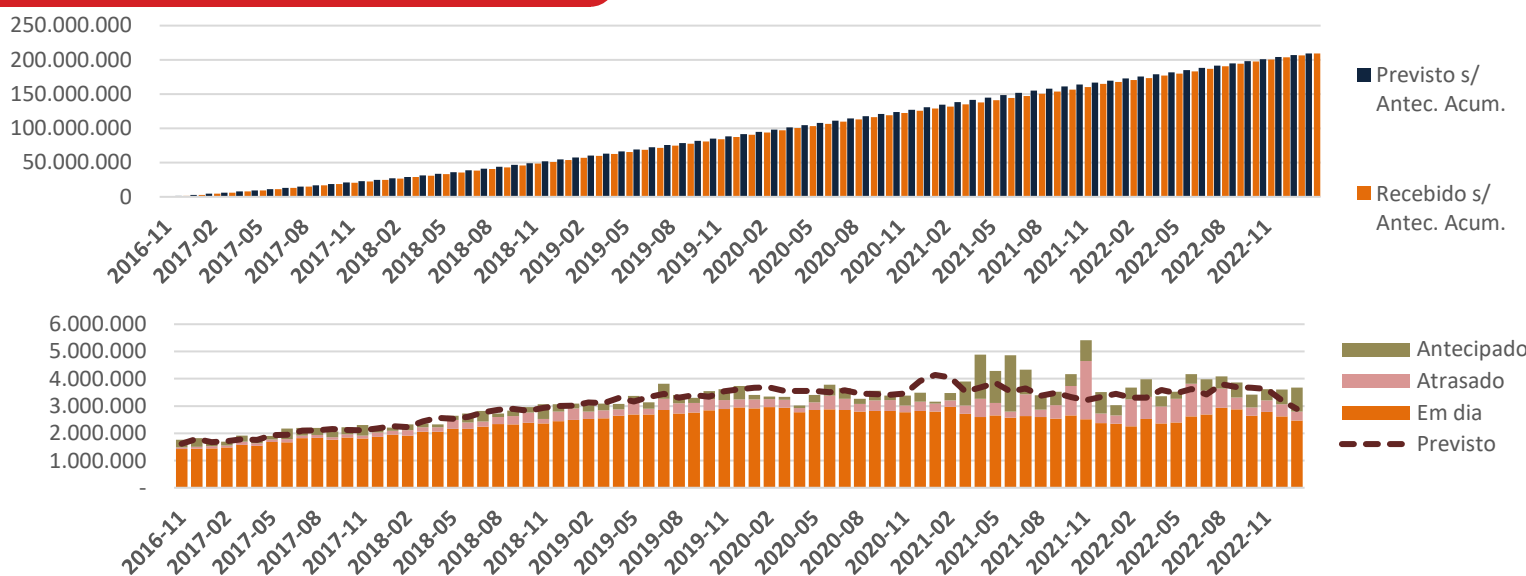
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

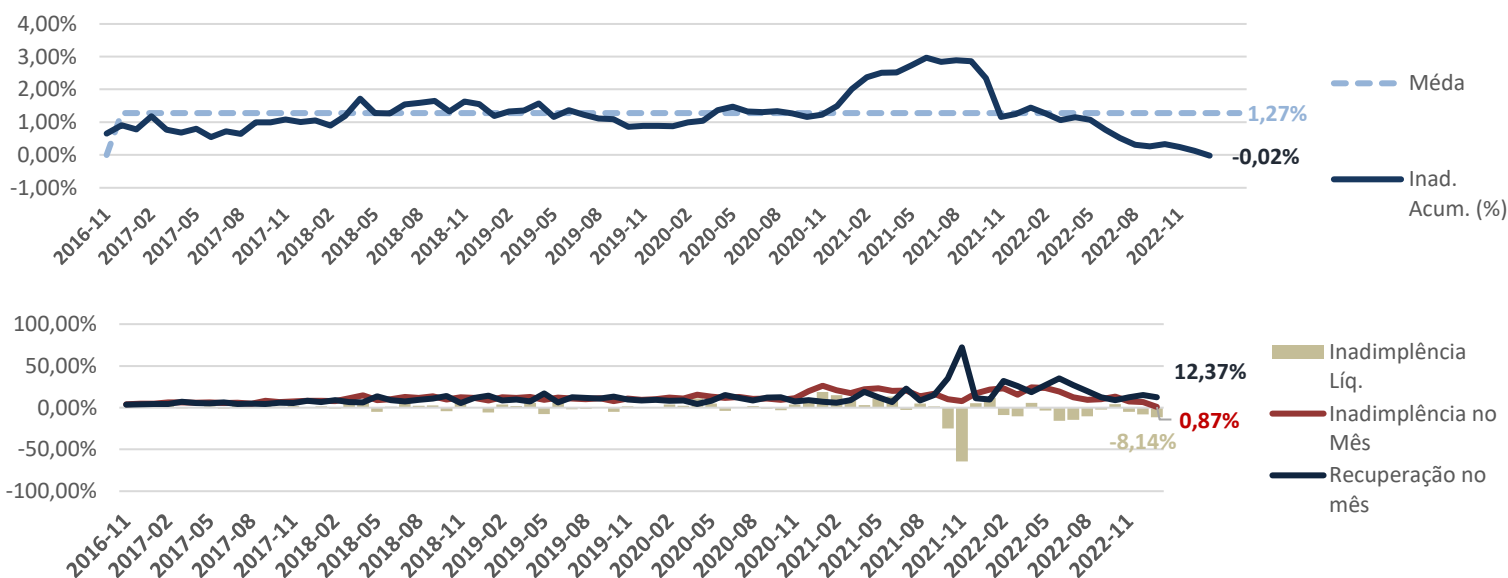
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

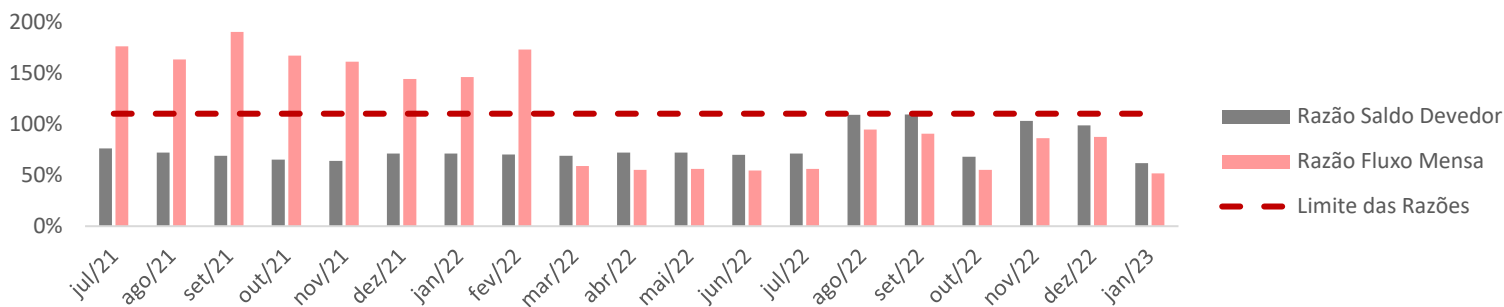


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

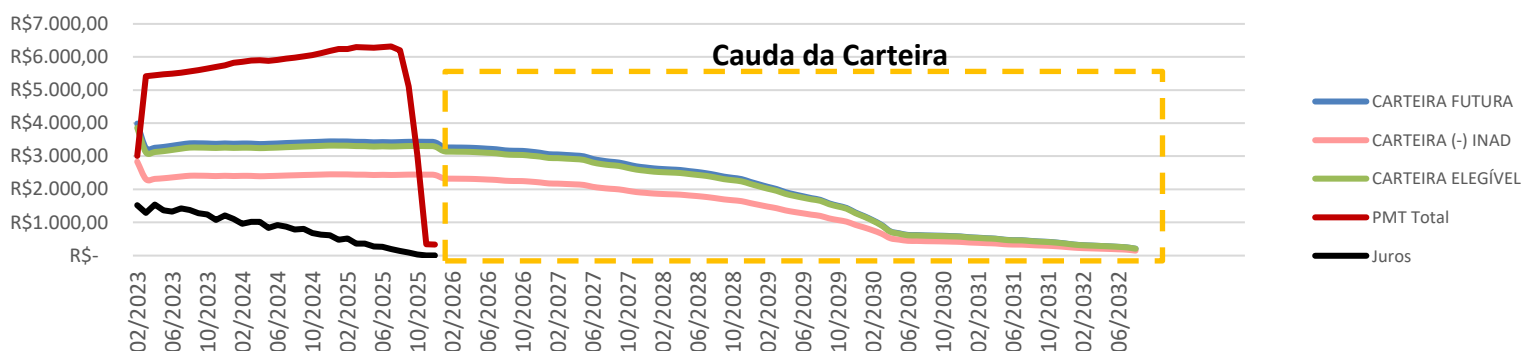
CRI SOLAR JR

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULA

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

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

$$CIT_m > RG_m \times PMT$$

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

COMENTÁRIOS

PARECER:

ATENÇÃO

Apesar do saldo de vendas negativo nos últimos meses, entendemos que esse seja um movimento “natural” de empreendimentos no modelo de multipropriedade, dado a estratégia comercial agressiva durante certos períodos do ano. Ademais, salientamos que a inadimplência da operação segue muito baixa, sendo negativa, inclusive, no acumulado até Janeiro de 2023.

Olhando para os *covenants*, observa-se que as razões de garantia estão abaixo do limite mínimo estipulado e as PMTs futuras se encontram acima dos recebíveis da operação no período. Entretanto, ressaltamos que existe uma cauda longa de recebíveis, que nos deixam mais otimistas como credores.

CRI WELT

DESTAQUES



RESUMO

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

A CGH de Bernoulli encontra-se praticamente pronta, ficando pendente apenas alguns acabamentos finais. Já a CGH de Ouvidor está com cerca de 46,8% das obras concluída, tendo como destaque a execução da melhoria do acesso definitivo ao longo do canal adutor, execução da estrutura metálica da Casa de Força, sala de comando e laje jusante do canal de fuga.

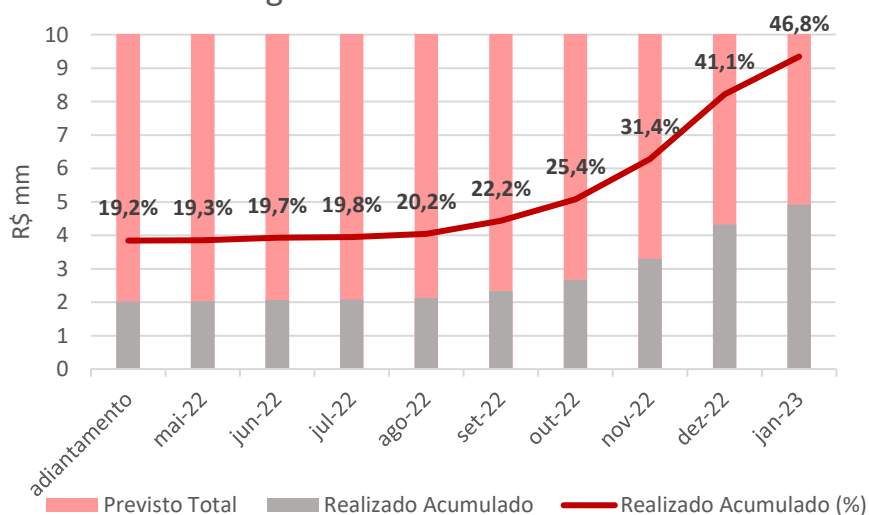
FOTOS DA OBRA



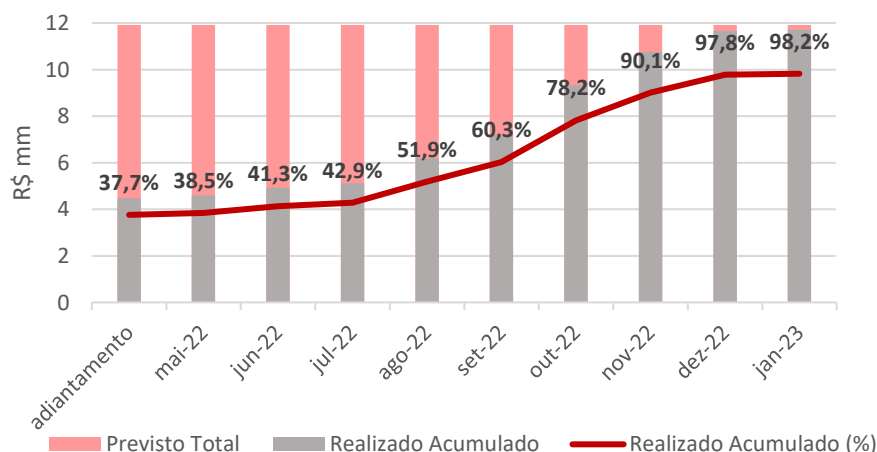
Fonte: Virgo

PARECER: SAUDÁVEL

Cronograma de Obras - CGH Ouvidor



Cronograma de Obras - CGH Bernoulli



Fonte: Grupo Energia. Elaboração: Suno Asset.

CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Engebanc

RESUMO

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

A operação está no início, portanto ainda estão sendo apurados os dados exatos referentes a carteira de recebíveis associada ao projeto. Ressaltamos que apesar da dívida estar associada ao projeto, a operação conta com o aval do Grupo Plaenge, que possui bom risco de crédito.

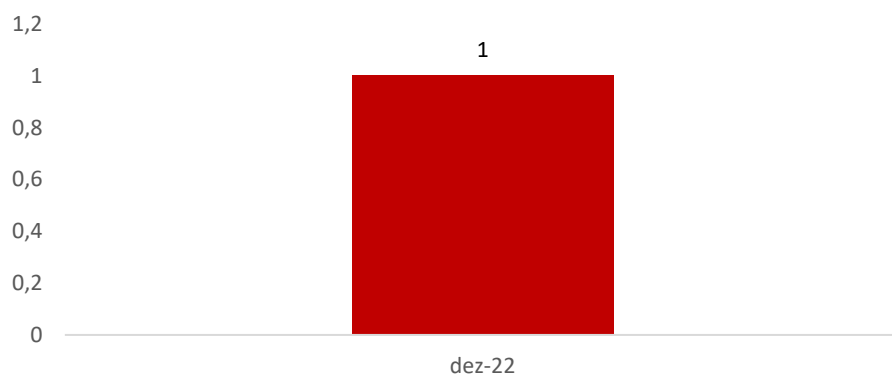
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Orbitale
Vendas Totais	4.322.880
Saldo Devedor	3.818.311
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	1
Concentração máxima	100%
Prazo da carteira	36 meses
Data base	31/01/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	87
Vendidas	1
Estoque	86
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	87

Vendas Mensais



Dados: True. Elaboração: Suno Asset.

CRI PLANGE (SÉRIE 2)

OBRAS

CRONOGRAMA

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

Fonte: True

COMENTÁRIOS

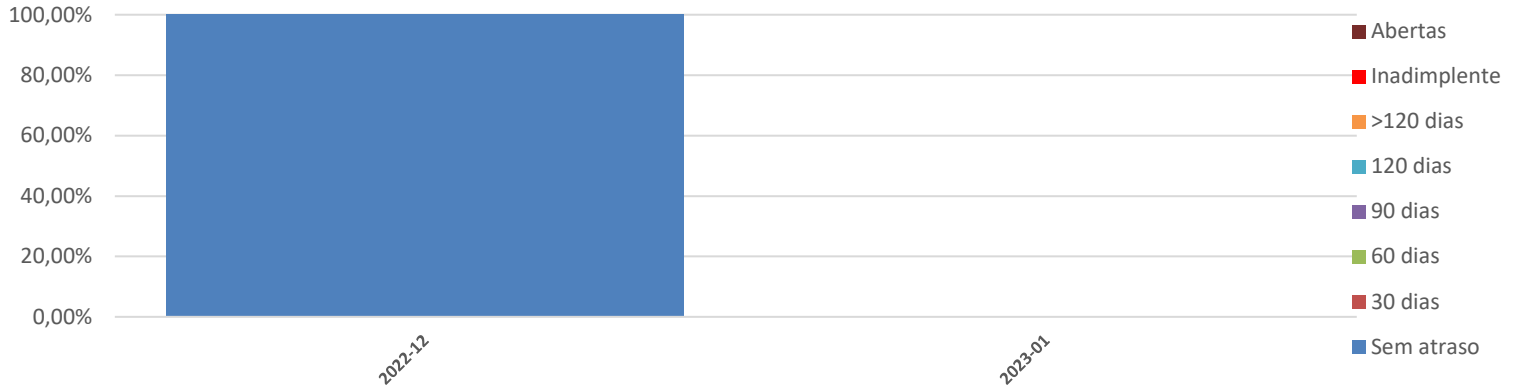
Em Dezembro de 2022, a obra estava um pouco atrasa em relação ao que foi previsto.

Ressaltamos que essa operação possui uma dinâmica distinta das outras, tendo seu relatório de medição de obras realizado de forma semestral.

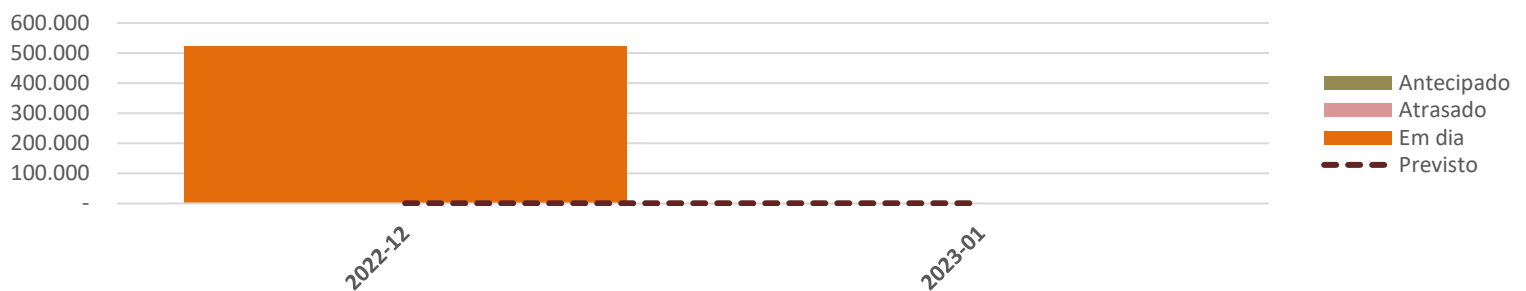
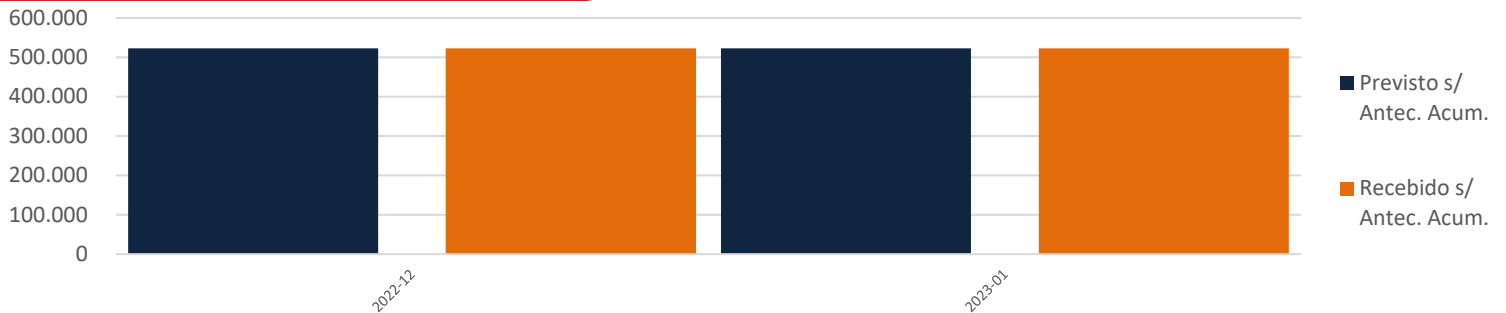
CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: True. Elaboração: Suno Asset

CRI PLAENGE (SÉRIE 2)

FUNDOS

FUNDOS

	Fundo de Reserva				Fundo de Despesas			
	Mínimo	Saldo Atual	Status	Valor recomposição	Mínimo	Saldo Atual	Status	Valor recomposição
out/22	R\$ -	R\$ 1.071.913,50	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 68.706,25	OK	R\$ -
nov/22	R\$ -	R\$ 950.571,54	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 63.838,15	OK	R\$ -
dez/22	R\$ -	R\$ 821.498,49	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 59.009,73	OK	R\$ -
jan/23	R\$ -	R\$ 682.441,97	OK	R\$ -	R\$ 12.801,00	R\$ 52.792,41	OK	R\$ -

Fonte: True

CONDIÇÕES

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

A operação do CRI Plaenge se encontra em um estágio ainda embrionário, o empreendimento está no começo da construção (aproximadamente 6% da evolução física foi feita), por isso é normal que as vendas estejam ainda em patamares baixos.

Os recebíveis ainda não apresentam nenhuma inadimplência ou atraso, e os fundos estão dentro do que foi estipulado. Portanto, o CRI não apresenta nenhum sinal de alerta para o time de gestão, e esse monitoramento será feito mensalmente para acompanhar gradualmente a evolução do empreendimento, com o objetivo de estar sempre perto da operação.

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

Nesse mês, o saldo das vendas continua positivo, assim como a maioria dos meses anteriores, o que é saudável com as obras concluídas. A inadimplência subiu nos últimos meses, mas ainda se encontra em um patamar baixo.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

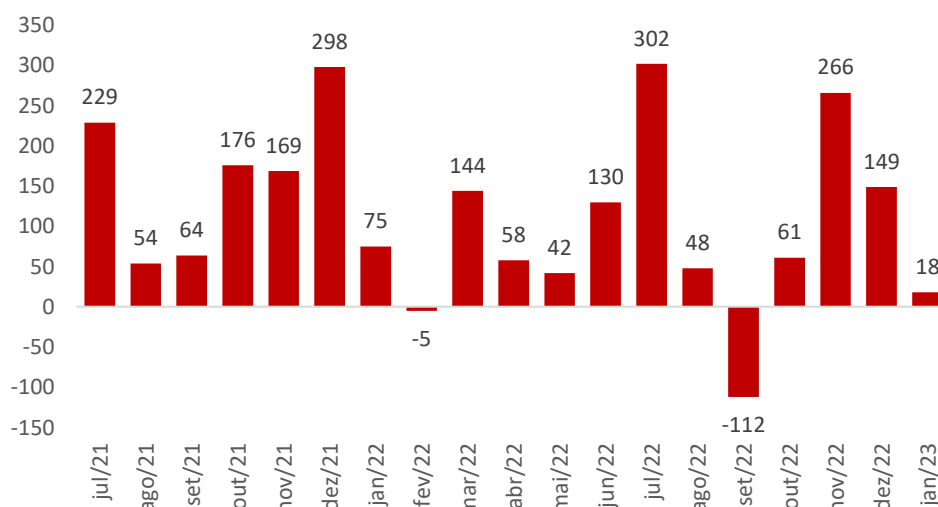
Informações dos Recebíveis

Saldo Devedor do CRI	R\$ 163.785.766,19
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 16.413.210,87
Saldo Devedor Líquido	R\$ 147.372.555,32
VP dos Créditos	R\$ 361.413.432,43
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.557.280,21
PMT a ser Paga em Fev/2023	R\$ 4.659.543,53
Créditos Recebidos em Jan/2023	R\$ 9.396.172,14

Status do Empreendimento

% Vendido	94,74%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	80,75%
Valor estimado do estoque	R\$ 44.247.033,96

Saldo de Vendas



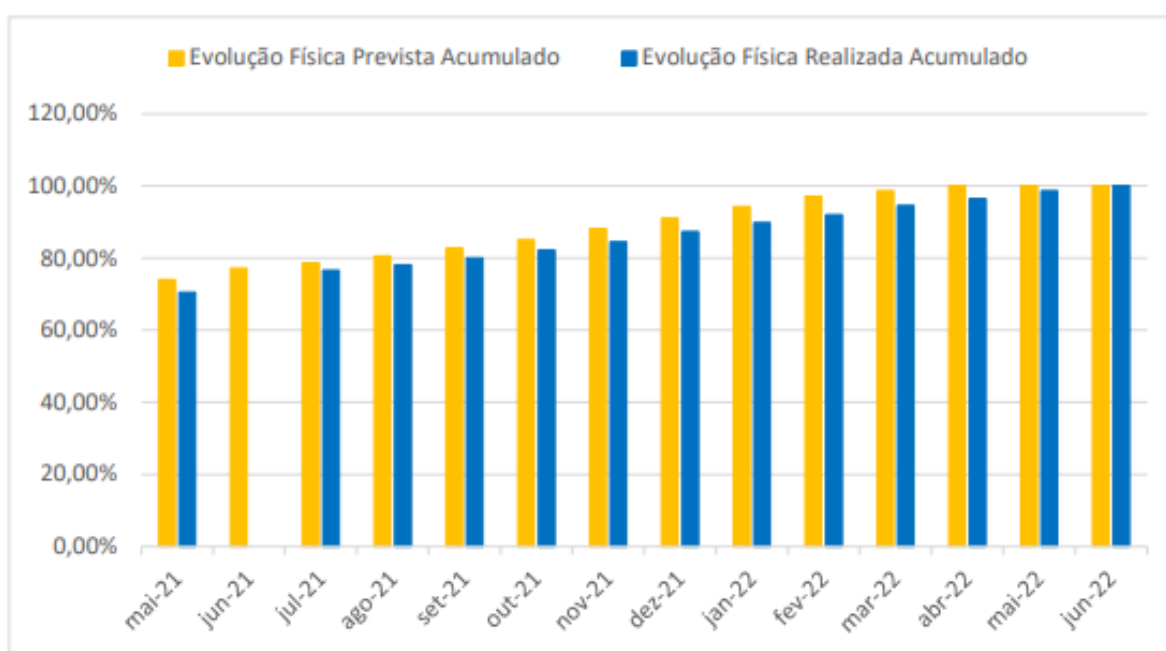
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

OBRAS

CRONOGRAMA

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



Fonte: Harca Engenharia

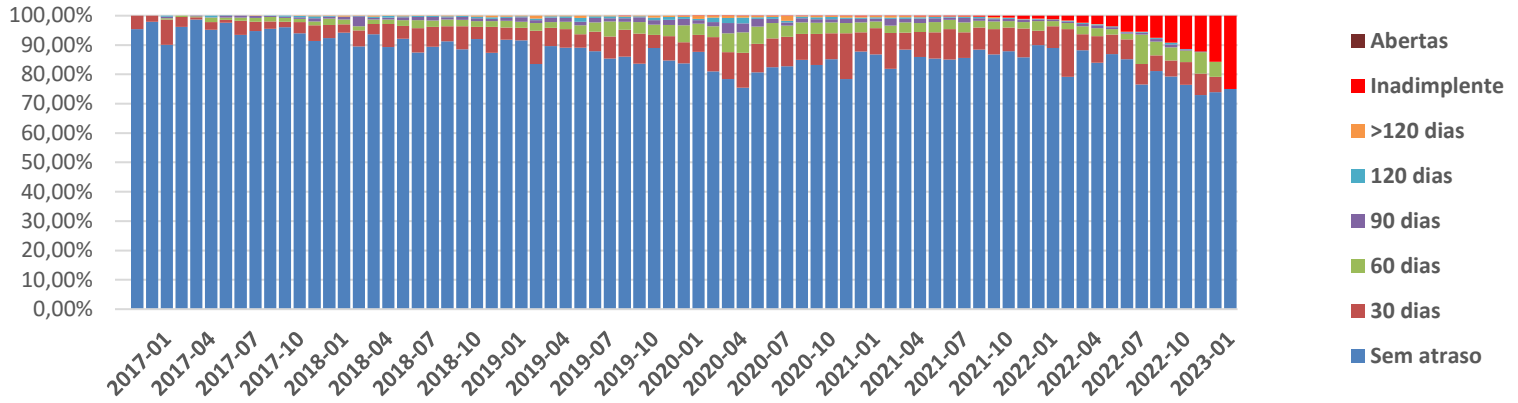
COMENTÁRIOS

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

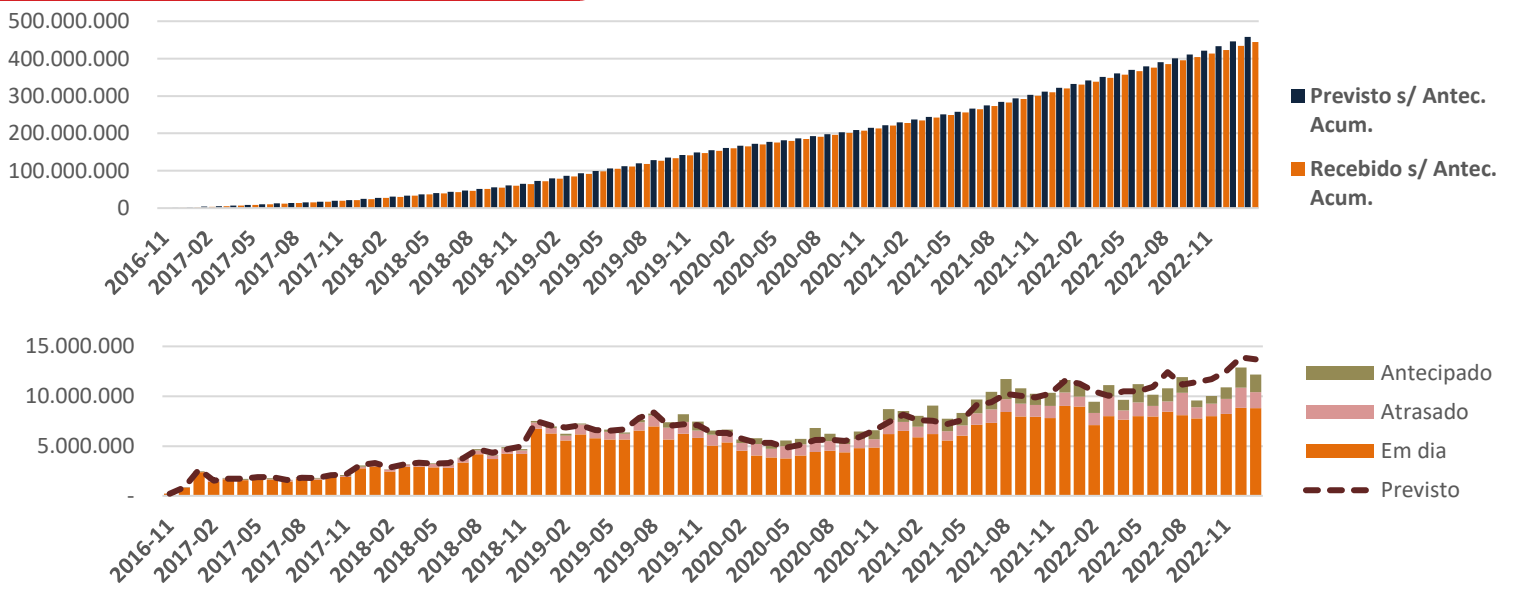
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

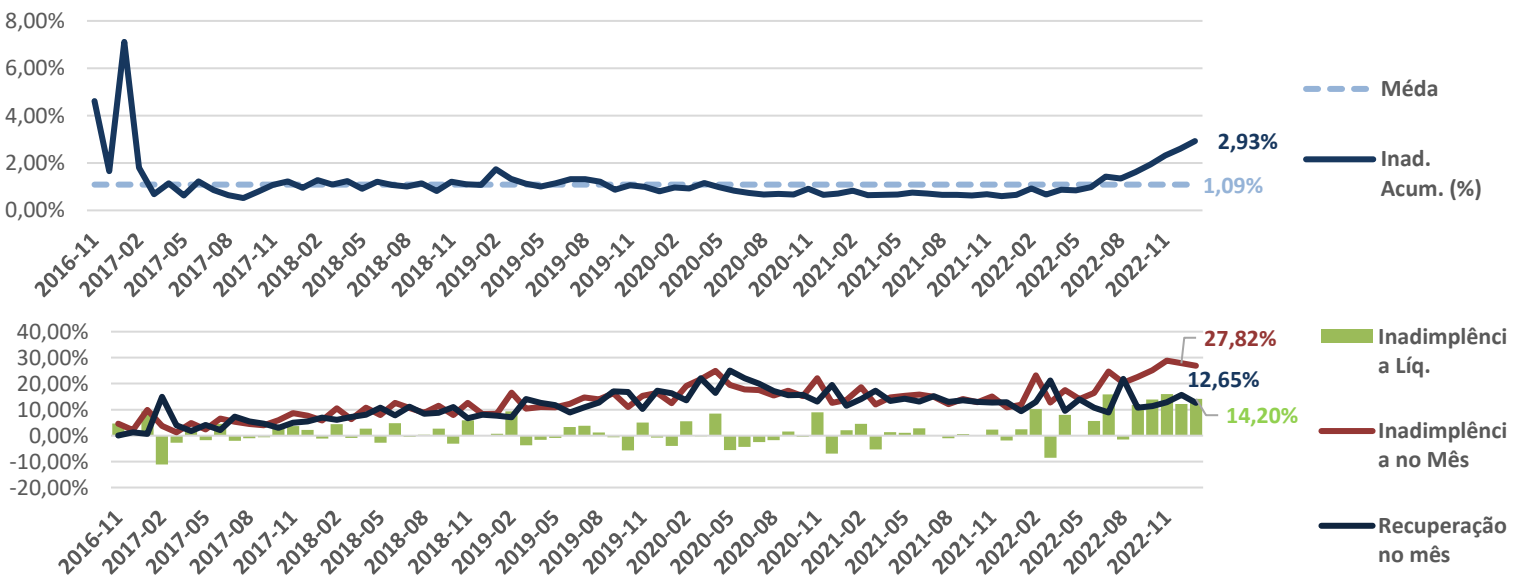
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

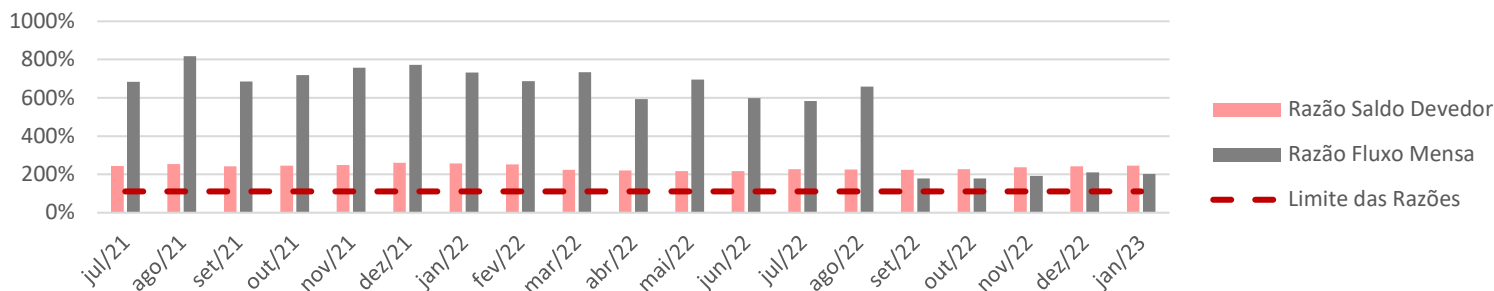


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

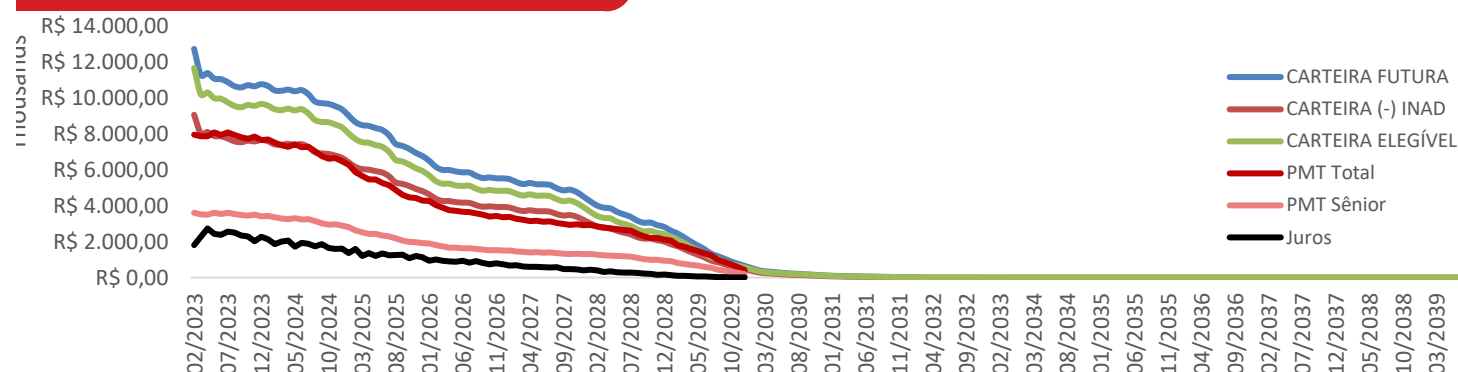
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesec e Conveste. Elaboração: Suno Asset

FÓRMULAS

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

- 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: SAUDÁVEL

A operação encontra-se com indicadores que dão o conforto quanto ao risco de crédito da dívida, as razões estão bem enquadradas, a comercialização de unidades apresenta um fluxo positivo satisfatório, as obras estão concluídas e o fluxo de recebíveis futuros apresenta um colateral adequado quando comparado com a PMT total do CRI.

CRI MZM

RISCO PULVERIZADO



DESCRIÇÃO

O CRI MZM foi emitido com intuito de viabilizar a 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, ele está sendo viabilizado pela construtora e incorporadora MZM, companhia que possui *trackrecord* robusto na região do ABC Paulista.

Apesar das obras ainda estarem pouco avançadas o empreendimento apresenta números satisfatório em comercializações de unidades, muito disso se deve ao fato da empresa responsável ter um *trackrecord* muito bom nesse perfil de projeto do Way Petrópolis.

FOTOS DA OBRA

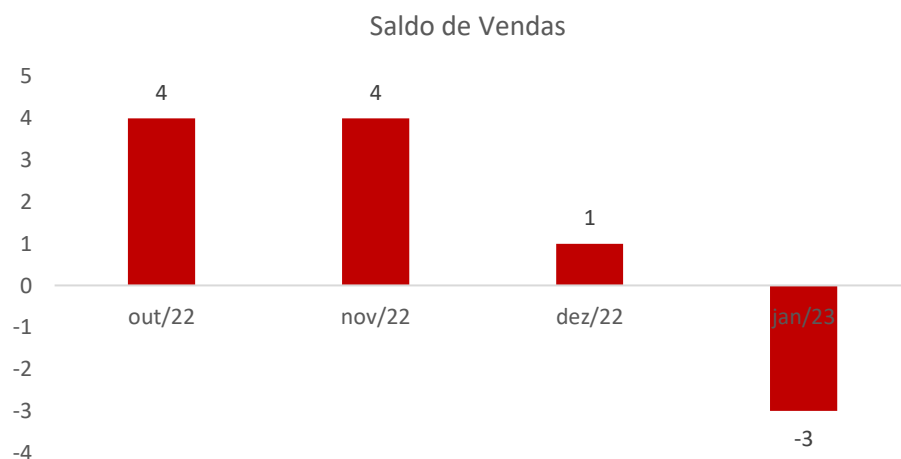


INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Vendas Totais	55.198.746,72
Saldo Devedor (Nominal)	53.949.987,52
Saldo Devedor (Valor Presente)	43.931.709,23
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	302
Concentração máxima	0,91%
Prazo da carteira	28 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	212
Estoque	72
Quitado	16
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

OBRAS

EVOLUÇÃO FÍSICA

MÊS	Evolução física prevista		Medição	Evolução física realizada	
	No Período	Acumulado		No Período	Acumulado
ago/22	-	1,19%	1ª	-	1,19%
set/22	1,28%	2,47%			
out/22	6,66%	9,13%	2ª	1,65%	2,84%
nov/22	6,43%	15,56%	3ª	0,86%	3,69%
dez/22	6,31%	21,87%	4ª	0,22%	3,92%
jan/23	5,97%	27,84%	N/A	N/A	N/A
fev/23	4,91%	32,75%	5ª	0,09%	4,01%
mar/23	5,14%	37,88%			
abr/23	5,91%	43,79%			
mai/23	5,76%	49,56%			
jun/23	5,94%	55,49%			
jul/23	5,34%	60,83%			
ago/23	4,46%	65,29%			
set/23	5,35%	70,64%			
out/23	4,85%	75,49%			
nov/23	5,07%	80,55%			
dez/23	5,21%	85,76%			
jan/24	3,16%	88,92%			
fev/24	3,07%	91,99%			
mar/24	2,80%	94,79%			
abr/24	2,21%	97,00%			
mai/24	1,73%	98,73%			
jun/24	1,27%	100,00%			

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS

No mês de Janeiro não houve laudo de medição, no entanto, já recebemos o relatório referentes a Fevereiro.

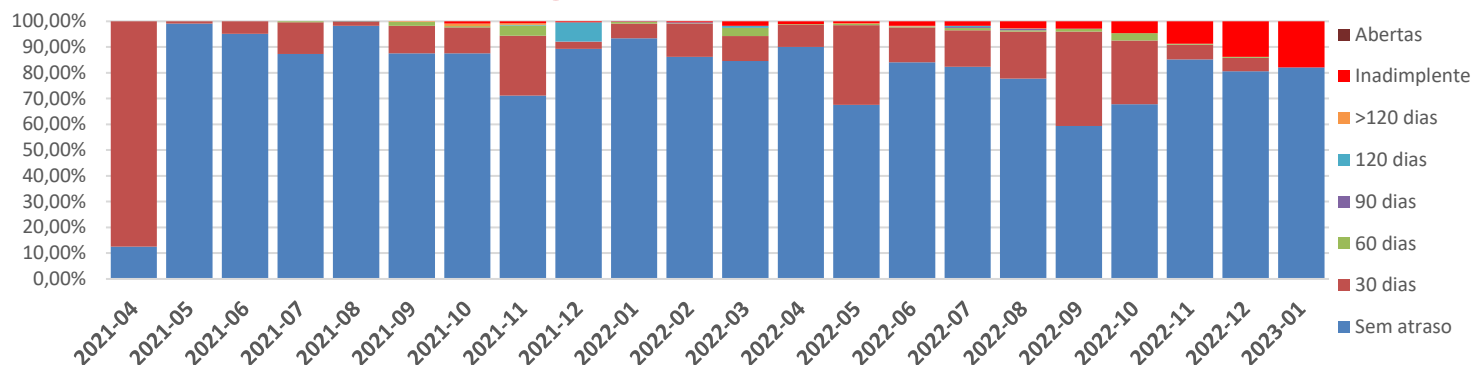
Ressaltamos que existe um descasamento entre o previsto e realizado, por conta de uma expectativa de avanço elevado nos primeiros meses que não se concretizou. O time de gestão está atento a esse ponto de atenção e nós próximos relatórios devemos trazer novas atualizações.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2023

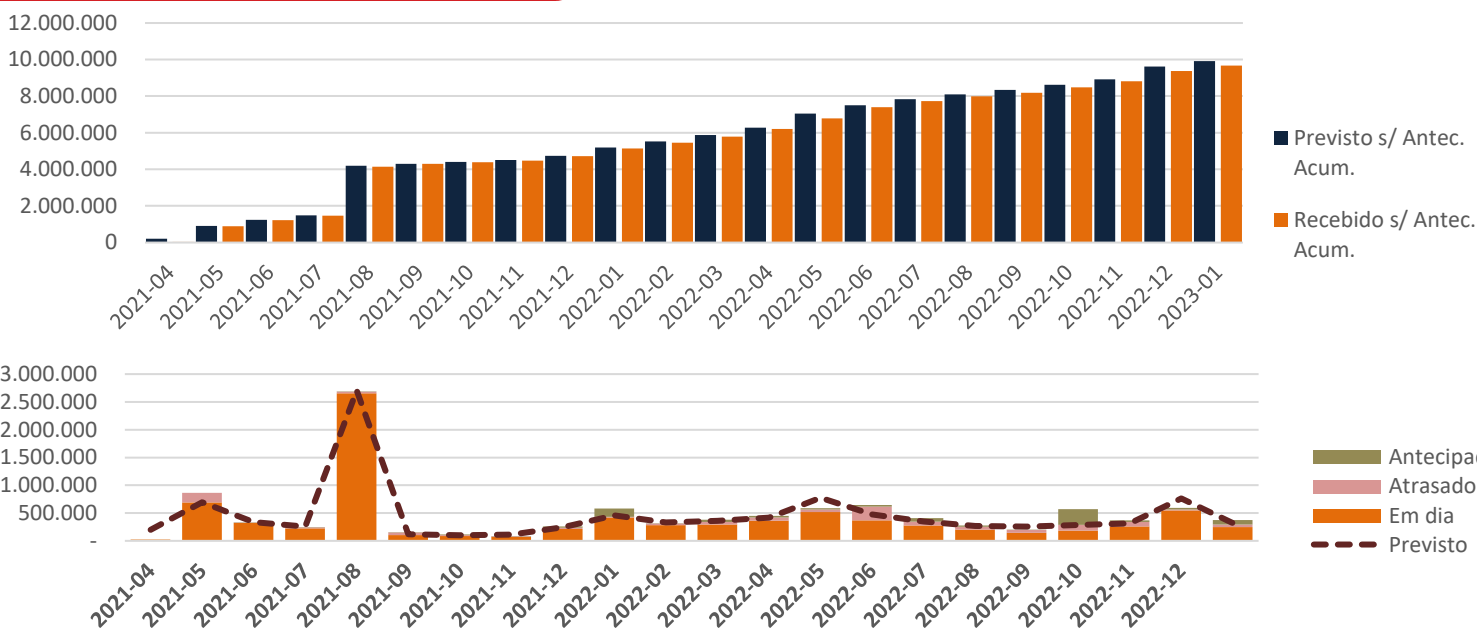
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

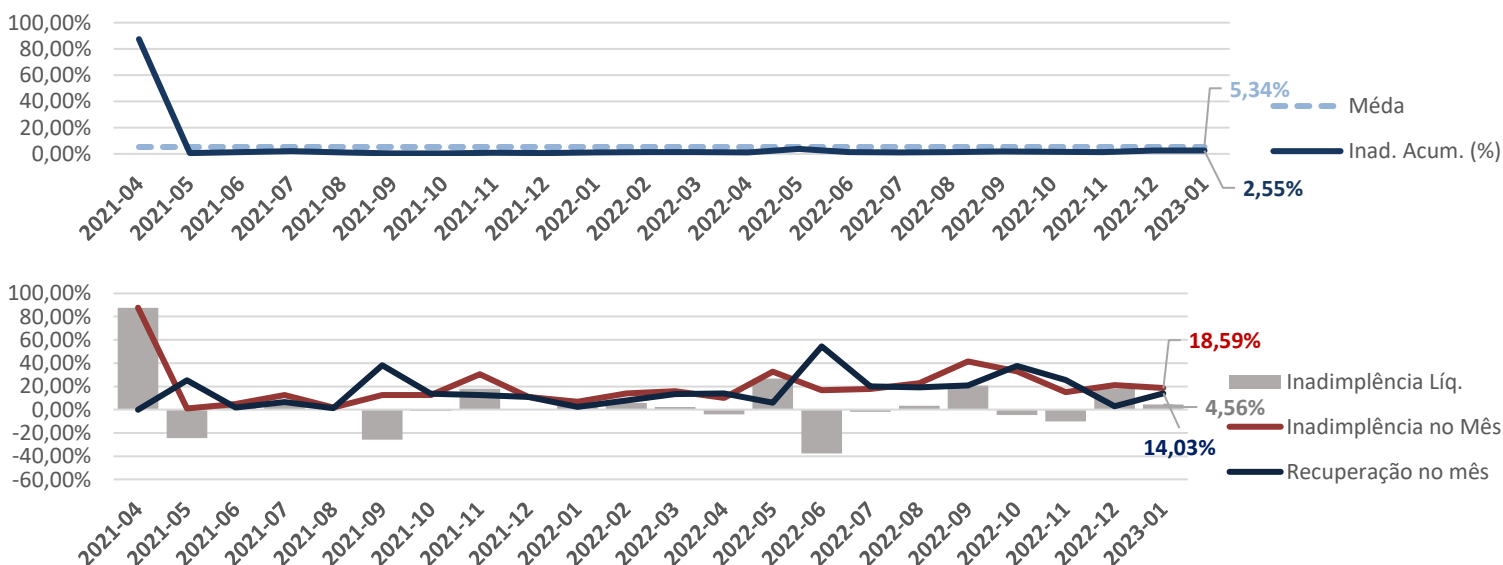
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Estoque	Recebíveis Elegíveis VP	Saldo Devedor	Fundo de Reserva	Razão	Status
nov/22	18.833.253,60	42.333.319,14	9.891.418,73	391.195,81	6,44	Enquadrado
dez/22	18.564.207,12	37.725.733,51	9.702.928,47	395.020,61	6,05	Enquadrado
Jan/23	19.102.445,56	38.024.973,60	9.324.575,01	395.386,27	6,40	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

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

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

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

MZM é uma operação que apresenta números saudáveis. As vendas evoluem bem mês a mês e apenas aproximadamente 23% das unidades se encontram em estoque, o que é positivo já que a obra ainda está no início. Um fator de atenção, que já está no radar do time de gestão, é o atraso nas obras, que está em um patamar mais elevado que o esperado.

Observa-se que, apesar de ter havido vendas no mês, o estoque aumentou e o valor vendido diminuiu em relação ao mês anterior. Isso aconteceu porque os distratos foram superiores às vendas no período

A carteira de recebíveis também é saudável. A inadimplência aumentou nos últimos meses, mas o acumulado ainda é baixo. O time de gestão vai observar o comportamento nos próximos períodos, mas por enquanto essa é uma questão que não preocupa. Por fim, a operação apresenta considerável folga na razão de garantia.

CRI CAPARAÓ

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



DESCRIÇÃO

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

A obra do empreendimento apresenta números satisfatórios, reportando inclusive um adiantamento ao cronograma proposto inicialmente pelo time de engenharia.

As vendas das unidades ainda estão em um ritmo mais lento por estratégia da empresa em negociar suas unidades em períodos mais próximos ao termino de obras afim de buscar uma maior precificação dos apartamentos.

No mês de janeiro a carteira de recebíveis apresentou uma grande recuperação na inadimplência referente a uma grande parcela que estava em atraso.

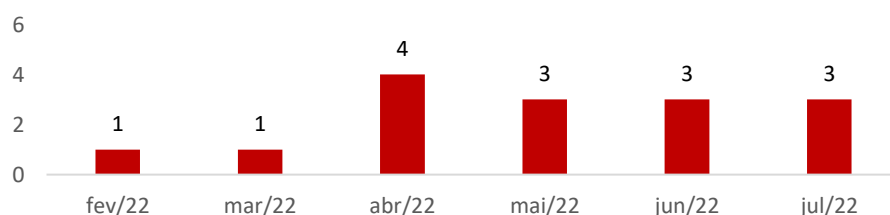
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	13.689.708,22
Saldo Devedor (Nominal)	9.151.444,70
Saldo Devedor (Valor Presente)	8.248.118,79
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	15
Concentração máxima	11,03%
Prazo da carteira	30 meses
Data base	31/12/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	79
<i>Vendidas</i>	13
<i>Estoque</i>	64
<i>Quitado</i>	2
Indisponíveis	0
Total de Unidades	79

Saldo de Vendas



Dados: NEO Servicer. Elaboração: Suno Asset.

CRI CAPARAÓ

OBRAS

CRONOGRAMA DE OBRAS

COMPARATIVO EVOLUÇÃO FÍSICA ACUMULADA - PREVISTA X ACUMULADA

		EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA - PREVISTA				VISTORIA	EVOLUÇÃO FÍSICA E FINANCEIRA - EXECUTADA			
Mês	Ano	% No Período	% Acumulado	R\$ No Período	R\$ Acumulado	nº	% No Período	% Acumulado	R\$ No Período	R\$ Acumulado
Setembro	2.022	68,10%	68,10%	24.597.474,00	24.597.474,00	1	67,56%	67,56%	24.404.372,24	24.404.372,24
Janeiro	2.023	4,43%	72,53%	1.600.622,00	26.198.096,00	2	8,23%	75,79%	2.971.263,59	27.375.635,83
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-
						-	-	-	-	-

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREVISTO		EXECUTADO	
		%	R\$	%	R\$
1	SERVIÇOS TÉCNICOS	95,30%	1.136.451,53	94,00%	1.120.949,04
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	100,00%	64.896,17	100,00%	64.896,17
3	MOVIMENTO DE TERRA/FUNDAÇÃO	100,00%	1.519.723,05	100,00%	1.519.723,05
4	SUPERESTRUTURA	98,42%	4.694.785,08	100,00%	4.770.153,51
5	INSTALAÇÕES	67,46%	3.373.627,11	71,00%	3.550.660,02
6	ALVENARIA	97,17%	1.136.137,28	95,00%	1.110.765,07
7	ESQUADRIAS DE MADEIRA	29,91%	79.605,39	10,00%	26.614,98
8	ARMÁRIO/PAINÉIS	0,00%	-	0,00%	-
9	ESQUADRIAS METÁLICAS	0,00%	-	11,00%	16.551,69
10	ESQUADRIAS ALUMÍNIO E VIDROS	40,74%	887.742,55	25,00%	544.761,02
11	ESQUADRIAS AÇO INOX	0,00%	-	0,00%	-
12	IMPERMEABILIZAÇÃO/COBERTURA	77,84%	379.544,01	88,00%	429.083,67
13	REVESTIMENTO INTERNO	69,28%	1.328.598,72	69,28%	1.328.598,72
14	FACHADA	73,63%	876.584,80	63,00%	750.031,81
15	FORRO	32,99%	60.440,06	63,00%	115.420,54
16	PAVIMENTAÇÃO	51,31%	1.109.357,92	69,00%	1.491.828,04
17	BANCADAS DIVISÓRIAS	42,96%	82.102,57	80,00%	152.891,19
18	VIDROS, BOXES, ESPELHOS	0,00%	-	10,00%	859,98
19	PINTURA	26,24%	231.063,01	33,00%	290.589,91
20	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	2,88%	15.193,16	12,00%	63.304,85
21	CUSTOS INDIRETOS	82,71%	7.255.811,50	88,45%	7.759.358,33
22	CASA TOMBADA	62,02%	1.966.432,07	71,55%	2.268.594,24
	TOTAL	72,53%	26.198.096,00	75,79%	27.375.635,83

Fonte: Engebanc

COMENTÁRIOS

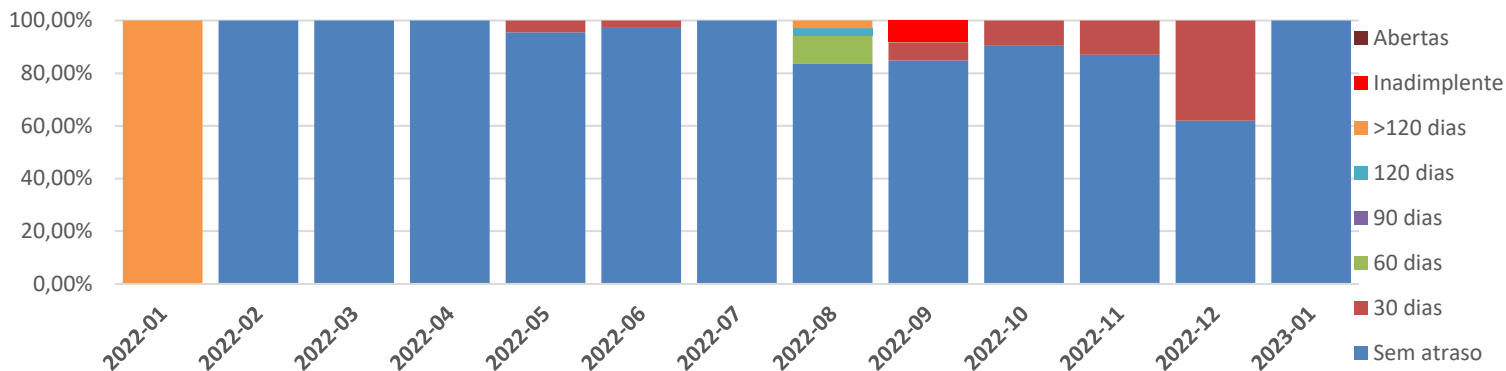
Antes da emissão do CRI as obras do empreendimento já se encontravam bastante adiantadas, com mais de 60% do total executado. Na última medição, o projeto apresentou um avanço de 8,23% no mês, valor este 3,8% superior ao previsto no cronograma de obras.

Portanto, atualmente o empreendimento está com suas obras mais adiantadas que o previsto em cronograma.

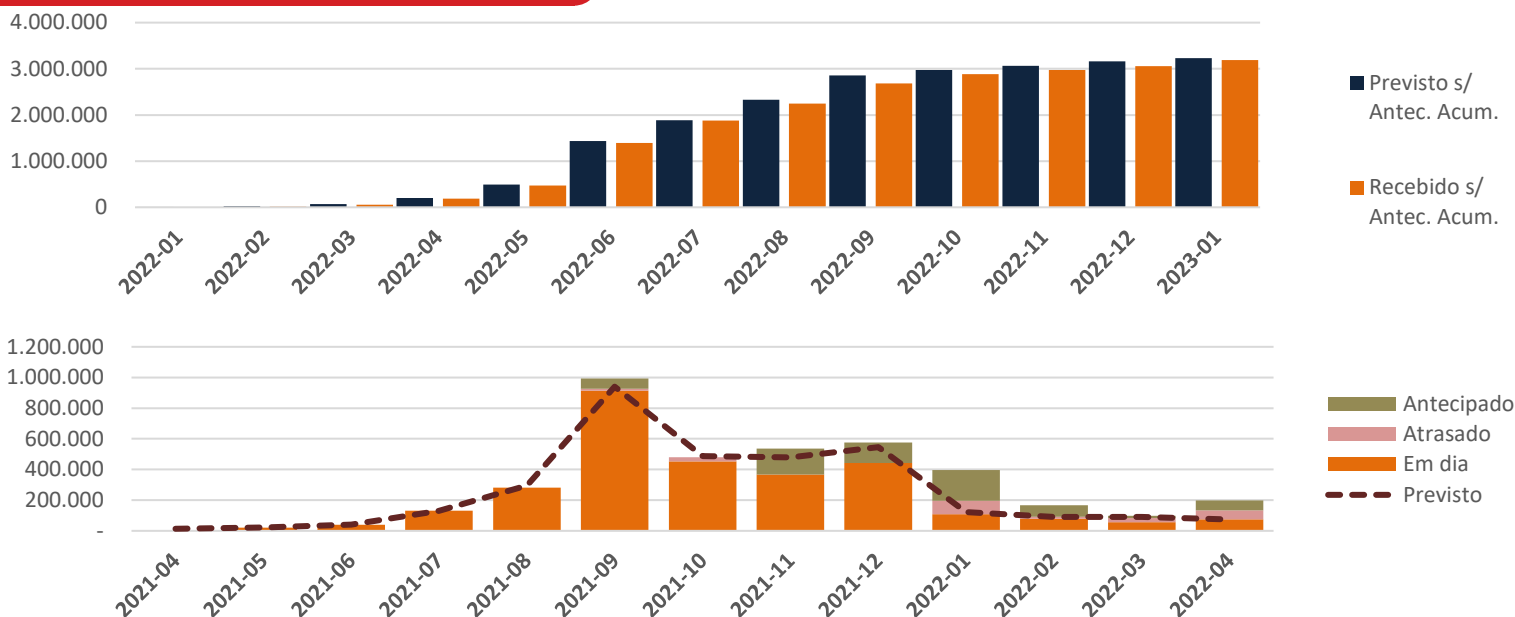
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

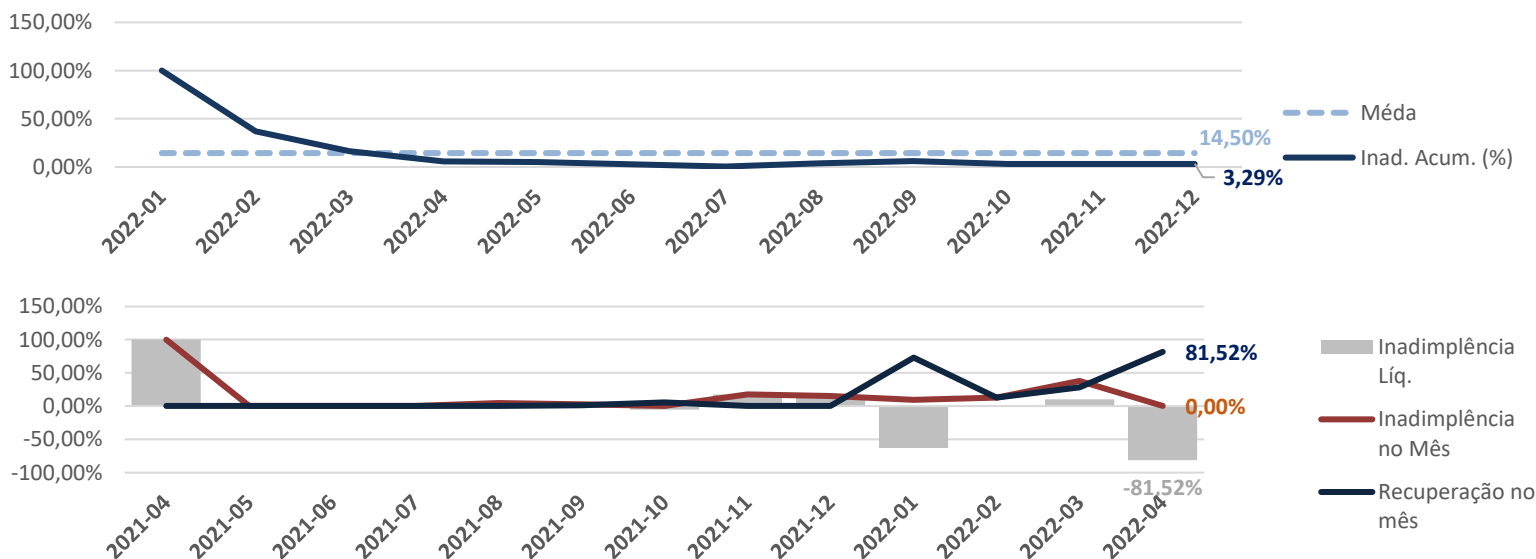
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	VP ELEGÍVEIS (R\$)	ESTOQUE (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	%	STATUS
ago/22	9.938.691,48	58.409.421,44	20.000.000,00	273%	Enquadrado
set/22	9.373.473,14	58.409.421,44	20.000.000,00	271%	Enquadrado
out/22	9.073.915,32	58.409.421,44	20.000.000,00	270%	Enquadrado
nov/22	8.983.071,61	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
dez/22	8.865.542,21	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado
Jan/23	8.839.005,83	33.532.766,79	19.764.271,43	172%	Enquadrado

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde: *RG* = Razão de Garantia; *VP CI* = Saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis adimplentes trazidos a valor presente pela taxa dos respectivos Contratos de Venda e Compra; *VE* = valor das Unidades em estoque, considerando os valores médios das vendas realizadas nos últimos 12 (doze) meses; e *SD CRI* = Saldo devedor dos CRI na Data de Verificação.

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de janeiro a operação apresentou excelentes resultados, com destaques para o avanço das obras superior ao previsto em cronograma e recuperação de uma parcela no valor de aproximadamente R\$ 11 mil reais não paga no mês de dezembro.

Na visão do time de gestão a operação segue conforme o esperado e por isso obtém o parecer de saudável.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Compass

RESUMO

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

O ritmo de vendas do empreendimento tem retraído, o que é normal devido ao tempo pós-lançamento. No mês de janeiro foi realizada uma nova venda e espera-se que os avanços na obra – ainda bastante preliminar – sirvam como estímulo a um ritmo de vendas mais apropriado. A concentração da carteira é considerada saudável, sem que um devedor tome responsabilidade demasiada pelos recebíveis da operação. Por fim, atinge-se uma porcentagem de vendas líquidas de 39,62%.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

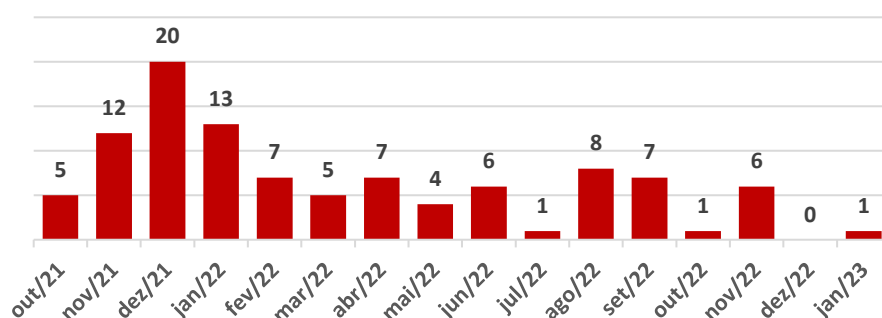
Vendas Totais	R\$ 38.499.912,98
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 35.492.563,31
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 25.797.747,98
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	103
Concentração máxima	3,83%
Prazo da carteira	32 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendidas	92
Estoque	158
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	39,62%
% Vendido (Total)	39,31%

Vendas Mensais



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI BIT

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

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

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

Fonte: Compass

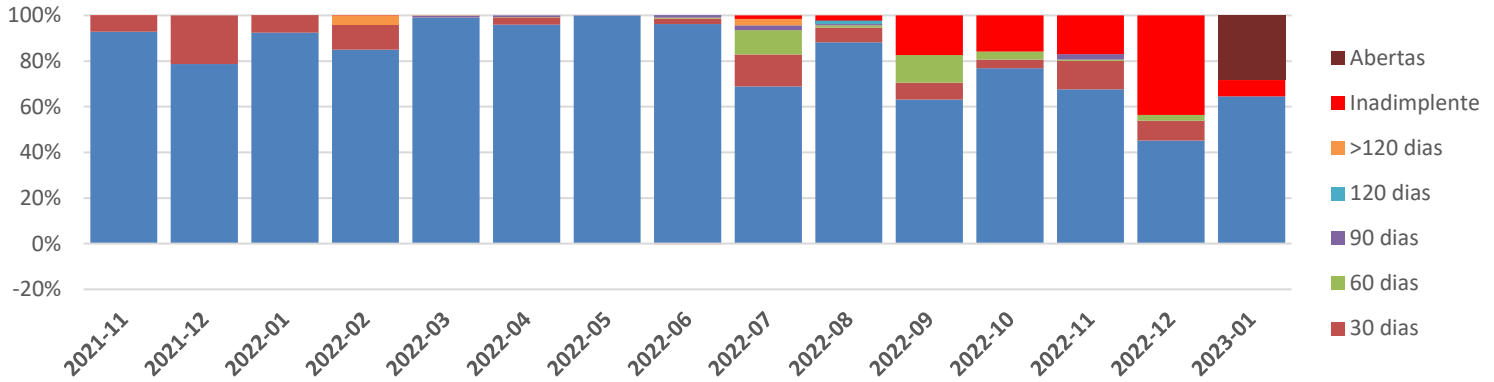
COMENTÁRIOS

A obra foi iniciada em dezembro de 2022. Em janeiro, atingiu-se a evolução de 4,7% ante 14,2% previstos originalmente. Percebe-se um atraso de quase 10% no andamento. Esse atraso foi justificado pelo fato do aumento do volume de chuvas da região. Em conversa com os responsáveis, o empreendimento cravou que se mantém confiante de que será possível diminuir o atraso para níveis mais aceitáveis nos próximos meses, já que o avanço previsto para estes é mais modesto, sobretudo nos meses de março e abril de 2023 (< 1%).

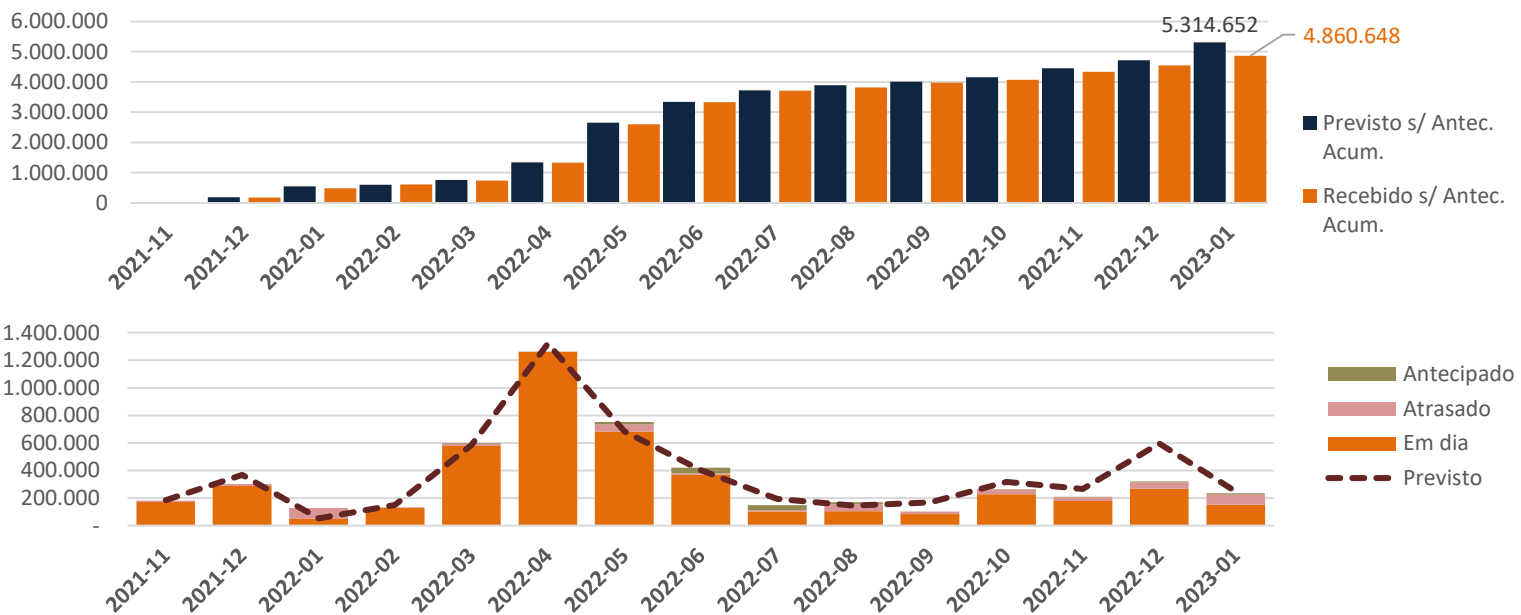
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

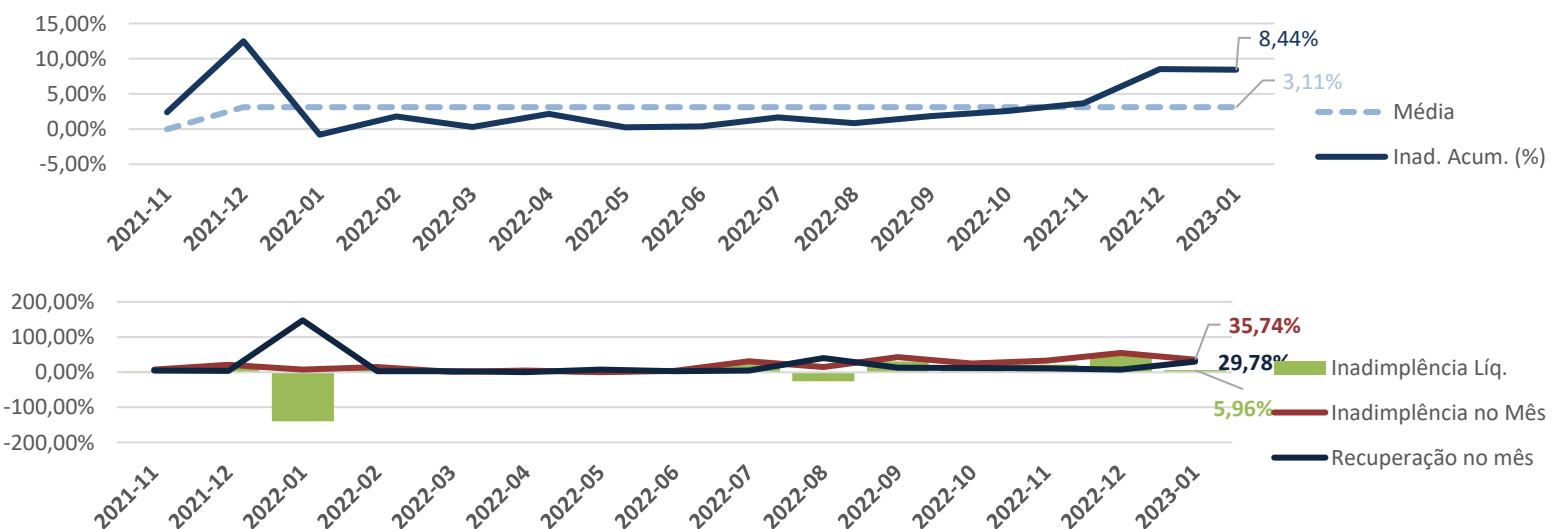
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão da Garantia: >= 133% até a integralização das notas de 2ª série. Após: >= 140%.

Mês de Referência	Jan/23	Dez/22	Nov/22
RG = Razão de Garantia	138,3%	134,7%	127,3%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 30.104.869	R\$ 28.450.680	R\$ 24.612.100
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 57.089.184	R\$ 56.038.340	R\$ 56.038.340
Valor do imóvel externo conforme laudo	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500	R\$ 16.530.500
Saldo devedor do CRI	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000	R\$ 16.689.000
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 58.297.176	R\$ 58.297.176	R\$ 59.627.906

Fonte: Virgo

FORMULA

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

Onde:

VPDCE = 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 da Garantia.

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A carteira de recebíveis vinha notando um aumento da inadimplência acumulada desde agosto de 2022. Em dezembro, foi atingido o valor máximo de 8,54%. Este valor contou com uma leve retração de 0,1% em janeiro de 2023, no entanto, ainda consideravelmente acima da média observada, na casa dos 3,11%. Observando os índices de inadimplência de dezembro de 2022, a gestão informa aos cotistas de que está ciente dos desafios do cenário de crédito à PF que serão enfrentados em 2023 e, por isso, está em contato próximo ao empreendimento de forma a seguir monitorando o comportamento dos devedores quanto à sua adimplência.

Apesar disso, o fato de a razão da garantia ainda demonstrar folga relevante e a operação contar com bons *covenants* como fundos de despesas, liquidez e obras que estão enquadrados, além de garantias reais como a alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento, seguimos confiantes com o potencial de normalização da operação e entendemos que estamos protegidos em um cenário de estresse adicional. Sendo assim, classificamos nosso parecer como saudável.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES

RESUMO

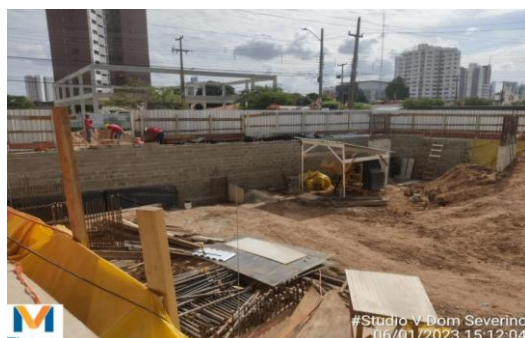
O CRI Vanguarda financia dois empreendimentos de incorporação vertical. Um deles, Dom Severino, com foco em *studios* e salas comerciais e outro, Jonathas Nunes, com foco em residenciais de médio padrão de 41m² a 102m². Ambos localizam-se em Teresina, capital do Piauí. Os recursos captados pelo CRI tem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

No mês de janeiro, o empreendimento efetuou 3 vendas no total, todas no residencial Jonathas Nunes. Além disso, houve 2 distratos, ambos no Dom Severino. Com isso, chegou-se a um número de 207 contratos firmados e 61,61% das vendas realizadas. Dividindo os empreendimentos, tem-se 71,7% do DS e 51,9% do JN vendidos. Além disso, a concentração da carteira permanece em um nível bastante adequado e as vendas mensais mantêm um ritmo bastante apropriado para o cenário imobiliário.

FOTOS DA OBRA



#Studio V Dom Severino
13/01/2023 09:00:28



#Studio V Dom Severino
06/01/2023 15:12:04

Dom Severino



#Jonathas Nunes
20/01/2023 10:42:06

Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

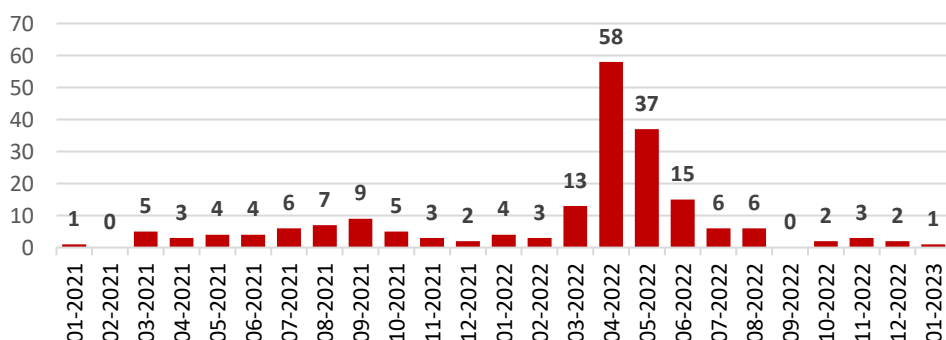
Vendas Totais	83.439.853,62
Saldo Devedor (Nominal)	66.281.040,70
Saldo Devedor (Valor Presente)	56.168.897,01
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	207
Concentração máxima	2,19%
Prazo da carteira	55 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	336
Vendidas	196
Estoque	129
Quitado	11
Indisponíveis	11
Total de Unidades	347

% Vendido (disponíveis)	61,61%
% Vendido (Total)	59,65%

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

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

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

Fonte: MV Engenharia

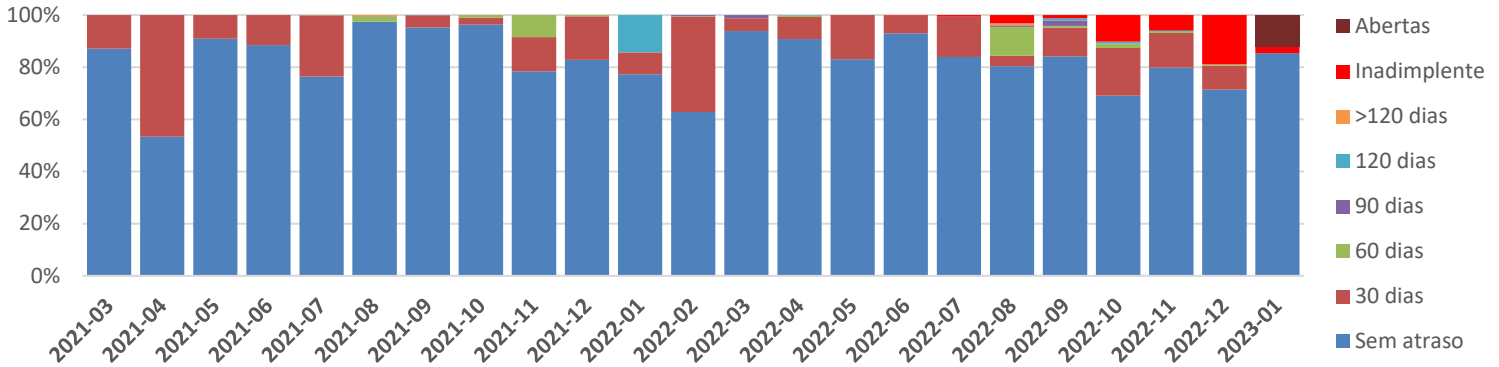
COMENTÁRIOS

As obras dos empreendimentos iniciaram-se com um mês de diferença, sendo que o JN iniciou sua construção em julho e o DS em agosto de 2022. O primeiro empreendimento conta com um ritmo de obras bastante adequado, estando com folga de mais de 0,5% no acumulado, o que nos deixa bastante confortáveis. Já o segundo sofreu com fortes chuvas e um episódio de alagamento ainda na fase de fundação, o que nas palavras dos responsáveis contribuiu para o atraso acumulado de 4,7% (sendo que 1,82% ocorreu apenas em janeiro, mês do alagamento). Sabendo que os próximos meses devem representar uma diminuição das chuvas e de que o empreendimento já está finalizando a fase de fundação, a gestão está confiante que será possível diminuir esse atraso e adequar o ritmo das obras no DS nos meses seguintes.

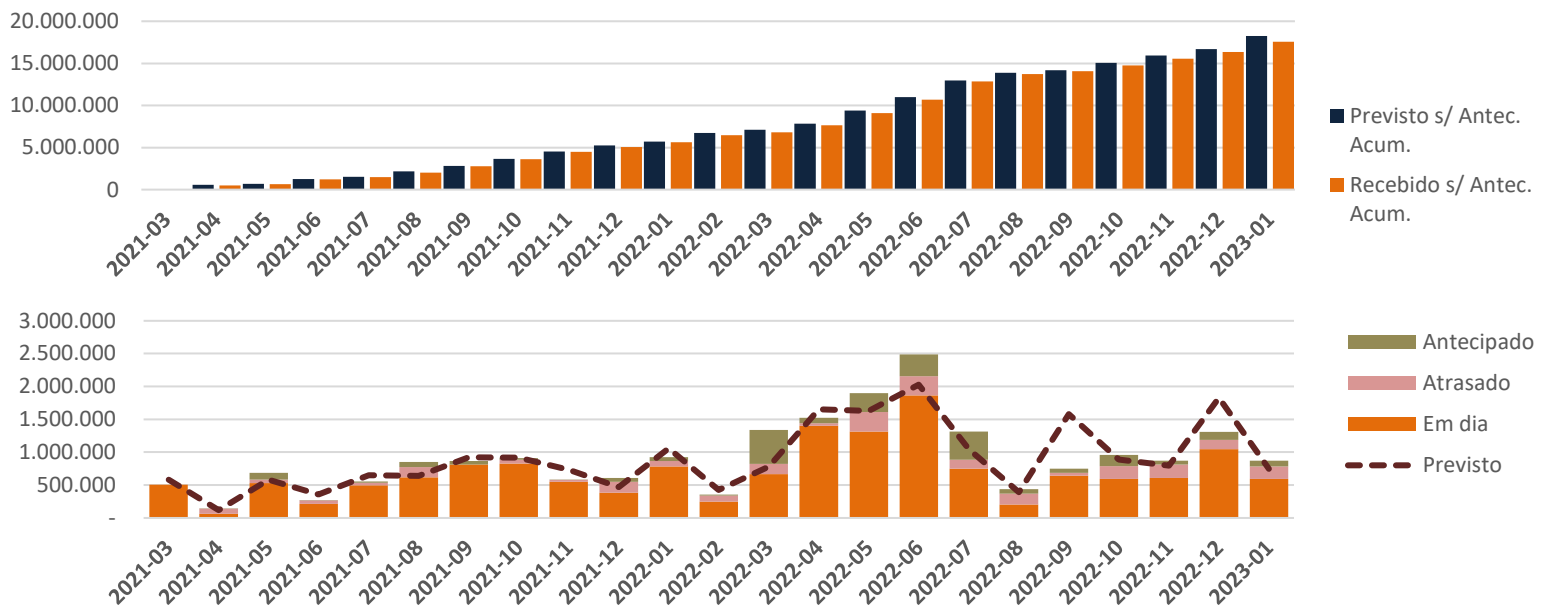
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

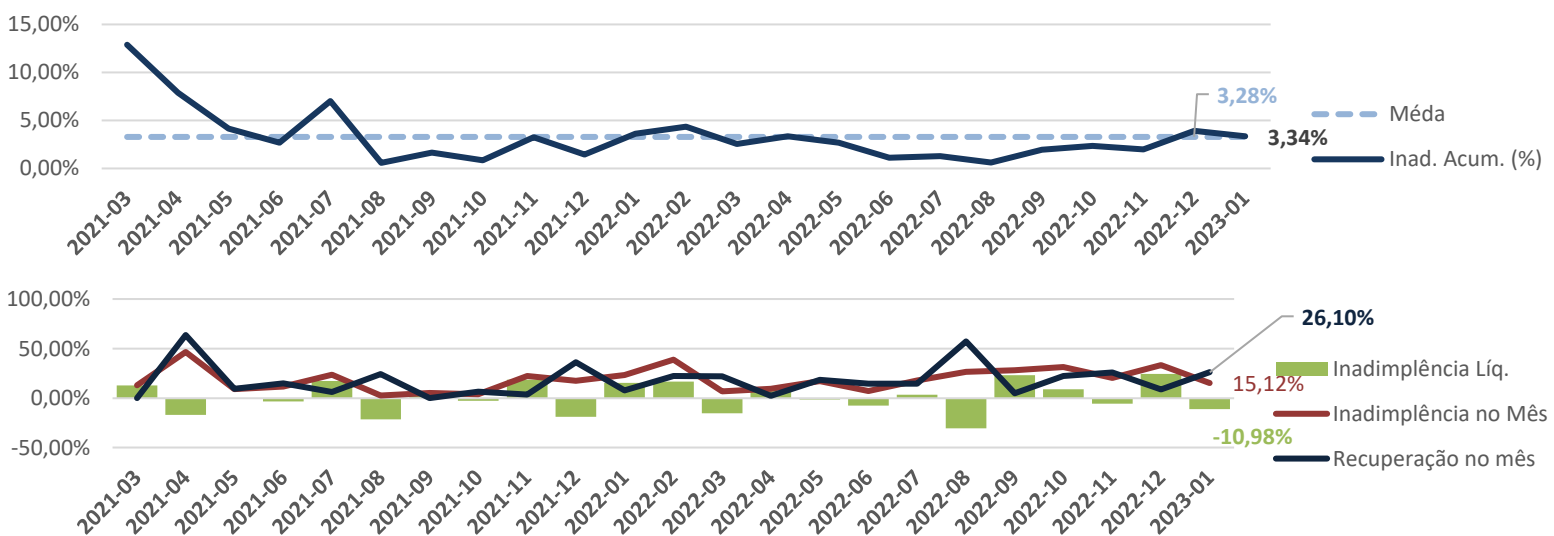
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia: LTV >= 70%

Período	SDA	OI	CFO	DCV	70%VGV	RET 4%	LTV	Status
out/22	10.168.792,01	59.527.970,37	4.979.216,73	65.499.570,94	36.150.125,33	4.685.704,28	66,74%	ENQUADRADO
nov/22	10.176.647,88	57.443.486,41	3.680.269,94	65.550.507,46	36.107.312,01	4.685.295,27	65,94%	ENQUADRADO
dez/22	14.315.035,64	55.810.252,77	7.258.176,73	65.085.519,51	34.977.099,17	4.602.112,16	65,86%	ENQUADRADO
jan/23	14.353.090,98	54.641.620,60	5.600.339,16	65.647.749,30	34.665.810,77	4.606.813,44	66,24%	ENQUADRADO

Fonte: Casa de Pedra

FÓRMULA

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

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

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

De forma geral, a operação Vanguarda apresenta números satisfatórios. Apesar do atraso nas obras de um dos empreendimentos, o ritmo de vendas está adequado e a carteira de recebíveis apresenta um índice de inadimplência em linha com a média histórica, ambos abaixo de 5%. O mês de dezembro/22 viu acelerar o número de inadimplências, no entanto, o mês de janeiro/23 já mostrou uma maior adequação nesses valores. A gestão do fundo está ciente dos riscos que o cenário macroeconômico de crédito pode representar para incorporações de baixo e médio padrão e, por isso, está atenta e monitorando de perto a carteira de recebíveis dos empreendimentos que se enquadram nesse perfil, como é o caso da operação Vanguarda. O que nos trás segurança, no entanto, é saber que os índices de inadimplência acumulada encontram-se, como apontado, em linha com a média, a concentração da carteira é bastante saudável e o fato de a operação contar com garantias adequadas ao risco, como a alienação fiduciária dos imóveis. Para além disso e por fim, a razão de garantia encontra-se enquadrada com alguma folga e fundo de obras do empreendimento está adequadamente composto.

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.

Desde dezembro de 2022 o empreendedor vem aumentando a velocidade de comercialização das unidades conforme alinhado com o time de gestão, em contrapartida, a inadimplência acumulado da carteira de recebíveis aumentou diante do não pagamento de parcelas elevadas referentes as últimas venda. As obras do projeto avançam em nível satisfatório

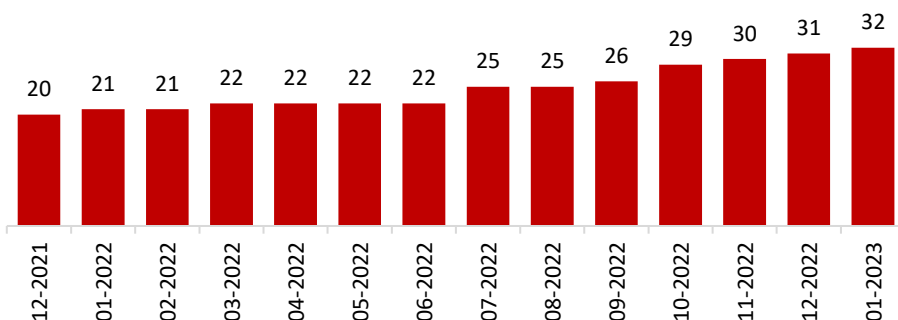
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	Absolutt
Vendas Totais	13.264.600,00
Saldo Devedor (Nominal)	10.065.057,20
Saldo Devedor (Valor Presente)	8.494.171,65
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	32
Concentração máxima	6,72%
Prazo da carteira	-
Data base	31/01/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	32
Estoque	40
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

Vendas Mensais



* Vendas acumuladas a partir de 12/2021

Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2023

CRI RDR

OBRAS

CRONOGRAMA

Mês	Previsto	Previsto ACC	%	Realizado	Realizado ACC	%
nov/21	2.700.000	2.700.000	15,00%	2.700.000	2.700.000	15,00%
dez/21	897.000	3.597.000	19,98%	800.000	3.500.000	19,44%
jan/22	886.000	4.483.000	24,91%	890.351	4.390.351	24,39%
fev/22	875.000	5.358.000	29,77%	1.020.000	5.410.351	30,06%
mar/22	870.000	6.228.000	34,60%	1.670.000	7.080.351	39,34%
abr/22	870.000	7.098.000	39,43%	870.000	7.950.351	44,17%
mai/22	925.000	8.023.000	44,57%	820.000	8.770.351	48,72%
jun/22	2.490.857	10.513.857	58,41%	1.080.402	9.850.754	54,73%
jul/22	1.091.806	11.605.664	64,48%	1.172.715	11.023.469	61,24%
ago/22	641.193	12.246.857	68,04%	239.276	11.262.745	62,57%
set/22	343.806	12.590.663	69,95%	378.187	11.640.931	64,67%
out/22	425.302	13.015.966	72,31%	388.987	12.029.918	66,83%
nov/22	428.843	13.444.809	74,69%	549.368	12.579.286	69,88%
dez/22	415.806	13.860.616	77,00%	535.283	13.114.570	72,86%
jan/23	439.949	14.300.565	79,45%	824.835	13.939.405	77,44%
fev/23	566.040	14.866.605	82,59%	0	13.939.405	77,44%
mar/23	496.160	15.362.765	85,35%	0	13.939.405	77,44%
abr/23	460.500	15.823.265	87,91%	0	13.939.405	77,44%
mai/23	488.697	16.311.962	90,62%	0	13.939.405	77,44%
jun/23	434.500	16.746.462	93,04%	0	13.939.405	77,44%
jul/23	359.900	17.106.362	95,04%	0	13.939.405	77,44%
ago/23	308.500	17.414.862	96,75%	0	13.939.405	77,44%
set/23	280.500	17.695.362	98,31%	0	13.939.405	77,44%
out/23	187.638	17.883.000	99,35%	0	13.939.405	77,44%
nov/23	117.000	18.000.000	100,00%	0	13.939.405	77,44%

Fonte: Engebanc

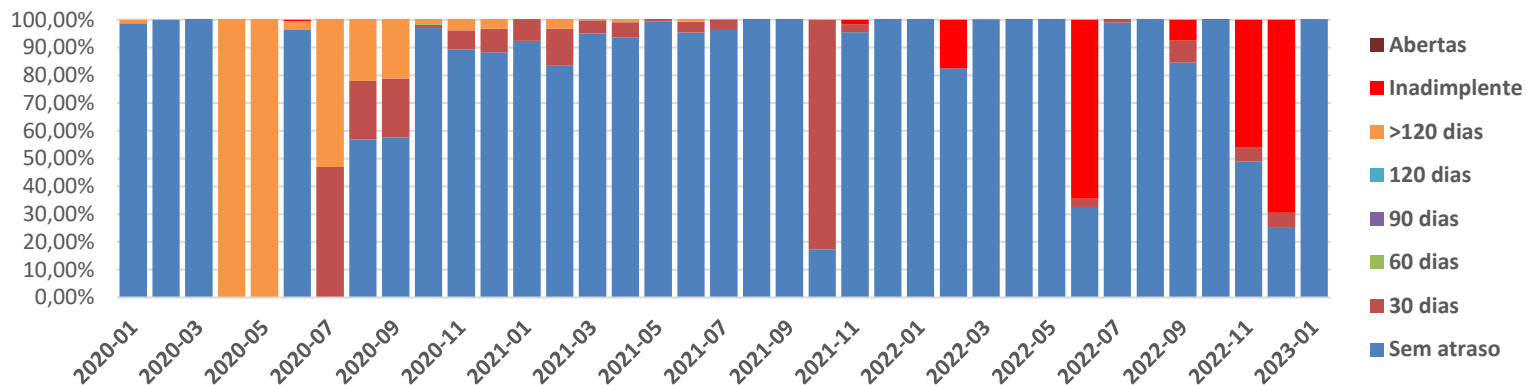
COMENTÁRIOS

As obras do empreendimento Absolutti vem avançando de forma satisfatória. No último mês ocorreu um avanço de 4,58% e com isso as obras encontram-se 77,44% concluídas, percentual em linha frente ao previsto pelo cronograma – 79,45%.

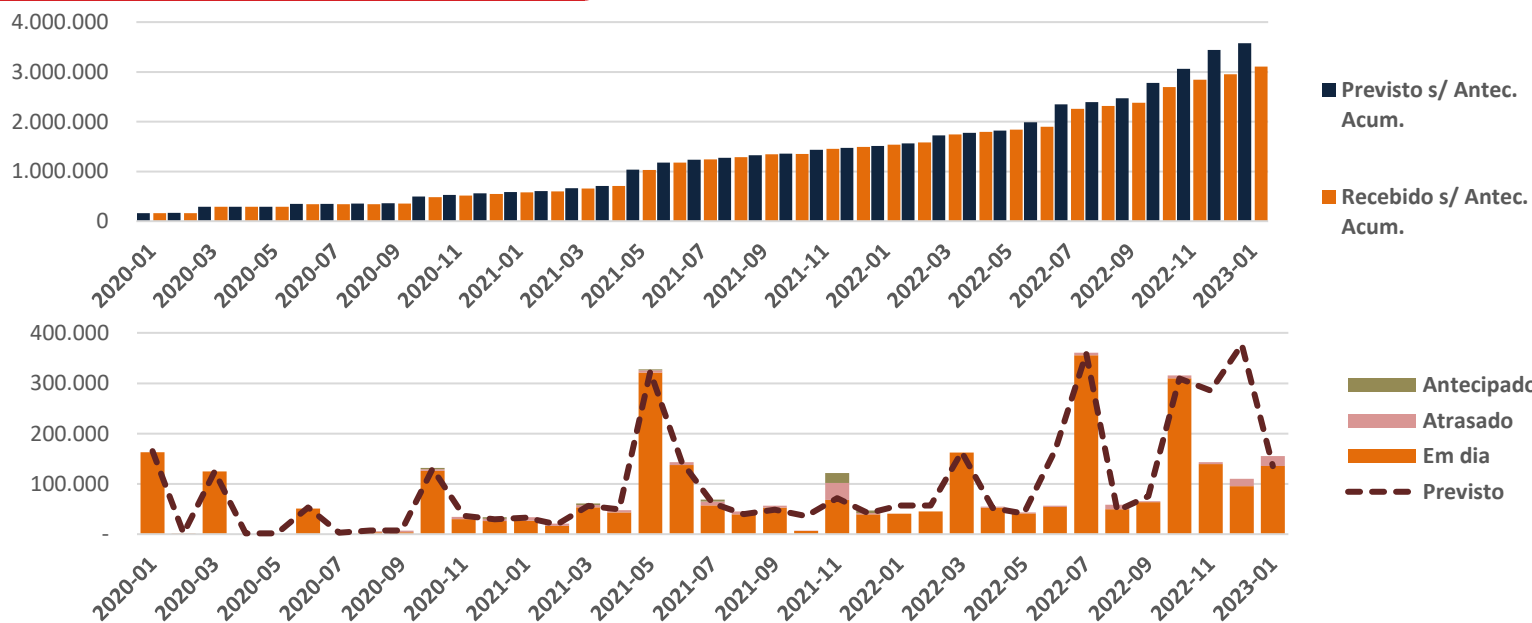
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

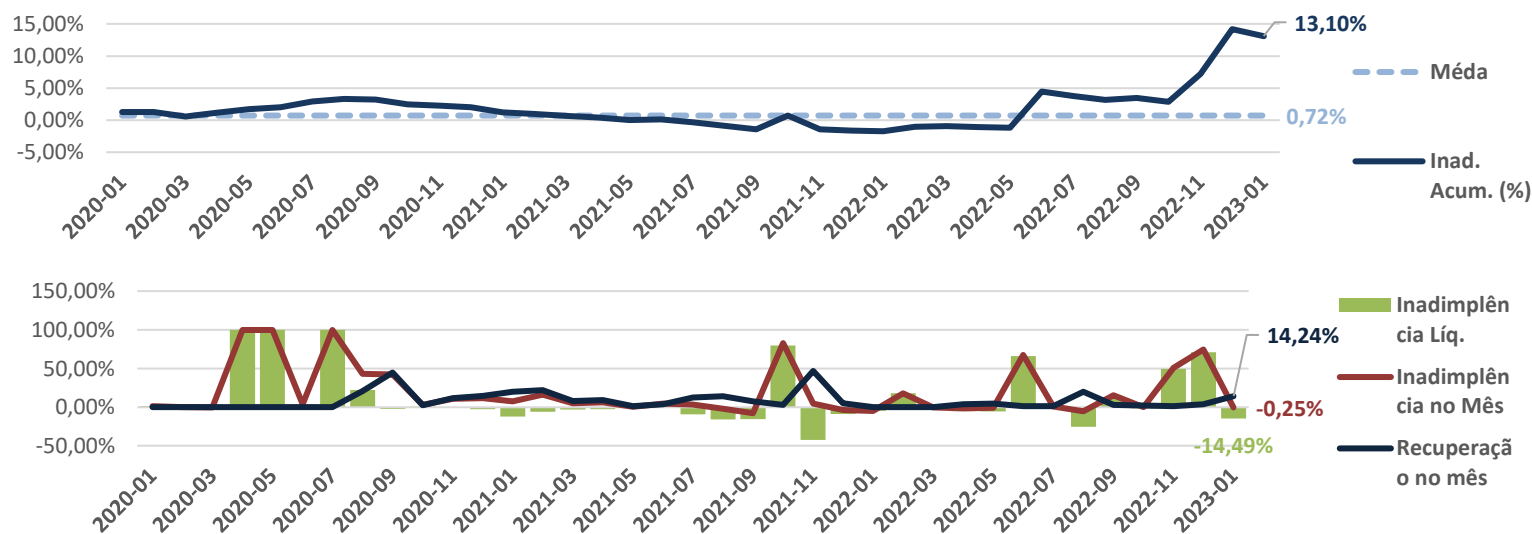
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

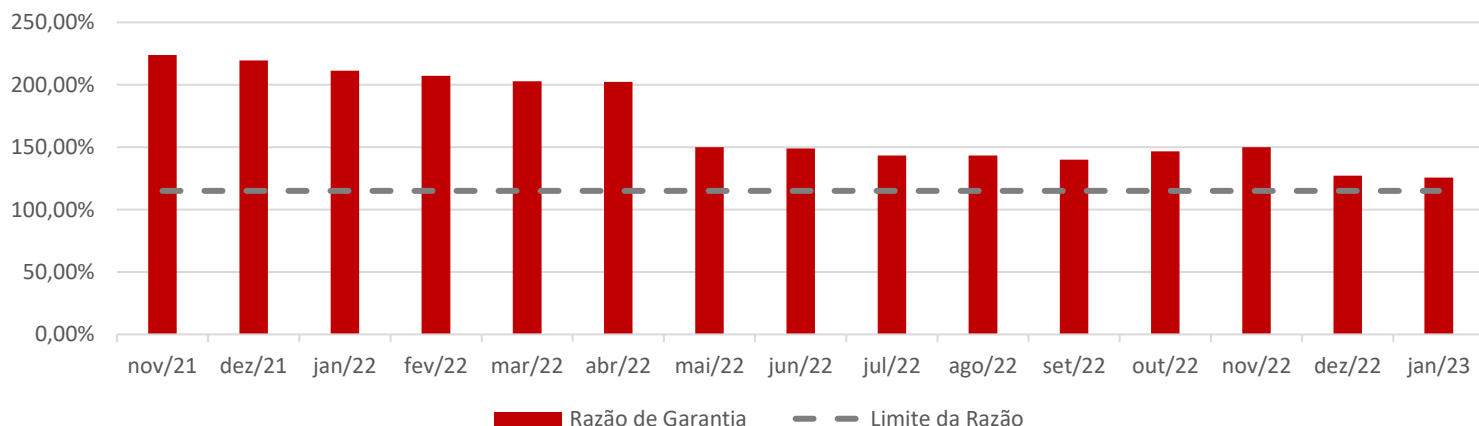


Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Virgo

FORMULA

$$\frac{(VP \text{ Elegível} + \text{Valor do Estoque})}{(SD - \text{Valor FJ})} \geq 115\%$$

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
 Valor FJ = valor do Fundo de Juros na Data de Verificação;
 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.

OBSERVAÇÕES

PARECER: **ATENÇÃO**

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

Em contrapartida, a inadimplência acumulada da operação aumentou. Esse aumento se deve ao não pagamento de parcelas com valor elevado (algumas superam R\$ 100 mil) referente as vendas realizadas nos últimos meses. É esperado que o pagamento ocorra nos próximos meses.

Por conta desse aumento na inadimplência, optamos por manter a operação com o parecer de atenção

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

RESUMO

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

No mês de janeiro, o empreendimento não efetuou novas vendas (totalizando 3 meses sem novos contratos). Apesar de entendermos que isso não é o ideal, devemos lembrar que o empreendimento já ultrapassou os 75% de unidades vendidas e está com a obra em torno de 30% completa. Esperamos que os avanços nas obras possam tracionar a venda das unidades restantes. Além disso, a carteira de recebíveis futuros apresenta concentração baixa, na casa dos 1,8% e tanto os níveis e inadimplência, quanto a razão de garantia estão em bons patamares.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

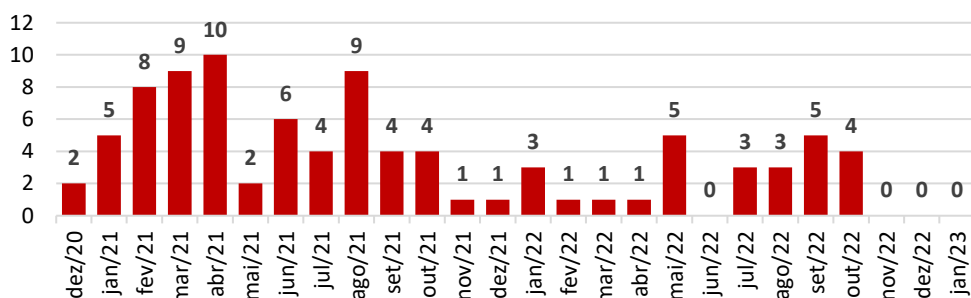
Vendas Totais	43.198.432,98
Saldo Devedor (Nominal)	34.869.450,29
Saldo Devedor (Valor Presente)	29.278.167,56
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	94
Concentração máxima	1,80%
Prazo da carteira	108 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	87
Estoque	29
Quitado	7
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

% Vendido (disponíveis)	76,42%
% Vendido (Total)	75,20%

Vendas Mensais



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,22%
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,41%
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,10%
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,25%
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,65%
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,99%
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,74%
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,74%
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,99%
fev/23	2,59%	38,52%		
mar/23	2,63%	41,15%		
abr/23	3,37%	44,52%		
mai/23	3,59%	48,11%		
jun/23	3,59%	51,70%		
jul/23	3,59%	55,29%		
ago/23	3,90%	59,19%		
set/23	4,24%	63,43%		
out/23	4,24%	67,66%		
nov/23	4,24%	71,90%		
dez/23	4,24%	76,14%		
jan/24	3,64%	79,78%		
fev/24	3,64%	83,42%		
mar/24	3,50%	86,92%		
abr/24	2,62%	89,54%		
mai/24	2,62%	92,15%		
jun/24	1,89%	94,04%		
jul/24	1,85%	95,89%		
ago/24	2,28%	98,17%		
set/24	1,83%	100,00%		

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

Fonte: Harca Engenharia

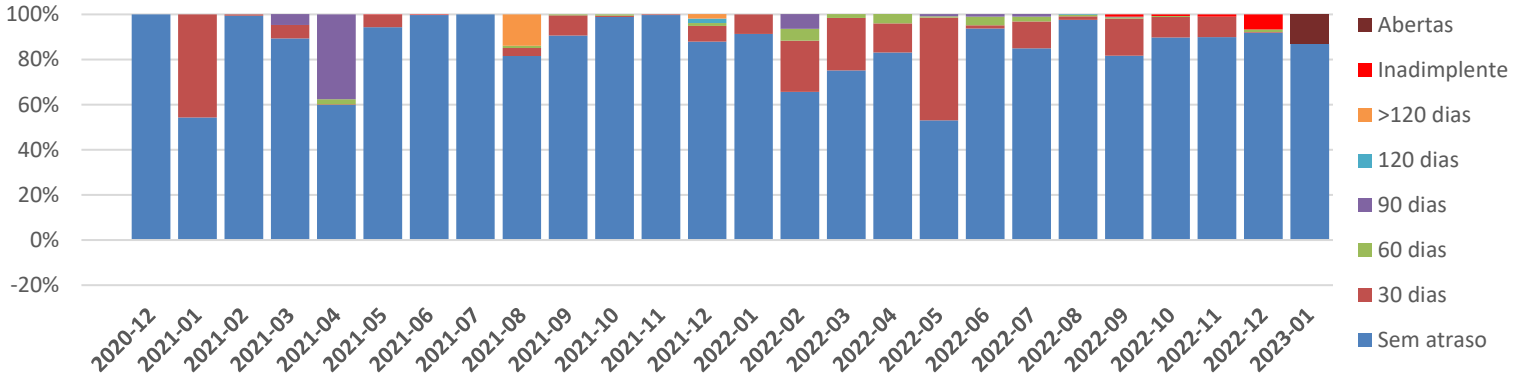
COMENTÁRIOS

As obra do empreendimento Supreme Garden começou com 5 meses de atraso e mais de 11% da obra a ser desenvolvida para se adequar ao cronograma. Ao longo dos últimos meses, o empreendimento tem sido eficiente em compensar esse atraso, que hoje se encontra em pouco menos de 4%. Apesar de, no mês de janeiro ter havido um atraso de 0,12% em relação ao cronograma, entendemos que as intensas chuvas ocorridas nos meses de dezembro e janeiro de fato frustraram os avanços do empreendimento. No entanto, conforme já demonstrado pelos avanços compensatórios em meses anteriores, a gestão encontra-se confiante de que será possível enquadrar o ritmo de obras nos meses subsequentes.

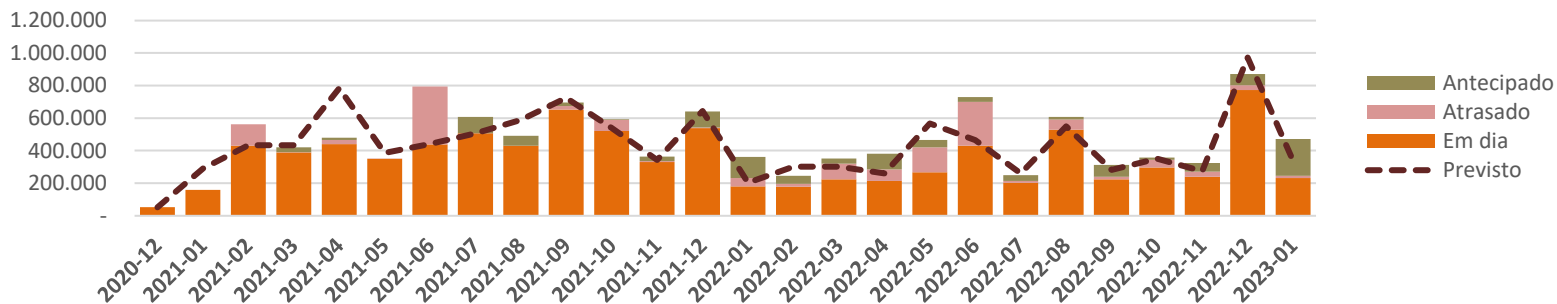
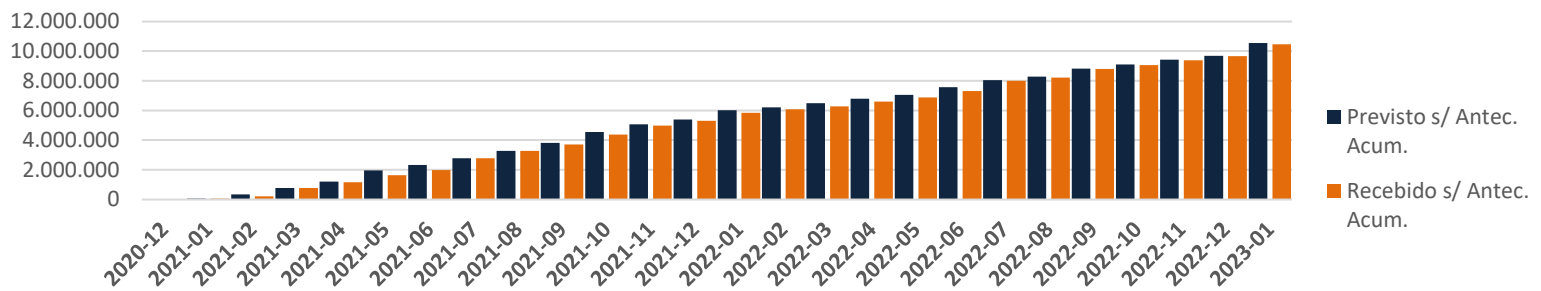
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

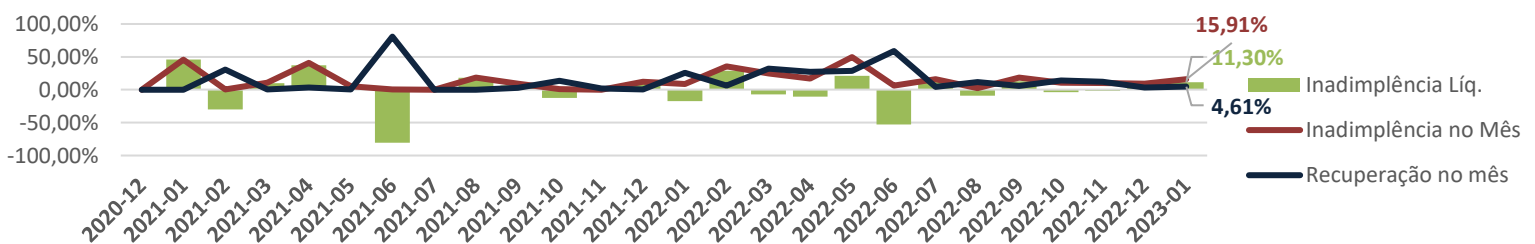
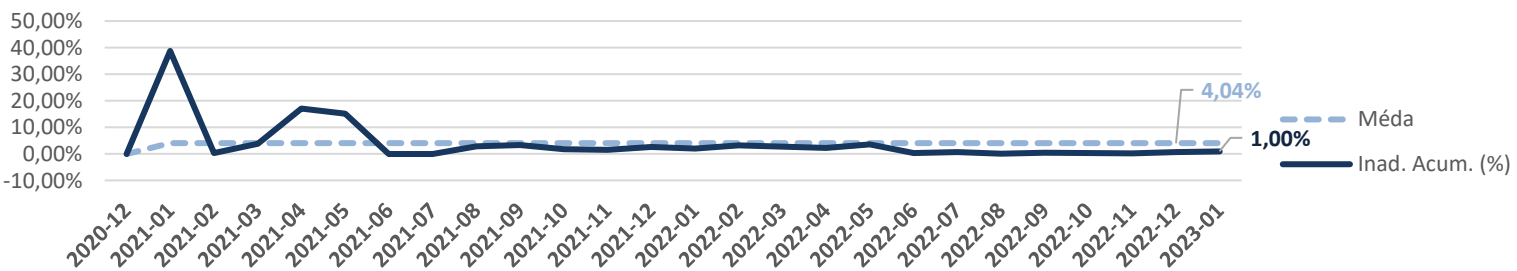
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Razão de Garantia >= 130% do Saldo Devedor

Mês	SD	VPL	Razão	Enquadramento
mar/22	3.637.233,54	17.754.692,38	488,14%	Enquadrado
abr/22	3.673.863,98	18.007.412,20	490,15%	Enquadrado
mai/22	9.536.050,51	19.911.684,70	208,80%	Enquadrado
jun/22	8.750.902,05	19.715.607,59	225,30%	Enquadrado
jul/22	8.791.426,91	24.931.204,31	283,59%	Enquadrado
ago/22	8.807.896,50	27.642.662,95	313,84%	Enquadrado
set/22	8.811.386,99	28.225.877,39	320,33%	Enquadrado
out/22	13.384.492,66	29.912.374,88	223,49%	Enquadrado
nov/22	13.336.584,26	28.830.571,46	216,18%	Enquadrado
dez/22	13.413.376,92	28.617.184,94	213,35%	Enquadrado
jan/23	13.471.611,83	28.563.660,82	212,03%	Enquadrado

Fonte: Virgo

FÓRMULA

Onde:

VP = Valor presente à Taxa de Remuneração dos CRI

CIT_{TL} = Direitos Creditórios Elegíveis

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

SD_{CRI} = calculado da seguinte forma:

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

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

Onde:

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

FD = Valor do Fundo de Despesas depositado na Conta Centralizadora

FJ = Valor do Fundo de Juros depositado na Conta Centralizadora

OBSERVAÇÕES

PARECER: SAUDÁVEL

A operação Supreme Garden apresenta números bastante confortáveis para que possamos classificar a operação como saudável. Apesar do atraso nas obras, entendemos que o empreendimento tem sido eficiente em mitigá-lo mês após mês. Para além disso, a carteira de recebíveis é bastante confortável, com uma concentração bastante baixa (<2%) e com uma inadimplência acumulada de apenas 1%, bem abaixo dos 4% médios do empreendimento. Inclusive, isso é percebido quando se observa a relação de antecipados e recebidos. Somada a esses fatores, a razão de garantia apresenta folga bastante considerável, além de os fundos de juros, despesas e obras estarem devidamente enquadrados. O único ponto que de fato merece mais atenção é o fato de não ter sido realizada nenhuma nova venda nos últimos três meses. Apesar disso, entende-se que o empreendimento já comercializou mais de ¾ de suas unidades disponíveis e o avanço das obras devem atrair novos potenciais compradores das unidades restantes. Dito isso, classificamos o parecer como saudável e indicamos bastante confiança na operação Supreme Garden.

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, essa energia será comercializada com uma base diversificada de clientes que irão obter desconto na sua conta mensal de energia. A empresa responsável pelo projeto é o grupo GS Souto Energia, empresa que possui 20 anos de atuação na área de energia sustentável e mais de 475,3 MW gerados em projetos

No empreendimento Raul Soares, houve progresso na montagem das formas da tomada d'água, na conclusão da alvenaria da casa de força e na impermeabilização externa, além da construção do pilar da comporta. O avanço financeiro do projeto foi de 82,33%. O atraso de quase 13% se deve às chuvas fortes na região e ao atraso de alguns fornecedores.

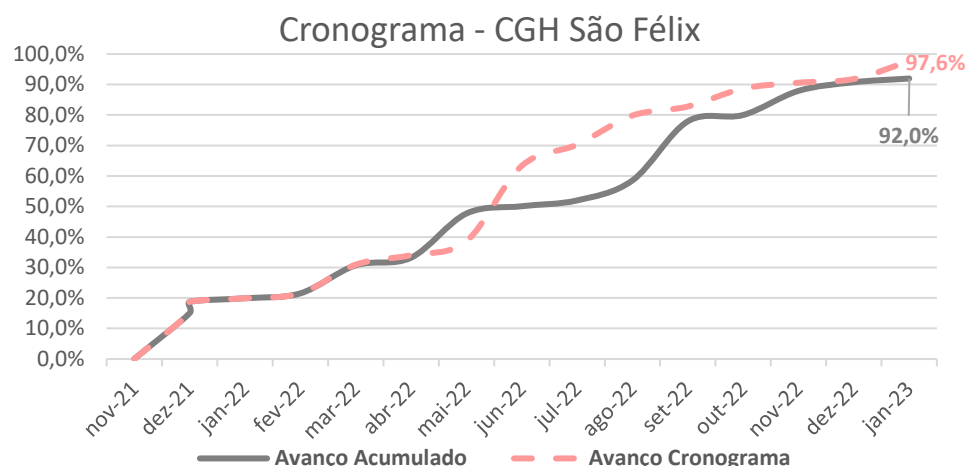
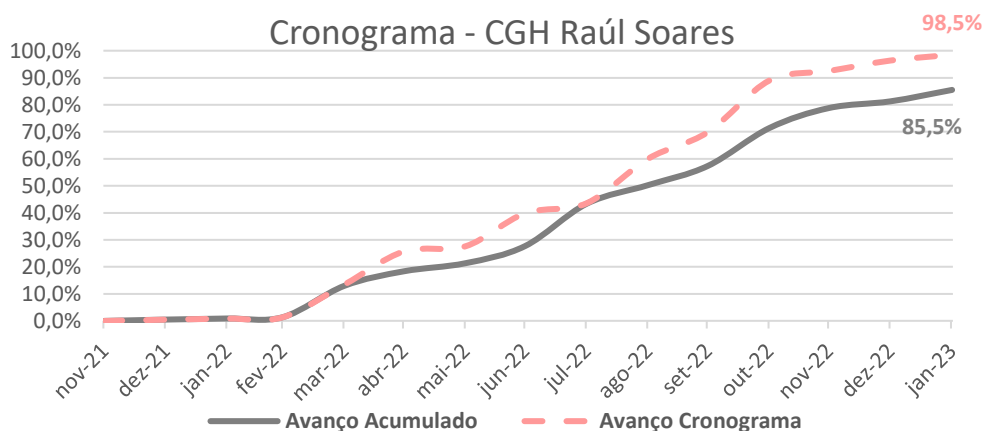
Já na CGH São Félix, a parte de alvenaria foi concluída e iniciou-se o acabamento da casa de força. O avanço financeiro do projeto foi de 87,89%. Apesar dos atrasos ocasionados pelas chuvas e fornecedores, o andamento da operação não foi prejudicado, pois as obras estão bem avançadas.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Grupo Energia Consult

PARECER: SAUDÁVEL

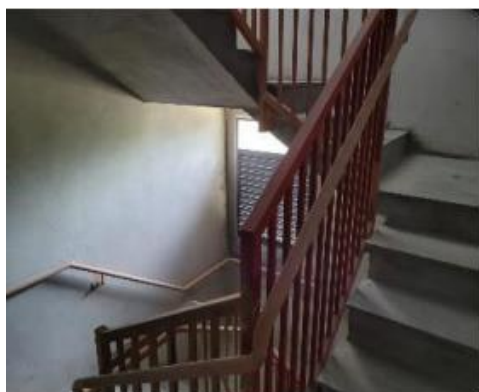


CRI ASTIR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

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 janeiro, durante sua 12ª avaliação, o projeto apresentou um progresso acumulado de 79,01% nas obras, representando um atraso de 13,79% em relação ao cronograma previsto. A equipe da companhia justifica a dificuldade na contratação de mão de obra especializada para o reboco externo e interno na Torre 04, bem como na instalação de cerâmicas.

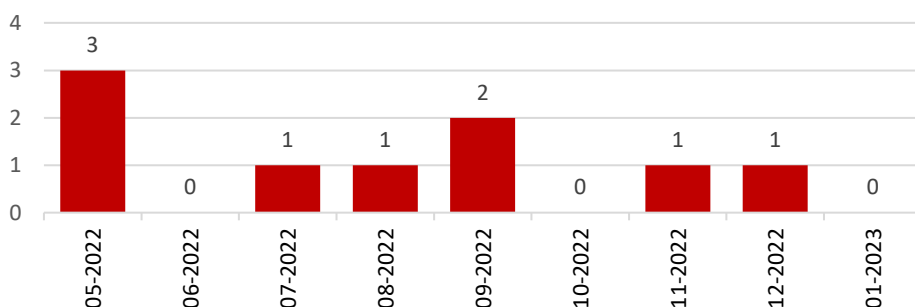
Até o momento, foram realizadas 9 vendas, representando cerca de 15% das vendas totais. Este percentual está de acordo com a estratégia da empresa de segurar as vendas, a fim de aumentar os preços com base no avanço das obras.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Vendas Totais	16.185.500
Saldo Devedor (Nominal)	10.036.219
Saldo Devedor (Valor Presente)	10.036.219
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	9
Concentração máxima	25,79%
Prazo da carteira	8,45 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO	60
Comercializáveis	60
Vendidas	9
Estoque	51
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	60

Saldo de Vendas



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset.

CRISTIR

OBRAS

CRONOGRAMA

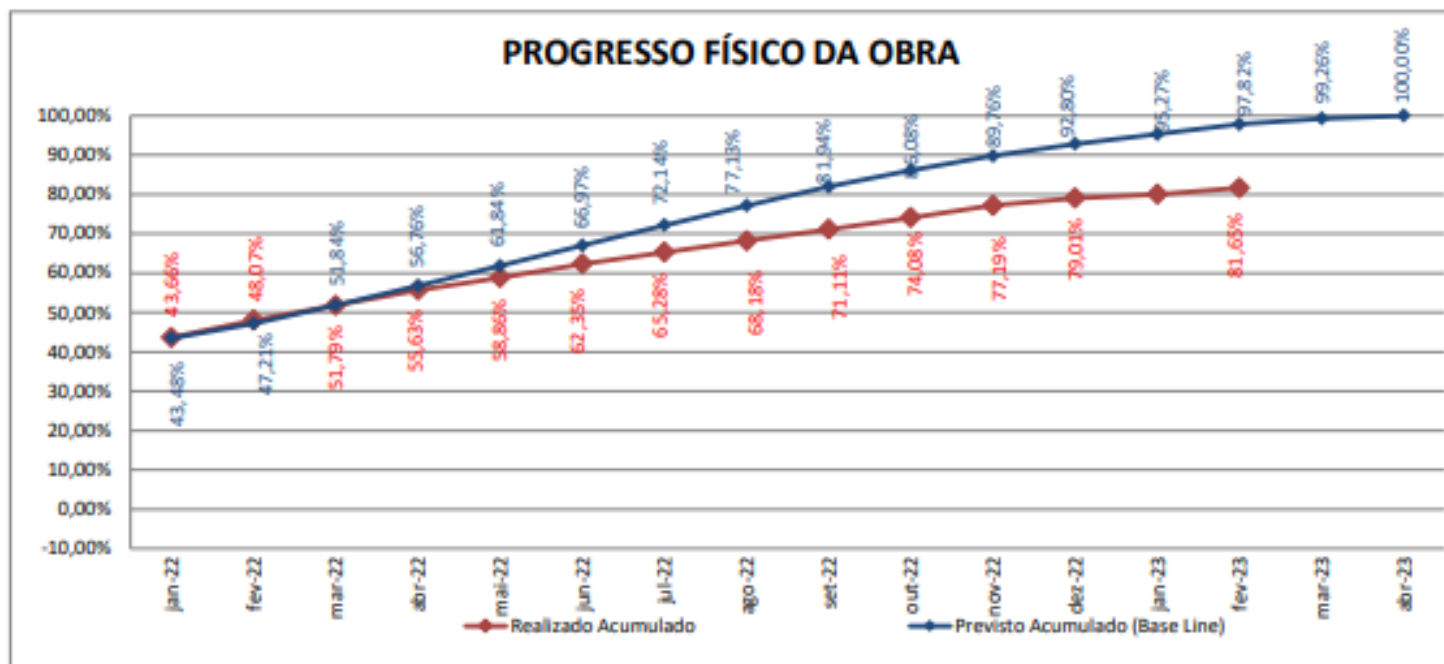


TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO X REALIZADO

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

Fonte: Dexter Engenharia. Elaboração: Suno Asset.

COMENTÁRIOS

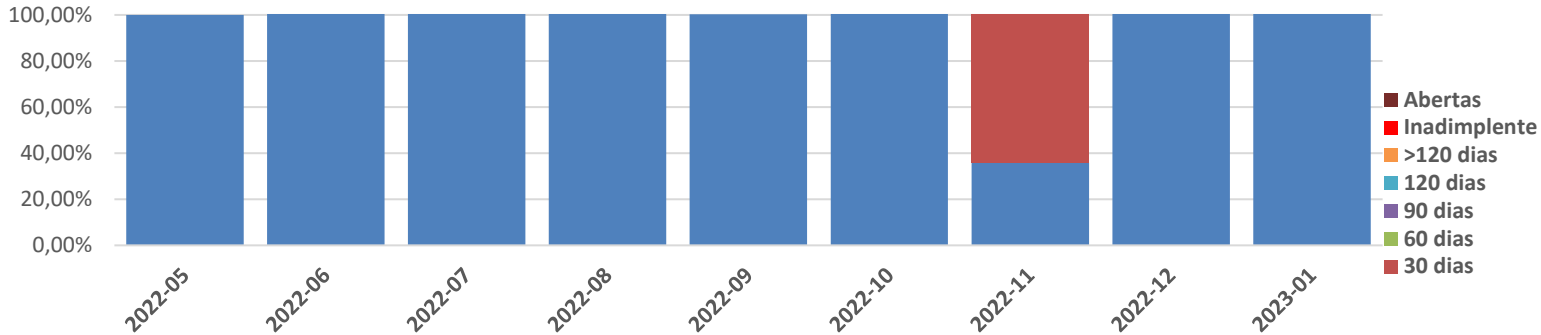
A 13ª medição foi feita entre os dias 19/01 até 14/03. O projeto apresenta um atraso de 16,17% em relação ao cronograma previsto, devido a desafios na contratação de mão de obra especializada para a execução do reboco externo e interno na Torre 04, bem como na instalação de cerâmicas. Além de outros fatores que prejudicaram em medições passadas, como o excesso de chuva na região.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2023

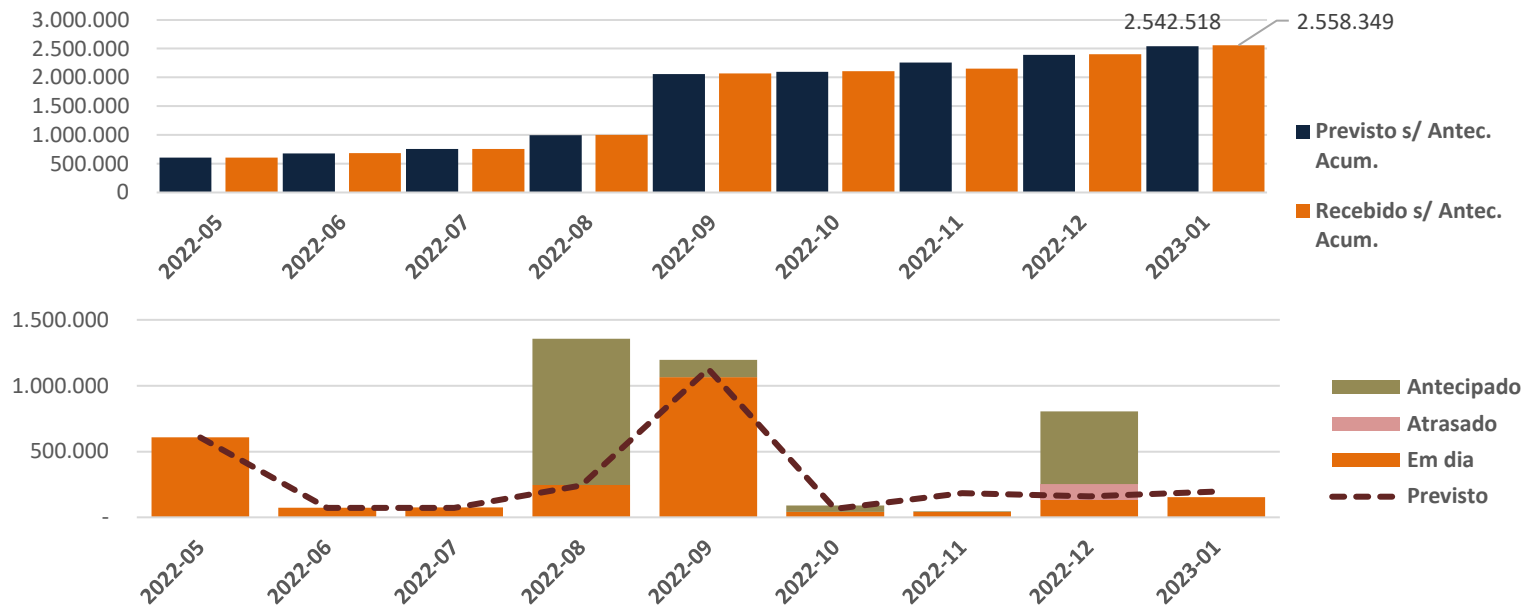
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

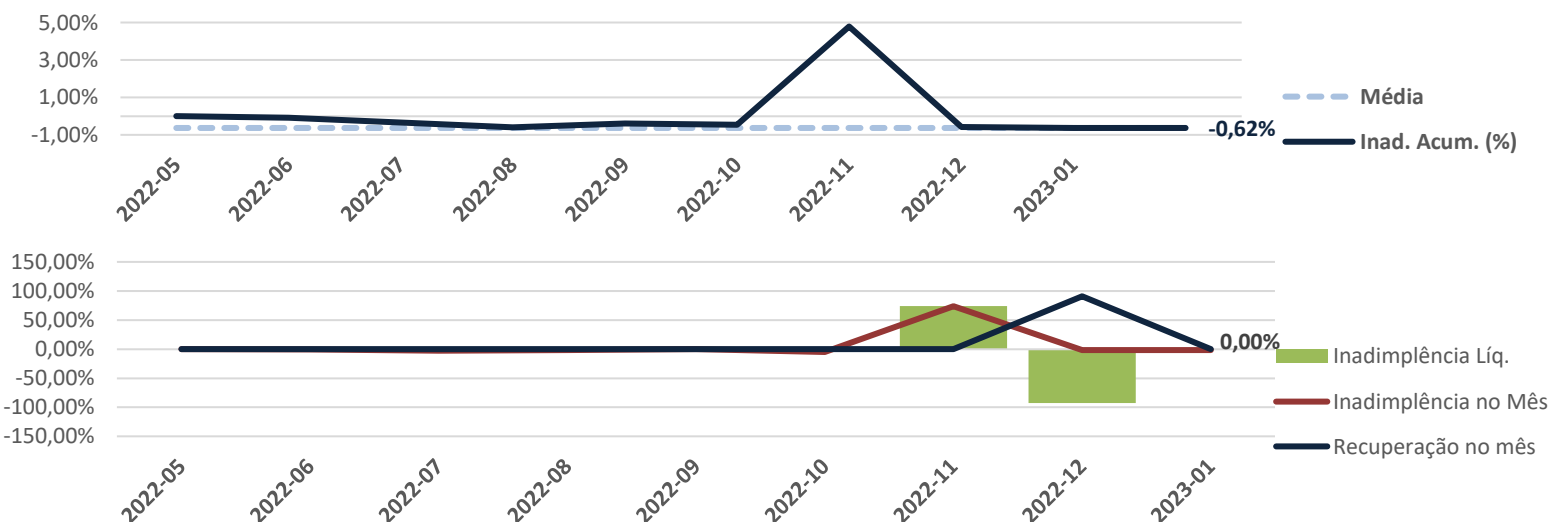
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus. Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Data	Terreno	% Obras	Obras	Carteira	Saldo Devedor	Limite	Razão de Garantia	Status
jan-22	30.850.000	43,48%	22.136.702,13	-	12.086.765,52	150,0%	438,39%	ENQUADRADO
fev-22	30.850.000	47,21%	22.136.702,13	-	12.174.993,83	150,0%	435,21%	ENQUADRADO
mar-22	30.850.000	51,84%	22.805.642,33	-	12.240.742,33	150,0%	438,34%	ENQUADRADO
abr-22	30.850.000	56,76%	24.570.505,85	-	12.364.381,29	150,0%	448,23%	ENQUADRADO
mai-22	30.850.000	61,84%	26.392.300,46	-	12.564.690,45	150,0%	455,58%	ENQUADRADO
jun-22	30.850.000	66,97%	21.283.695,40	-	12.697.878,43	150,0%	410,57%	ENQUADRADO
jul-22	30.850.000	72,14%	22.939.441,01	-	12.757.559,35	150,0%	421,63%	ENQUADRADO
ago-22	24.099.330	77,13%	23.121.508,25	6.750.670,18	21.791.431,97	150,0%	247,67%	ENQUADRADO
set-22	23.772.806	81,94%	24.497.342,71	5.746.995,89	21.643.249,58	150,0%	249,58%	ENQUADRADO
out-22	21.968.000	86,08%	27.738.918,07	8.188.622,86	21.565.344,27	150,0%	268,47%	ENQUADRADO
nov-22	21.968.000	89,76%	27.738.918,07	8.106.229,70	21.629.680,50	150,0%	267,29%	ENQUADRADO
dez-22	22.823.001	92,80%	28.593.919,38	8.026.998,69	21.629.680,50	150,0%	274,83%	ENQUADRADO
jan-23	20.813.781	95,27%	26.584.699,52	10.036.218,55	21.718.353,54	150,0%	264,45%	ENQUADRADO

Fonte: True. Elaboração: Suno

FÓRMULA

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

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

COMENTÁRIOS

PARECER: SAUDÁVEL

No mês de janeiro, a operação apresentou bons indicadores, com destaque para a razão de garantia que permanece bem enquadrado com colateral de aproximadamente 114% sobre o limite mínimo estabelecido, e inadimplência acumulada de 0%. O destaque negativo foi o andamento das obras, que apesar de já apresentarem um avanço superior a 80% seguem com atraso de 16,2% frente ao previsto em cronograma e por isso bem possivelmente irá apresentar atraso na entrega do empreendimento. As vendas ainda seguem em ritmo mais lento pois o empreendedor tem a estratégia de praticar um preço de vendas mais elevado, portanto, esperasse que nos próximos meses sejam vendidas mais unidades.

A gestão avalia a operação como saudável pois mesmo com atrasos as obras estão próximas da conclusão e tal fato deve impulsionar as vendas do empreendimento que já mostrou ter potencial de demanda.

CRI AXS

DESTAQUES



RESUMO

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

Não houve relatório de medição em janeiro de 2023. Com o relatório de dezembro de 2022, tivemos a conclusão de obras dos Complexos: São Gonçalo do Sapucaí (operante) e Passos I e II (conectadas). Porém os Complexos: Carmo do Paranaíba I e II, Itatiaiuçu estão com suas usinas prontas, porém não estão conectadas e Prata I, está com atraso em suas obras por conta de atrasos na obra da subestação. Ressaltamos que as usinas prontas já apresentam 100% da sua capacidade de energia negociada com clientes PF e PJ por todo o estado de Minas Gerais.

PARECER: SAUDÁVEL

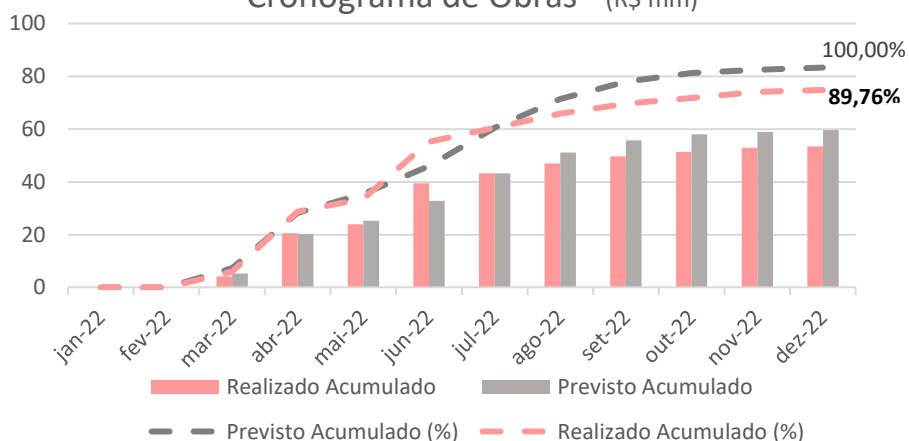
FOTOS DA OBRA



Fonte: Opea

Data	Realizado Total	Realizado Acumulado	Previsto	Previsto Acumulado	Previsto Acumulado (%)	Realizado Acumulado (%)
jan-22	0	0	0	0	0,00%	0,00%
fev-22	0	0	0	0	0,00%	0,00%
mar-22	4.214.514	4.214.514	5.214.514	5.214.514	8,76%	7,08%
abr-22	16.284.790	20.499.304	15.000.000	20.214.514	33,94%	34,42%
mai-22	3.461.586	23.960.890	5.119.242	25.333.756	42,54%	40,24%
jun-22	15.457.217	39.418.107	7.469.608	32.803.364	55,08%	66,19%
jul-22	3.854.401	43.272.508	10.444.020	43.247.384	72,62%	72,66%
ago-22	3.732.536	47.005.044	7.800.173	51.047.557	85,72%	78,93%
set-22	2.685.324	49.690.368	4.699.011	55.746.568	93,61%	83,44%
out-22	1.612.346	51.302.714	2.310.969	58.057.537	97,49%	86,15%
nov-22	1.603.560	52.906.274	855.080	58.912.617	98,93%	88,84%
dez-22	546.049	53.452.323	638.932	59.551.549	100,00%	89,76%

Cronograma de Obras - (R\$ mm)



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI VITACON II

DESTAQUES



RESUMO

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

Em janeiro, não foi verificada a venda de nenhuma nova unidade, no entanto, sabendo que o estoque remanescente representa pouco mais de 10% das unidades comercializáveis, por hora, isso não deve levantar preocupações. Para além disso, observa-se que a concentração dos futuros recebíveis é bastante saudável, abaixo de 1,5% e que, no mês de janeiro, 3 contratos tornaram-se novamente elegíveis.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

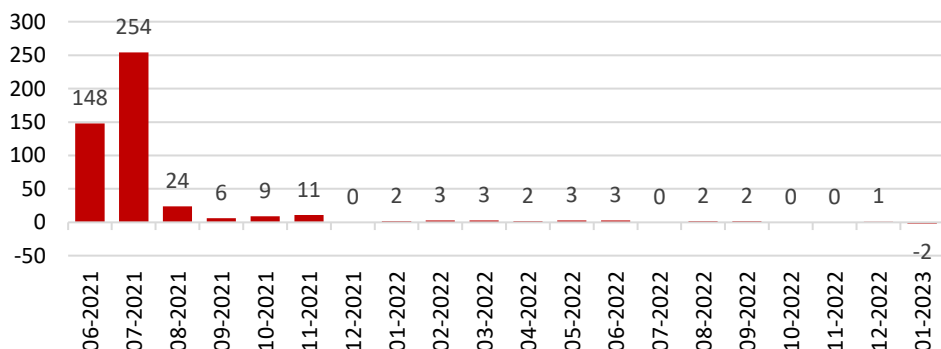
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	On Maracatins & On Vila Olímpia
Vendas Totais	129.438.637,80
Saldo Devedor (Nominal)	108.599.480,32
Saldo Devedor (Valor Presente)	103.002.916,02
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos (elegíveis)	387
Concentração máxima	1,42%
Prazo da carteira	36 meses
Data base	31/01/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	528
Vendidas	406
Estoque	55
Quitado	67
Indisponíveis	69
Total de Unidades	597

Saldo de Vendas



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO | 01.2023

CRI VITACON II

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO – VILA OLÍMPIA

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO – MARACATINS

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%		
mar/23	4,59%	20,07%		
abr/23	4,60%	24,67%		
mai/23	4,64%	29,31%		
jun/23	4,82%	34,13%		
jul/23	5,01%	39,14%		
ago/23	5,28%	44,42%		
set/23	6,20%	50,62%		
out/23	6,12%	56,74%		
nov/23	6,79%	63,53%		
dez/23	6,79%	70,32%		
jan/24	7,85%	78,17%		
fev/24	7,60%	85,77%		
mar/24	7,10%	92,87%		
abr/24	7,13%	100,00%		

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%		
mar/23	4,43%	17,55%		
abr/23	4,60%	22,15%		
mai/23	4,46%	26,61%		
jun/23	4,28%	30,89%		
jul/23	4,47%	35,36%		
ago/23	4,75%	40,11%		
set/23	5,44%	45,55%		
out/23	5,71%	51,26%		
nov/23	6,34%	57,60%		
dez/23	5,28%	62,88%		
jan/24	6,45%	69,33%		
fev/24	5,78%	75,11%		
mar/24	6,47%	81,58%		
abr/24	7,08%	88,66%		
mai/24	6,06%	94,72%		
jun/24	4,31%	99,03%		
jul/24	0,97%	100,00%		

Fonte: BYM Management

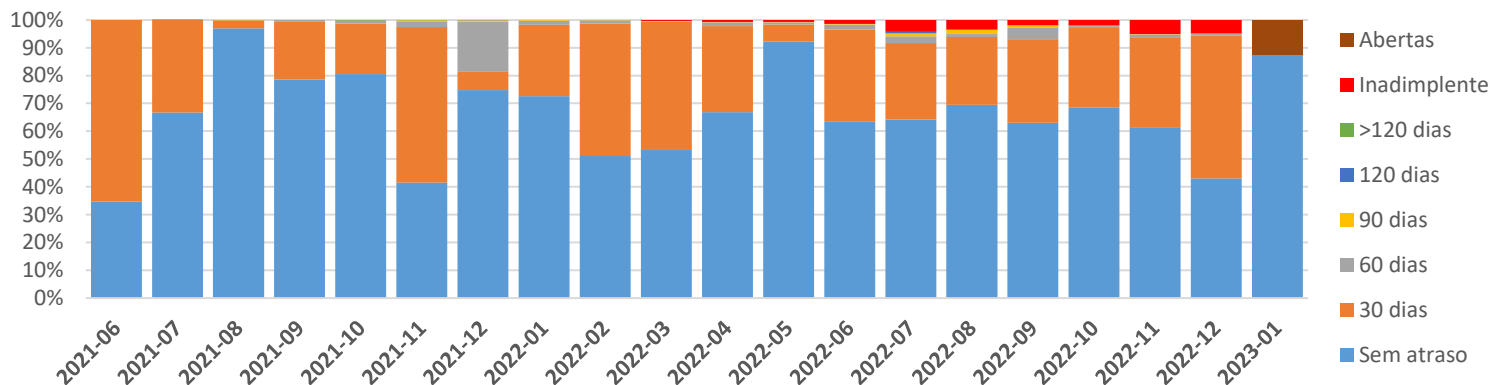
COMENTÁRIOS

Ambas as obras foram iniciadas de agosto de 2022 e estão previstas para terminar em meados de 2024. Os dois empreendimentos mediram avanços inferiores às suas projeções no mês de janeiro/23 (2,00% ante 2,34% no Vila Olímpia e 1,48% ante 2,15% no Maracatins). A justificativa foi o volume de chuvas na região. Apesar disso, percebe-se que os empreendimentos, embora atrasados, encontram-se a menos de 1% de seu *guidance* original. Sendo assim, consideramos que o ritmo das obras é saudável e não merece preocupações no momento.

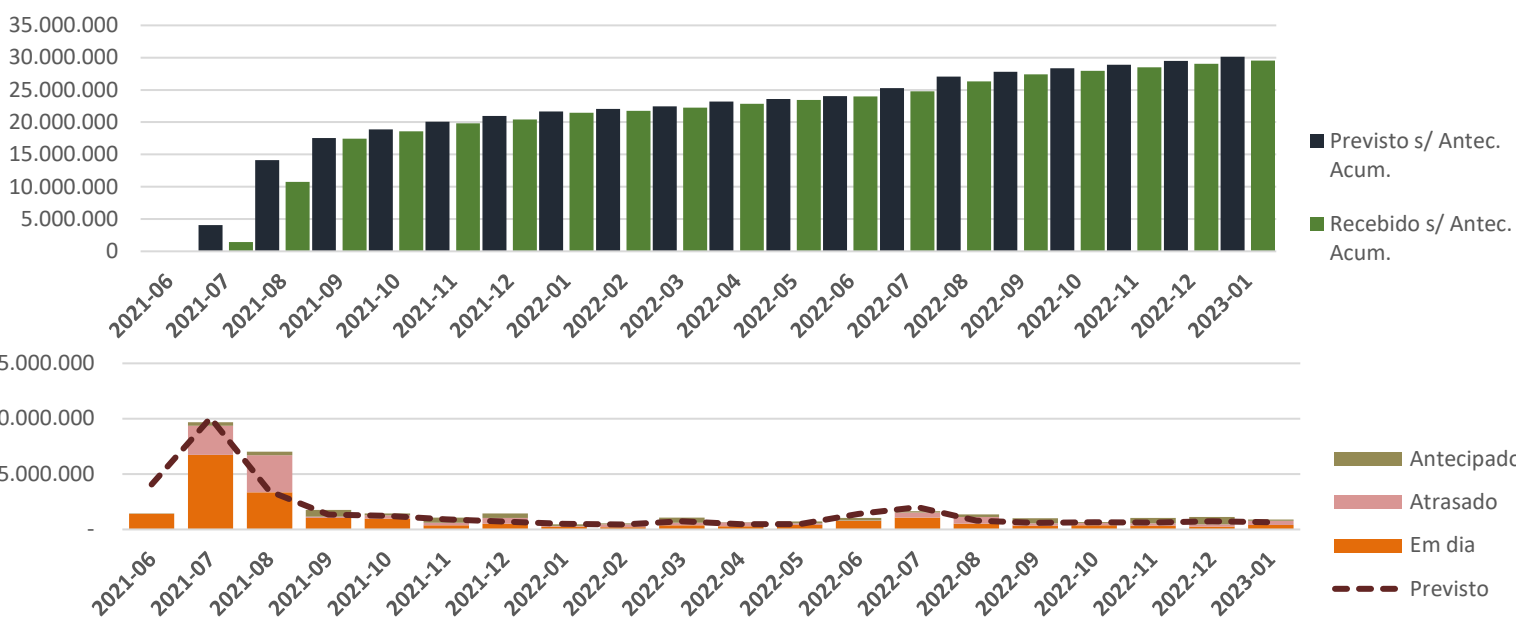
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	SVV	SVN	RP	Razão de Garantia	Status
jun/22	128.542.831,00	101.204.000,00	1.027.253,00	128%	ENQUADRADO
jul/22	129.052.886,00	100.400.000,00	1.648.729,00	131%	ENQUADRADO
ago/22	129.723.420,00	100.479.000,00	1.333.636,00	131%	ENQUADRADO
set/22	129.068.841,00	100.410.000,00	321.436,00	129%	ENQUADRADO
out/22	125.987.868,00	100.410.000,00	637.704,00	126%	ENQUADRADO
nov/22	125.219.054,00	98.672.000,00	1.034.289,00	128%	ENQUADRADO
dez/22	125.267.764,00	97.768.000,00	1.126.900,00	130%	ENQUADRADO
jan/23	127.109.217,85	96.837.000,00	864.547,07	132%	ENQUADRADO

Fonte: Virgo

FÓRMULA

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

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").

Razão entre (i) o somatório do Valor Médio de Venda do Estoque e do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série Sênior, acrescido da Remuneração da Série Sênior, subtraindo os (iii) Recursos Pagos Créditos Cedidos Fiduciariamente e que tenham sido depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Saldo Devedor RG"), seja, a todo tempo, igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) ("Razão de Garantia").

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação Vitacon II apresenta números bastante saudáveis. Enquanto as obras avançam em um ritmo adequado, o nível de vendas encontra-se em patamar apropriado e a carteira de recebíveis apresenta pouquíssimas anomalias. A inadimplência acumulada encontra-se próxima à mínima histórica (0,62%) e, no mês de janeiro, 3 contratos inadimplentes tornaram-se novamente elegíveis. Somado a isso, observa-se também que a razão de garantia vem apresentando folga crescente desde outubro/22 e atingiu valor máximo desde o início das obras do empreendimento. Com isso em mente, declaramos a operação como saudável e vamos seguir acompanhando de perto nos próximos meses.

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 empreendimento contará com 25 apartamentos de alto padrão com plantas de 109m² a 262m² e começará a ser construído em fevereiro de 2023 após 4 meses de atraso (explicamos a razão para isso em nosso último relatório de risco). A expectativa para o Habite-se é para abril de 2024. Por enquanto, 6 das 25 unidades foram vendidas,

FOTOS DA OBRA

Obra a ser iniciada no mês de fevereiro de 2023.



Fotos-conceito do projeto

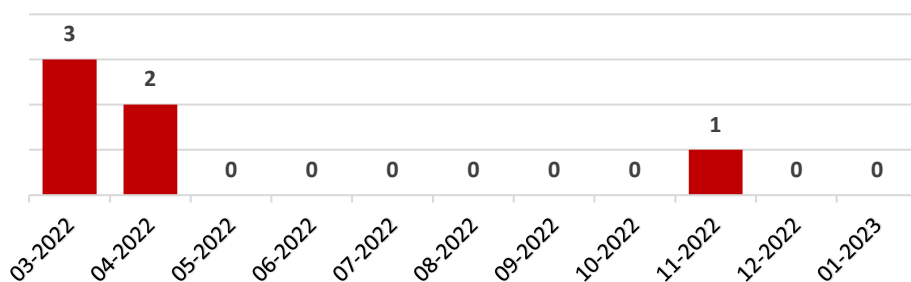
INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

Empreendimento	We Love Sorocaba
Vendas Totais	13.710.587,03
Saldo Devedor Total	9.628.110,41
Saldo Devedor (Adimplente)	7.663.543,70
Taxa dos Contratos	12%
Número de contratos	6
Concentração máxima	40,45%
Prazo da carteira	35 meses
Data base	31/01/2023

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	6
Estoque	19
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

Vendas Mensais

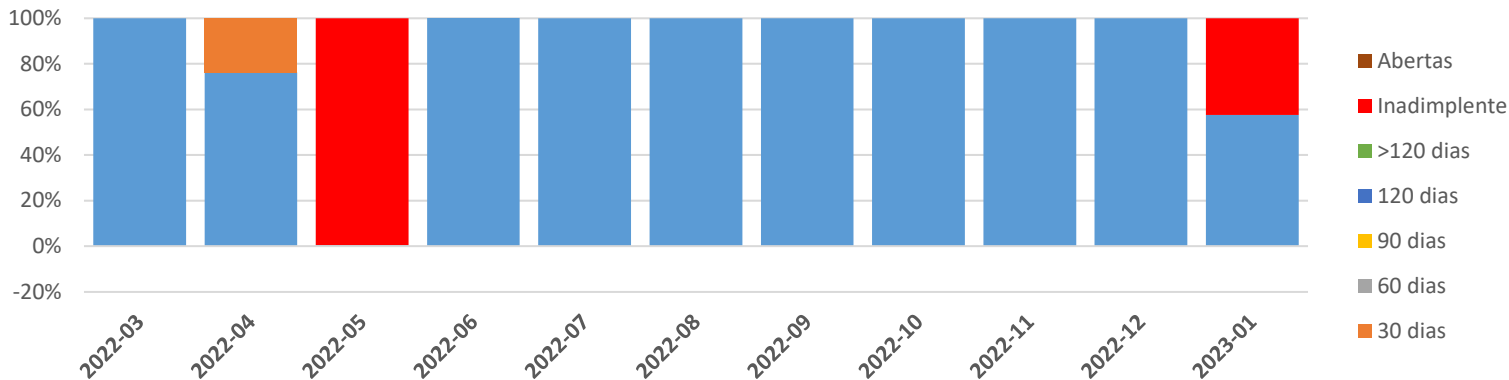


Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset.

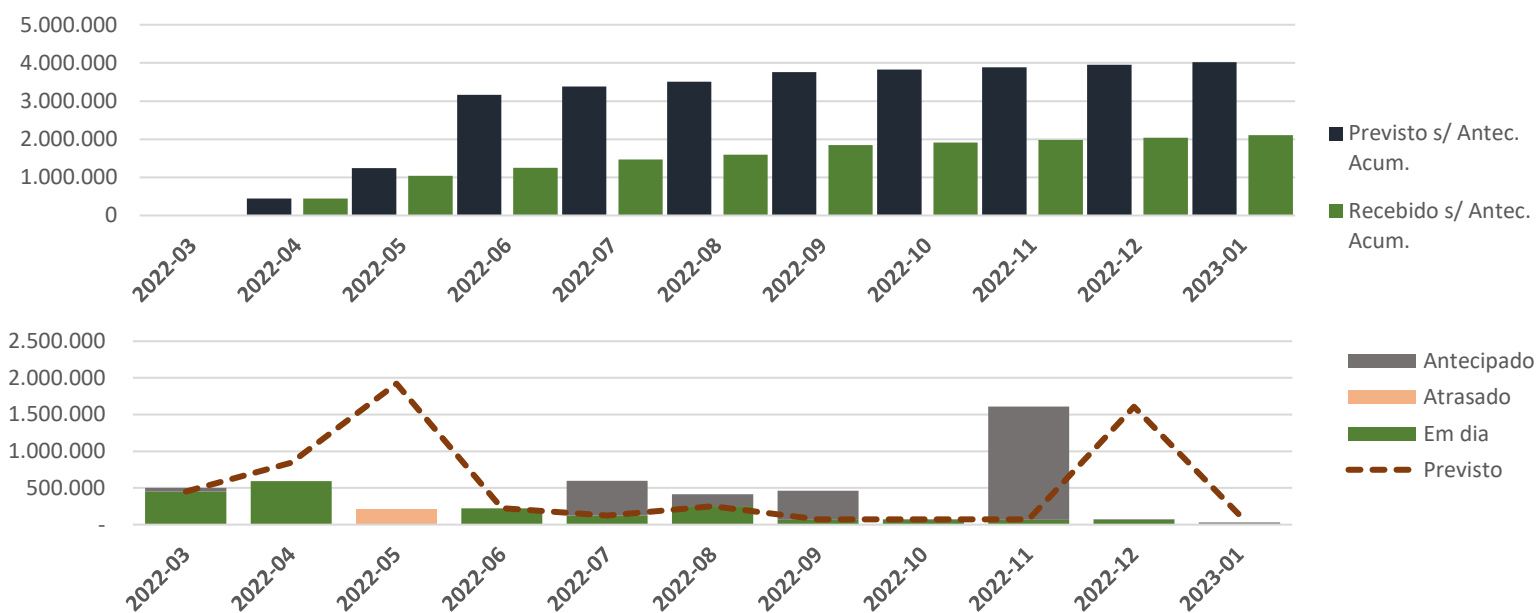
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

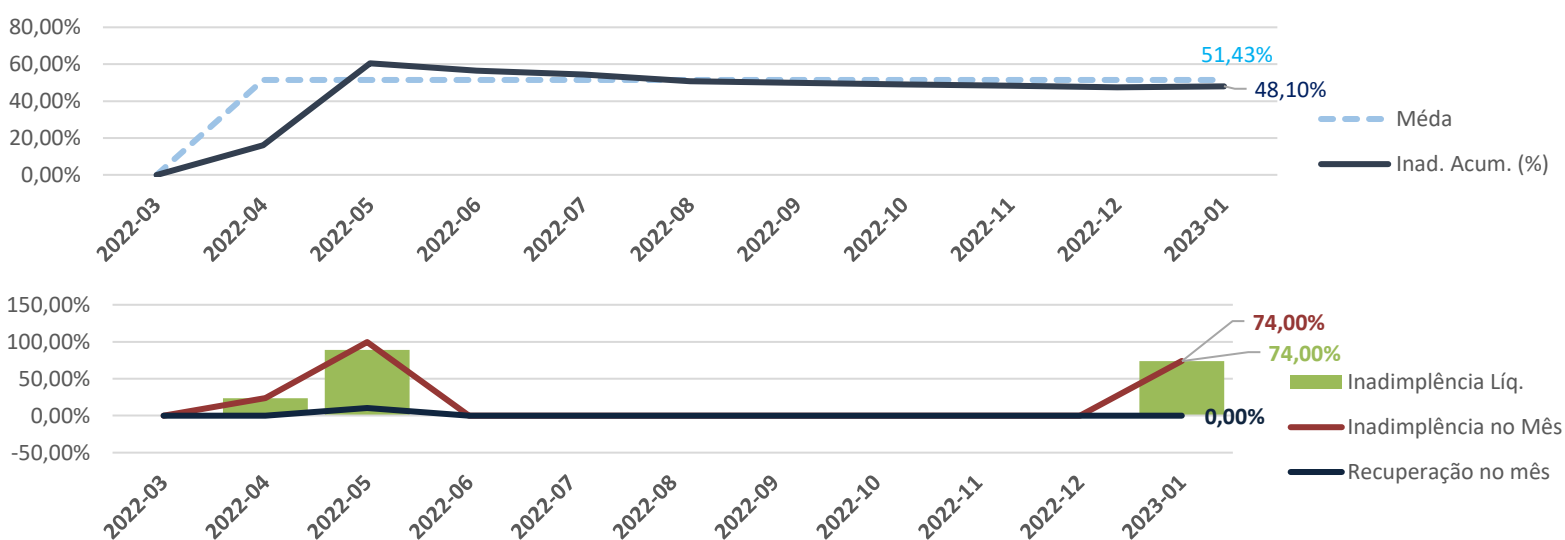
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

Período	Terreno	Custo de Obra Incorrido	% VGV Em Estoque	Recebíveis	Caixa do Patrimônio Separado	SD do CRI	Razão de Garantia	STATUS
jun/22	13.029.215,95	-	78,00%	9.043.141,35	-	12.000.000,00	160,05%	ENQUADRADO
jul/22	13.029.215,95	-	78,00%	8.878.429,37	607.667,01	12.032.870,28	163,29%	ENQUADRADO
dez/22	13.029.215,95	-	74,03%	7.123.158,23	706.490,22	12.025.275,60	145,32%	ENQUADRADO
jan/23	13.029.215,95	-	71,38%	7.074.673,90	2.200.604,18	12.025.275,60	154,47%	ENQUADRADO

Fonte: Opea

FÓRMULA

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

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

OBS:

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

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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

O CRI Gafisa Sorocaba foi liquidado no mês de junho de 2022. Apesar dos desafios enfrentados pelo empreendimento (devidamente explicados em nosso Relatório de Risco referente ao segundo semestre de 2022), entendemos que os planos de construção e venda estão apropriados.

Reiteramos que, por se tratar de um empreendimento de alto padrão, o lastro possui um perfil diferente dos outros CRIs na carteira do Fundo, sendo mais concentrado por ter menos unidades, por conta disso, qualquer movimentação não comum na carteira de recebíveis terá um efeito mais representativo na análise dos indicadores. Pode-se observar tal fato no mês de maio de 2022, no qual uma parcela no valor de aproximadamente R\$ 2 milhões não foi paga e comprometeu o indicador “inadimplência acumulada”, que segue prejudicado. No entanto, seguimos em contato próximo junto ao empreendimento para entender as providências que serão tomadas em relação a esse devedor.

Apesar do não pagamento dessa parcela e do ritmo lento de vendas, o time de Gestão ainda avalia a operação como saudável, uma vez que a operação possui um colateral relevante. Além disso e finalmente, seguimos com nossa avaliação de que será justamente o início das obras do empreendimento que deverá fazer com que as vendas sejam realizadas em um ritmo mais adequado.

CONCLUSÃO

Conforme mencionamos anteriormente, é de grande importância que o acompanhamento dos CRIs seja realizado, principalmente daqueles que tem características que podem variar drasticamente no intervalo mensal. Nesse relatório – o primeiro da série – contextualizamos cada uma das operações. Foram apresentados dados e valores históricos, além da narrativa que contextualiza esses dados.

No portfólio, observamos três principais pontos: (i) obras; (ii) recebíveis; e (iii) covenants das operações. Com relação as obras, observamos que estas foram realizadas conforme os cronogramas previstos – respeitando margens saudáveis de atraso, inerentes à atividade. Para o segundo ponto, verificamos o detalhamento das carteiras de recebíveis, principalmente no que tange o perfil de pagamento, os recebimentos e a adimplência, verificando índices saudáveis quando analisados na conjuntura das operações. Por fim, ao analisar o terceiro e último ponto, observamos que os covenants foram respeitados e seguem enquadrados.

Ressaltamos que o fundo tem o perfil de *middle risk*, dada a sua exposição à diferentes níveis e perfis de risco, segmentos, lastro, vencimento, região geográfica, indexadores. Portanto, avaliamos que a carteira do SNCI11 apresentou dados saudáveis em janeiro de 2023.

Time de Gestão.

GLOSSÁRIO

NTN - B: Nota do Tesouro Nacional série B. São títulos públicos pós-fixados indexados à inflação.

Dividend Yield: Indicador que mede a rentabilidade de um investimento baseado nos seus rendimentos.

Yield All in: É apresentado quando calculamos o indexador e o cupom de determinado ativo dado o prazo de referência. Por exemplo: um ativo que possui rentabilidade equivalente a IPCA + 5,00% a.a. e *duration* representada em 2024 leva em consideração a inflação esperada para 2024 e o cupom de 5,00% a.a.

PMTs: PMT ou *Periodic Payment Amount* se referem a parcela paga, periodicamente, pelo tomador da dívida. $PMT = \text{Juros} + \text{Amortização} + \text{Correção Monetária}$.

Marcação a Mercado: Refere-se ao valor justo do papel em relação ao mercado em determinado momento. Ao comprar um título de renda fixa a uma taxa hipotética de 10% a.a., o investidor receberá a rentabilidade contratada até a data de vencimento. Porém, caso o investidor venda este papel antes do vencimento, o preço do título varia de acordo sua marcação a mercado, ou seja, varia de acordo quanto o mercado está disposto a pagar por ele, em relação a outros títulos, no momento da venda, podendo este valor ser maior ou menor do que o valor pago inicialmente. O valor patrimonial de um Fundo de CRI é alterado periodicamente por conta da marcação a mercado dos seus CRIs em carteira.

PU: PU ou Preço Unitário é o valor do título em determinada data.

NAV: o *Net Asset Value*, é uma métrica que representa a soma de todos ativos de uma entidade, subtraídos todos os seus passivos. $NAV = \text{Ativos} - \text{Passivos}$.

Garantia Fidejussória: É uma forma de garantia pessoal. É uma garantia dada por algum indivíduo que se compromete a arcar com todas as obrigações do devedor, caso este não cumpra com o pagamento da dívida.

Alienação Fiduciária: É uma forma de garantia onde o devedor (dono do bem) coloca à disposição do credor, o bem dado em garantia caso a dívida não seja honrada.

Cessão Fiduciária: Transferência de direitos creditórios do devedor para o credor, como forma de garantia. Ou seja, o credor passa a receber diretamente dos devedores do devedor-cedente.

GLOSSÁRIO

Contratos *Take or Pay*: São contratos de compra e venda em que, independente do recebimento do objeto negociado, o comprador deve pagar ao vendedor.

Garantia Clean: Não há garantias reais ou pessoais na operação.

LTV: *Loan to Value*. Mostra quanto o valor da dívida representa do valor das garantias da operação. $(\text{Dívida}/\text{Garantias}) \times 100$.

***Over collateral*:** É o termo utilizado para caracterizar operações que apresentam sobrecolateral, ou seja, volume de garantias superior ao volume da dívida.

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.

