

SUNO
ASSET

RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

CRIs Suno Asset – SNCI e SNME
Março 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!

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%	8,22%	100,00%
3	CRI RDR ITU	21K0660418	Incorporação	IPCA	12,00%	1,07	3,45%	100,00%	0,00%	0,00%
4	CRI ASTIR	21L0285556	Incorporação	IPCA	10,50%	2,70	1,34%	27,10%	4,36%	19,18%
5	CRI VITACON 2	22F0236430	Incorporação	CDI	4,50%	2,14	3,42%	70,90%	6,15%	29,10%
6	CRI SUPREME GARDEN	22B0338247	Incorporação	IPCA	10,50%	2,19	5,51%	83,59%	6,38%	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%	6,79%	26,57%
9	CRI BIT	22J1411295	Incorporação	CDI	5,50%	2,38	1,48%	61,06%	5,39%	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	1,12%	45,30%	7,82%	54,70%
12	CRI AXS III	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	5,28	1,23%	52,27%	7,02%	47,73%
13	CRI VANGUARDA	22G1233041	Incorporação	INCC	11,50%	1,65	1,20%	100,00%	0,00%	0,00%
14	CRI WIMO II	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	0,91%	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	1,91%	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	68,06%	94,78%	7,83%	106,50%	80,00%
4	CRI ASTIR	48,33%	99,83%	30,02%*	239,52%	42,00%
5	CRI VITACON 2	92,63%	83,78%	1,37%	147,53%	72,00%
6	CRI SUPREME GARDEN	75,20%	65,30%	1,03%	145,85%	65,00%
7	CRI MZM	81,46%	34,41%	3,30%	241,81%	70,00%
8	CRI GAFISA SOROCABA	64,00%	52,49%	-0,05%	159,00%	45,00%
9	CRI BIT	45,80%	23,25%	7,80%	139,50%	60,00%
10	CRI AXS	N/A	100,00%	N/A	N/A	-
11	CRI CAPARAÓ	24,05%	100,00%	-0,22%	133,40%	58,70%
12	CRI AXS III	N/A	98,71%	N/A	N/A	#N/A
13	CRI VANGUARDA	66,28%	63,35%	2,38%	65,60%	52,00%
15	CRI WIMO II	N/A	N/A	63,06%**	128,34%	#N/A
15	CRI GRAMADO GVI	96,22%	100,00%	3,95%	193,13%	25,73%
16	CRI WIMO IV	N/A	N/A	62,49%**	92,00%	35,00%
17	CRI SOLAR JUNIOR	79,86%	100,00%	1,16%	40,60%	67,67%
18	CRI ARPOADOR	93,92%	42,13%	1,64%	374,80%	43,00%

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).

*A inadimplência de Astir representa um número afetado pelas parcelas anuais, de contratos com baixo LTV. São atrasos circunstanciais de até 60 dias, em que a incorporadora está bastante confiante com a devida recuperação.

**Em WIMO, como tratamos há alguns meses, há grande inadimplência pelo modelo de negócios inerente da operação de Home Equity, além de situações apresentadas que afetaram os créditos dos CRI. De todo modo, essa inadimplência nunca afetou a série sênior, que segue bem protegida.

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: março/24

#	Ativo	Fundo de Reserva	Fundo de Despesas	Fundo de Obras
1	CRI WELT	Enquadrado	Enquadrado	N/A
2	CRI GS SOUTO	Enquadrado	Desenquadrado	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	Enquadrado	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 despesas desenquadrados das operações GS SOUTO, RDR ITU, MZM, CAPARAÓ e WIMO II representam um descasamento da contabilização dos recursos na conta específica no fechamento do mês de referência, sendo que o saldo foi recomposto posteriormente. Para efeito de exemplo, a cascata de pagamento de todos esses CRIs conta com a restituição primordial do fundo de despesas, ou seja, para que todo o restante da operação esteja funcionando (inclusive, o pagamento de juros e AmEx, que jamais foram afetados), o fundo de despesas deve estar devidamente constituído. Questões assim são normais e traremos sempre essa visibilidade.

O fundo de reserva desenquadrado em Caparaó representa já o processo de quitação do CRI que será discutido em detalhes na página da operação. Já em Bit, o Fundo de Reserva está passando por um processo de recomposição com a AGT a ser finalizada dentro dos próximos dois meses. O fundo de obras de Bit consta como desenquadrado pois ainda são necessárias 2 novas tranches para o necessário para término de obra.

CRI WELT

DESTAQUES

RESUMO



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

A construção da linha de transmissão da Usina de Ouvidor deveria ter sido finalizada em março, conforme previsto na última AGT, mas houve um pequeno atraso, que a princípio não preocupa, e uma nova AGT será realizada para prorrogação do prazo mediante certas condições. Já a Usina de Bernoulli, completamente operacional e vendida, teve mais um mês de geração abaixo do previsto. Tal situação ocorreu, nos últimos meses, por conta principalmente das chuvas na região, mas a persistência dessa situação cria um ponto de atenção que estamos monitorando de perto, embora sem maiores preocupações no momento. Assim, mantemos o parecer saudável para a operação e acreditamos que os pontos citados se resolverão em breve, além de destacarmos que os pagamentos do CRI vem ocorrendo normalmente e sempre trabalhamos com uma boa margem de segurança justamente para estarmos preparados em tais intercorrências.

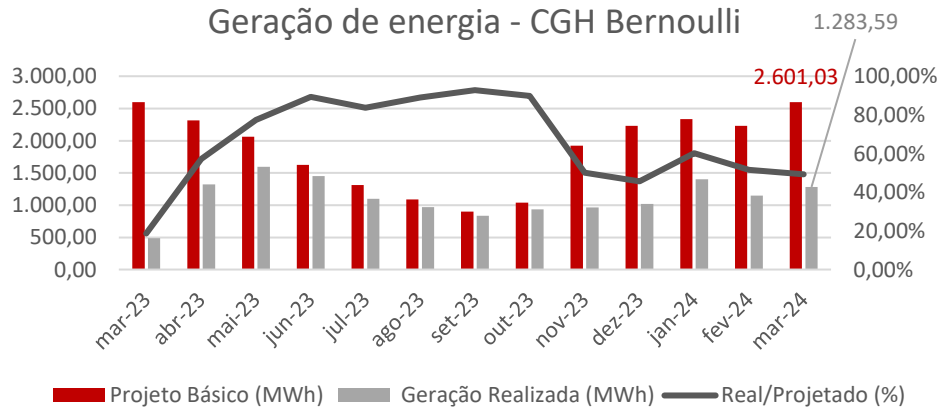
FOTOS DA OBRA



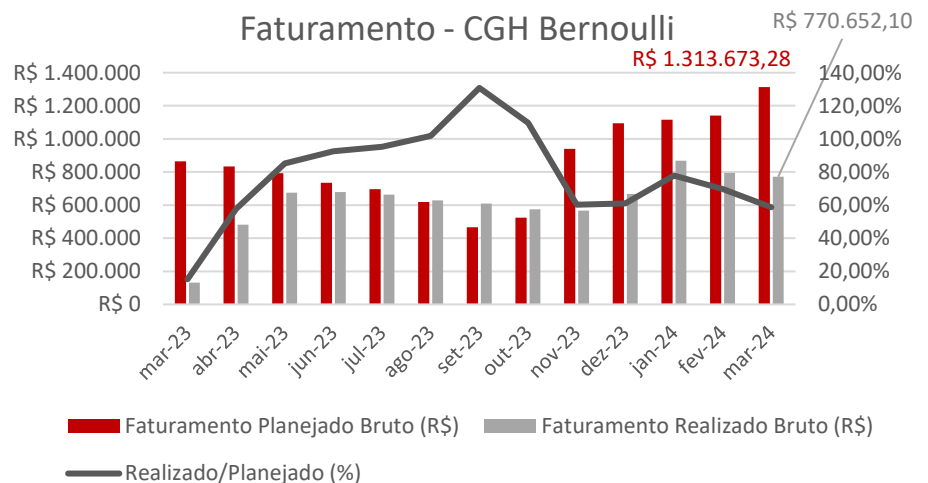
Fonte: Grupo Energia

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.

Conforme noticiamos no mês passado, as conexões das usinas estão atrasadas e têm expectativas de conexão de acordo com a tabela abaixo. Reforçamos que a usina de Nova União II segue sem prazo na tabela, pois há um processo judicial ocorrendo, com a CEMIG alegando embargantes no traçado da Linha de Transmissão, mas com expectativa de conclusão dele em 6 meses após o início das obras. Diante disso, o parecer segue de atenção, mas a conexão de São Félix, que deve ocorrer em breve, já fornece uma margem à devedora para o pagamento das PMTs. Seguimos atentos à situação, mas confiantes em uma boa resolução das pendências em breve.

FOTOS DA OBRA



CGH São Félix



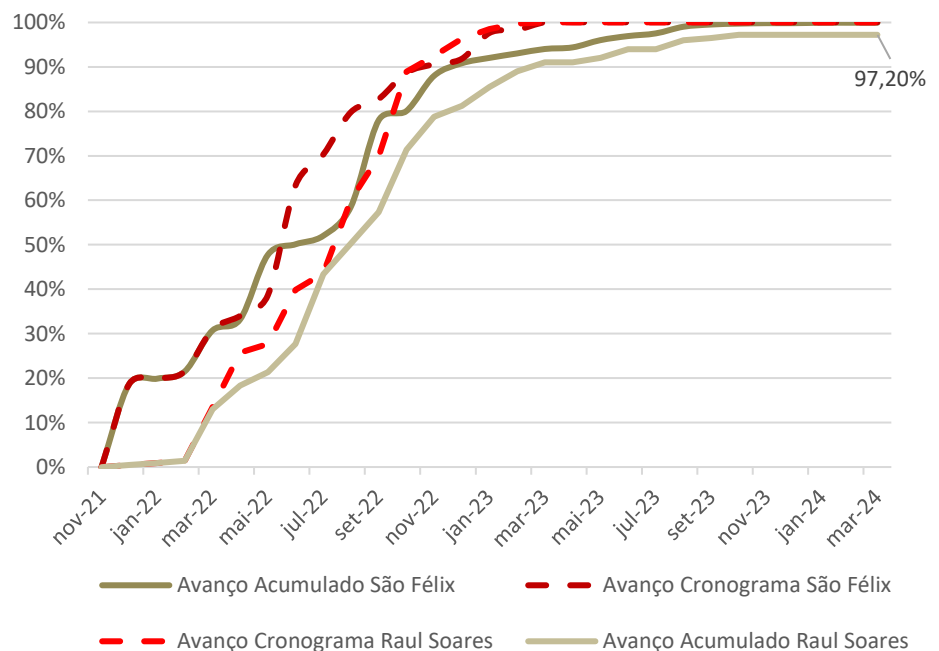
CGH Raul Soares

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



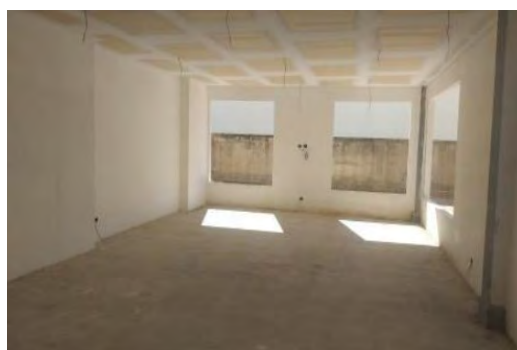
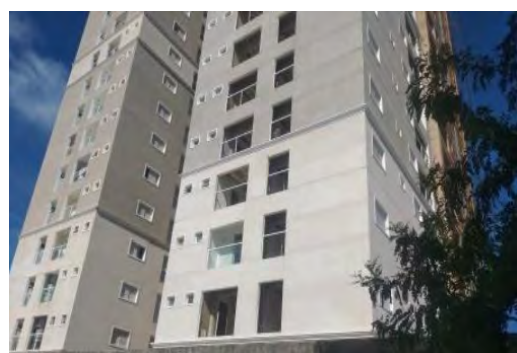
Fonte: GS Souto Eng. Elaboração: Suno Asset.

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 março, o empreendimento realizou duas novas vendas, novamente a um excelente preço de m². 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 manter alta a precificação de seu m². 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

mar/24

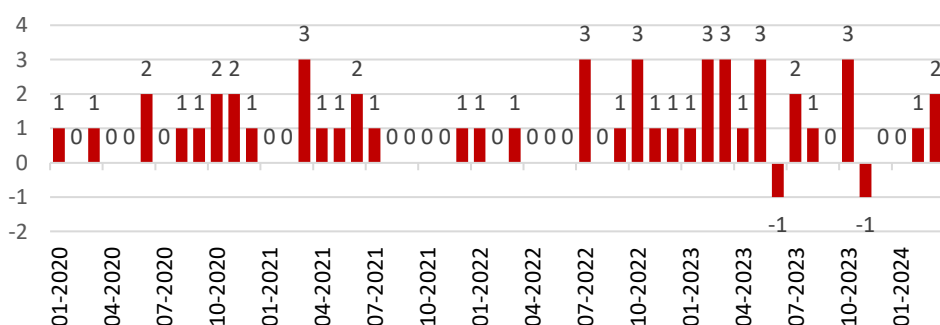
Vendas Totais	R\$ 23.066.300,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 16.028.877,89
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 15.578.327,15
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	49
Concentração máxima	7,10%
Prazo da carteira	10 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	72
Vendidas	48
Estoque	23
Quitado	1
Indisponíveis	0
Total de Unidades	72

% Vendido (disponíveis)	68,06%
% Vendido (Total)	68,06%

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%	0,46%	94,78%	-	18.000.000,01	82.134,17	17.059.529,28
abr/24	-	100,00%	-	-	-	18.000.000,01	-	-

Fonte: Engebanc

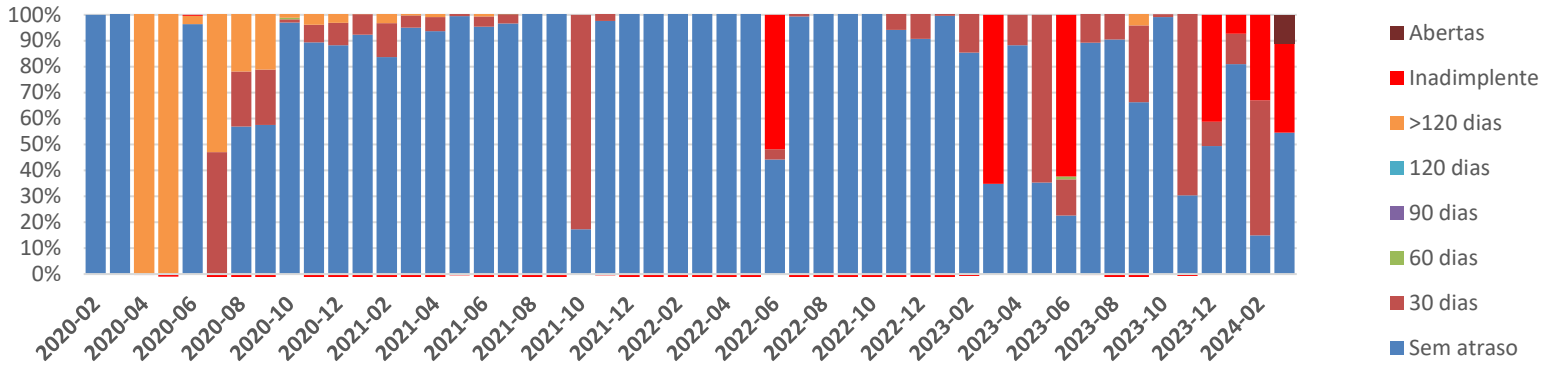
COMENTÁRIOS

O mês de março trouxe mais um avanço marginal à obra, que está há 5,22% 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.

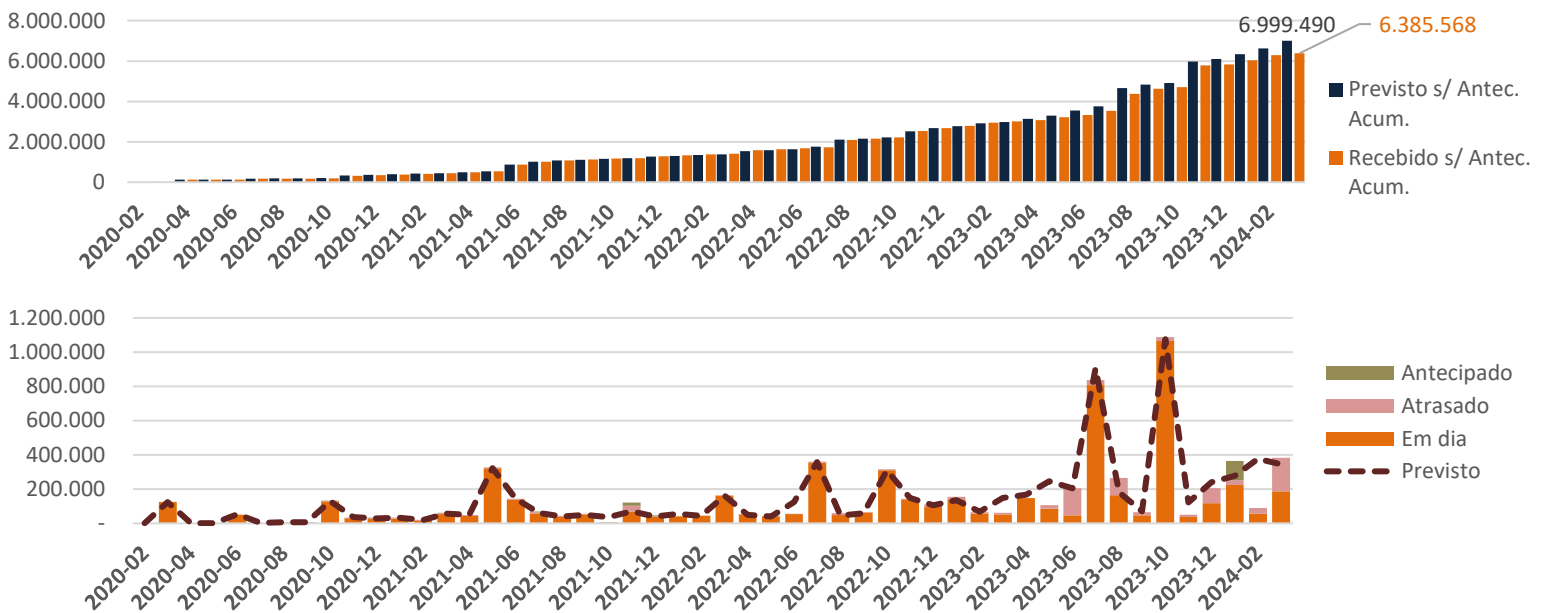
CRI RDR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

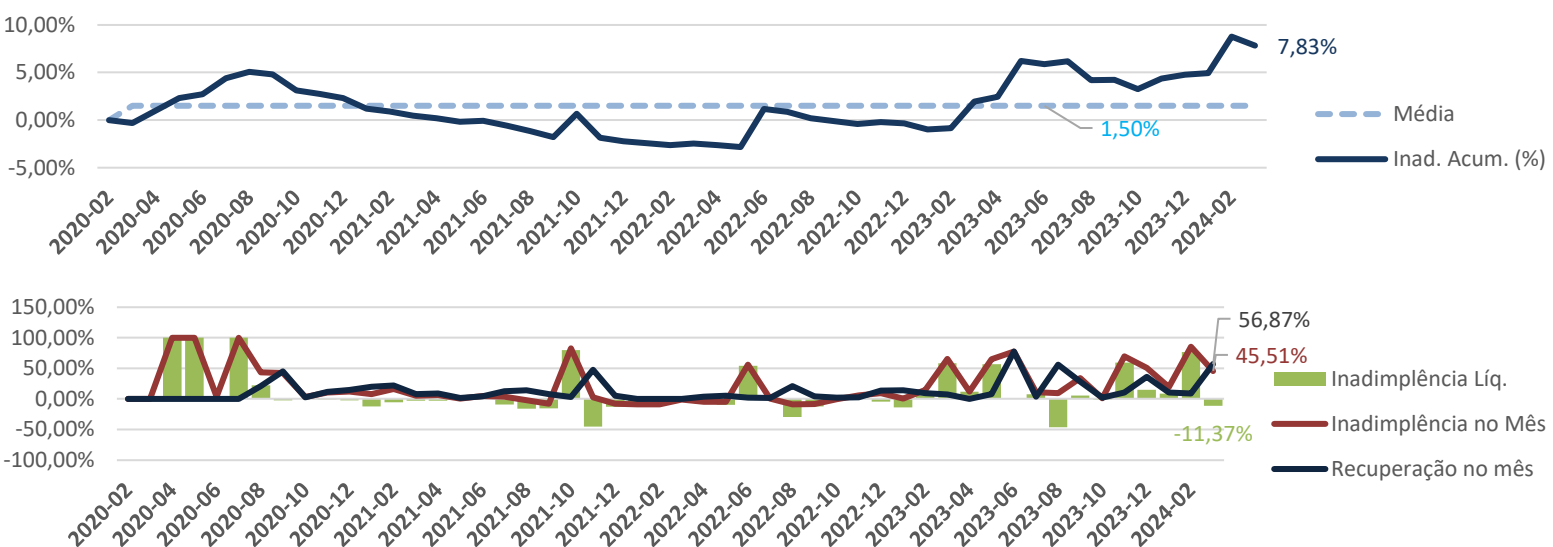
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO. Elaboração: Suno Asset

CRI RDR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	106,5%	112,0%	111,3%	111,0%	114,1%	111,6%
VP Elegível	R\$ 15.147.873,33	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
Valor do Estoque	R\$ 12.651.180,19	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
Saldo Devedor do CRI	R\$ 26.109.142,50	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
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 março foi parcialmente positivo para a operação, que conseguiu realizar duas boas vendas – a um ótimo valor de m² –. Apesar disso, um crédito tornou-se inelegível pela 3ª parcela inadimplida, o que prejudicou o cálculo da RG, diminuindo o valor dos créditos elegíveis. Apesar disso, consideramos que houve alguns erros por parte do servicer da operação na contabilização de algumas parcelas de recebíveis que faria com que a RG permanecesse ao redor dos 110%. Já estamos entendendo o que pode ter ocorrido.

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.

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.

No mês de março, o empreendimento registrou uma venda, totalizando 18 contratos vendidos. O mês foi de verificação do cronograma de vendas combinado em AGT, que não foi cumprido, de forma que a devedora precisa pagar 1% sobre o saldo devedor. Apesar desse ritmo de vendas mais lento do que o esperado, a operação vem gerando forte caixa com a proximidade da entrega de chaves, de forma que não vemos grandes problemas na situação, embora estejamos acompanhando de perto.

Na data de publicação deste relatório, já tínhamos ciência da triste situação climática envolvendo a cidade e o estado no qual o empreendimento se encontra. Abordaremos isso adiante.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Dexter Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

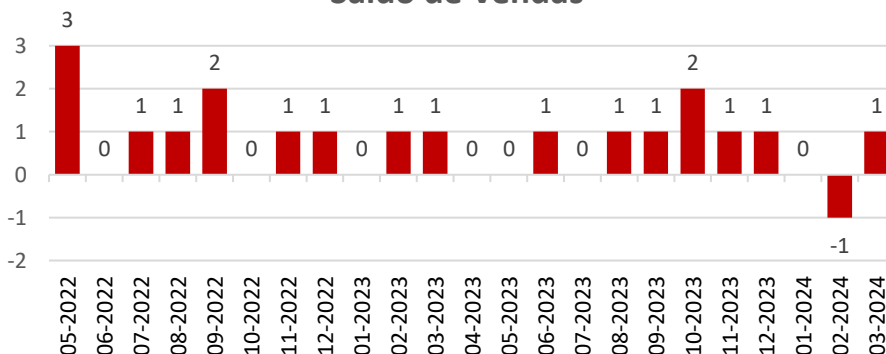
	mar/24
Vendas Totais	R\$ 28.241.375,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 8.950.701,96
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 8.950.701,96
Taxa dos Contratos	Personalizado (INCC)
Número de contratos	18
Concentração máxima	14,96%
Prazo da carteira	4 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	49
Vendidas	12
Estoque	31
Quitado	6
Indisponíveis	11
Total de Unidades	60

% Vendido (disponíveis)	36,73%
% Vendido (Total)	48,33%

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%	0,23%	99,83%	-	47.442.567,78	109.117,91	47.361.915,41
abr/24	-	100,00%	-	99,83%	-	47.442.567,78	-	-
mai/24	-	100,00%	-	99,83%	-	47.442.567,78	-	-
jun/24	-	100,00%	-	99,83%	-	47.442.567,78	-	-
jul/24	-	100,00%	-	99,83%	-	47.442.567,78	-	-

Fonte: Maximus Elaboração: Suno Asset

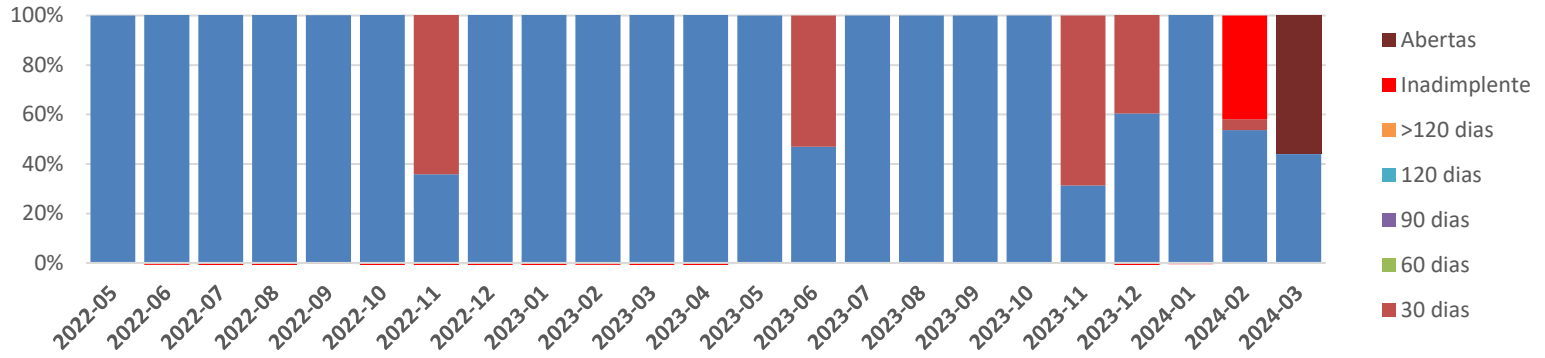
COMENTÁRIOS

No mês de março, a obra avançou um pouco mais, chegando a 99,83% e faltando apenas alguns pequenos detalhes para sua conclusão total, a exemplo de pinturas e instalação de cobertura. Com isso, o atraso na obra não é ponto de preocupação em nossa avaliação.

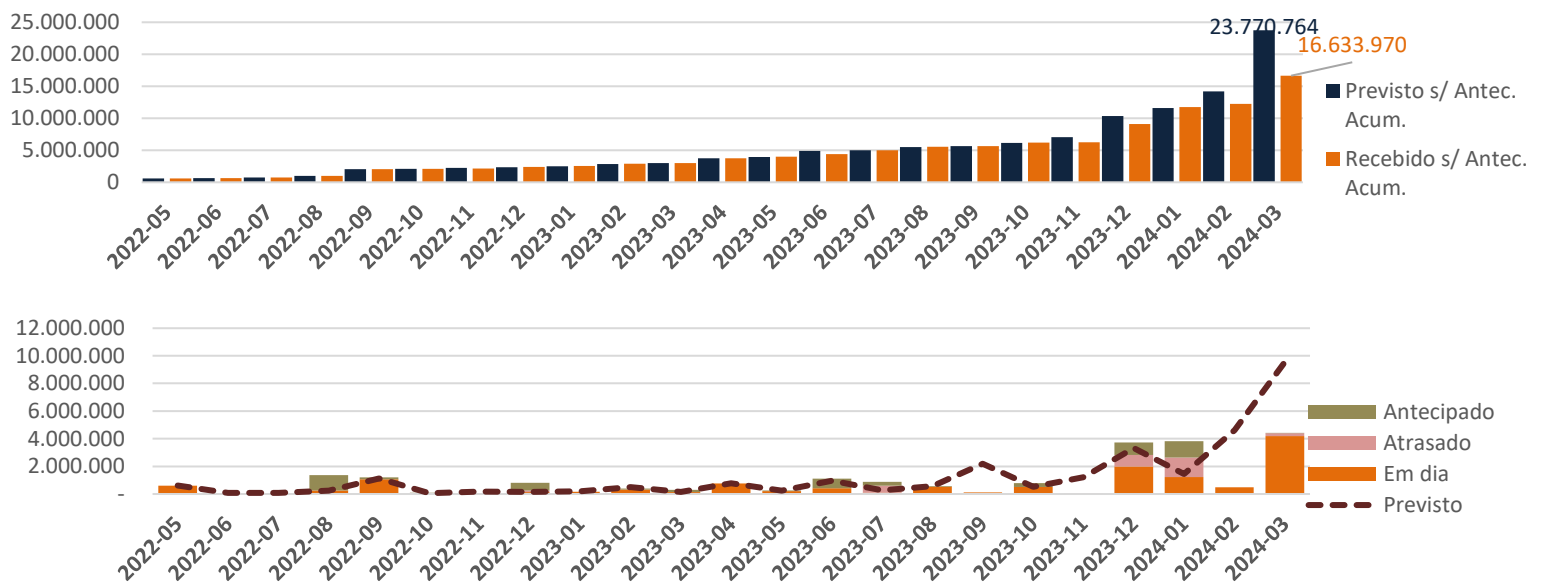
CRI ASTIR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

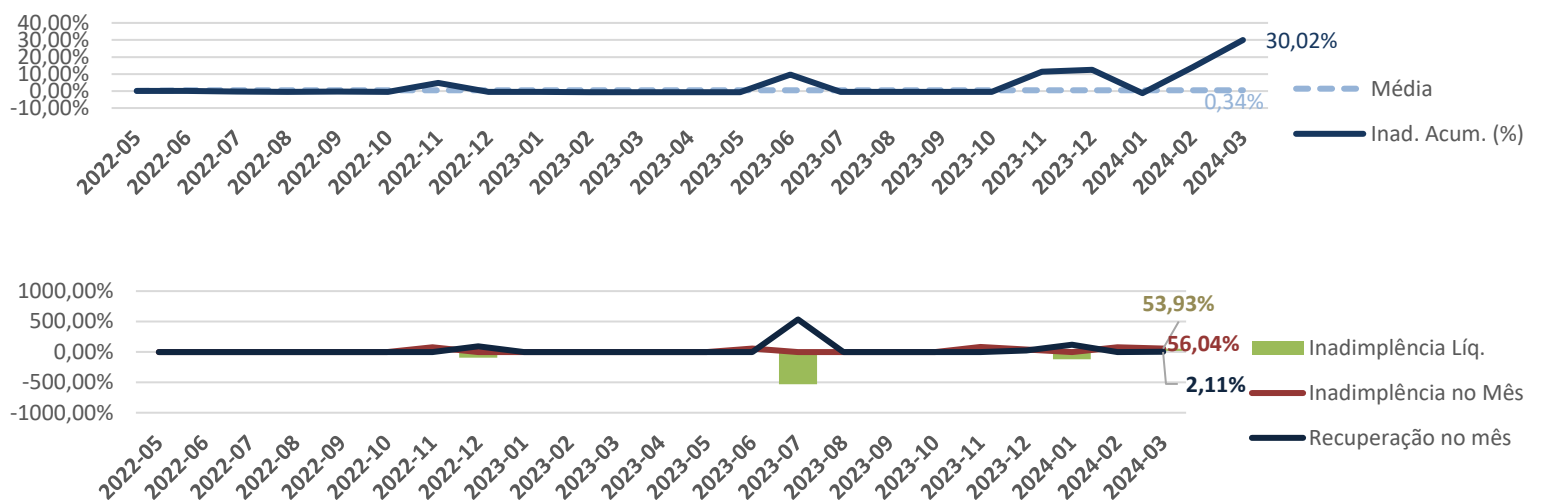
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Maximus Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	239,5%	195,7%	195,7%	172,9%	172,1%	194,0%
VT = Valor Terreno	R\$ 28.698.957,96	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
VO = Valor Obras	R\$ 34.469.876,03	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
CA = Carteira Adimplente	R\$ 2.151.042,04	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
SD = Saldo Devedor	R\$ 27.271.708,34	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

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.

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

Destacamos nos meses anteriores a realização da AGT que, dentre outros pontos, traz um cronograma de vendas a ser verificado trimestralmente que, se não for cumprido, leva a uma multa de 1% do saldo devedor. No mês de março houve a verificação e o não cumprimento, de maneira que os detentores do CRI receberão o valor como prêmio. A existência da inadimplência, embora chame atenção, se deve ao fato das grandes parcelas começarem a vir pela entrega de chaves, e persiste pelas mudanças nos vencimentos de alguns contratos devido a repactuações pelo atraso na entrega de chaves (assim, contratos considerados inadimplentes em meses anteriores não o seriam com o vencimento atual, passando a inadimplência para o mês seguinte), conforme já comentamos no mês anterior. Com isso, apesar do valor ser alto, a empresa vem recebendo um bom fluxo de pagamentos e demonstra total capacidade de pagamento das PMTs, de maneira que a inadimplência de sua carteira de recebíveis não se traduz em dificuldade de pagamento ao SNCI e ao SNME. Além disso, a inadimplência é majoritariamente de curto prazo, e com a finalização das obras, entrega das chaves e repactuação dos contratos, esperamos que ela se normalize em breve. A razão de garantia cresceu fortemente e nos dá ainda mais segurança. Esperamos uma melhora nas vendas e bons pagamentos ao longo dos próximos meses, de maneira que o parecer da operação segue saudável.

Estamos cientes da situação das fortes chuvas e alagamentos que atingiram o estado do RS e a cidade de Porto Alegre nas últimas semanas. A equipe do empreendimento afirma que não houve alagamento no edifício, mas alguns de seus funcionários foram afetados. Teremos uma reunião com a devedora nos próximos dias de forma a entender melhor sobre o prognóstico da situação. Manteremos nossos investidores atualizados.

CRI VITACON II

DESTAQUES



RESUMO

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

O mês de março representou mais um mês de sólida performance do CRI, com duas vendas de unidades no empreendimento Vila Olímpia e nenhuma em Maracatins.

Com a fase final das obras em ambos os empreendimentos e níveis de vendas avançados, o movimento de fluxo de recebíveis é crescente, com uma carteira robusta e adimplente, tendência que vem sendo recorrente nos últimos meses.

FOTOS DA OBRA



ON Vila Olímpia



ON Maracatins

Fonte: BYM Management

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

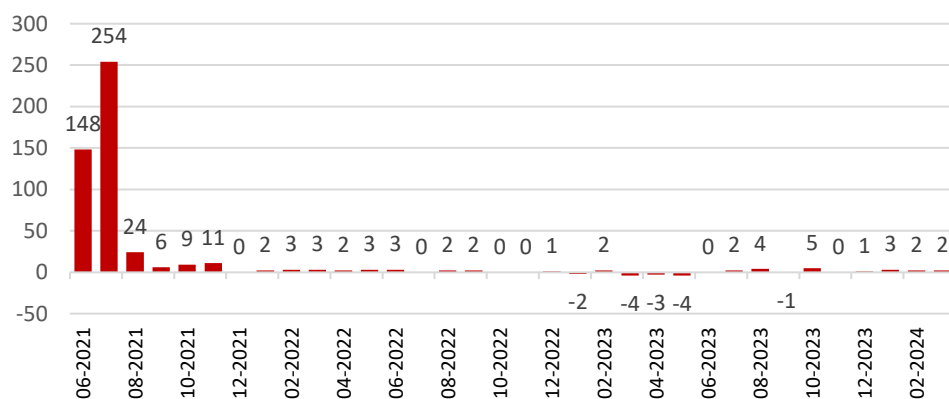
	mar/24
Vendas Totais	R\$ 137.534.957,37
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 97.261.368,46
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 94.684.332,73
Taxa dos Contratos	INCC Mensal
Número de contratos	485
Concentração máxima	1,56%
Prazo da carteira	35 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	529
Vendidas	394
Estoque	44
Quitado	91
Indisponíveis	68
Total de Unidades	597

% Vendido (disponíveis)	91,68%
% Vendido (Total)	92,63%

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%	6,67%	80,44%
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%	7,07%	87,12%
abr/24	7,13%	100,00%		

Fonte: BYM Management

COMENTÁRIOS

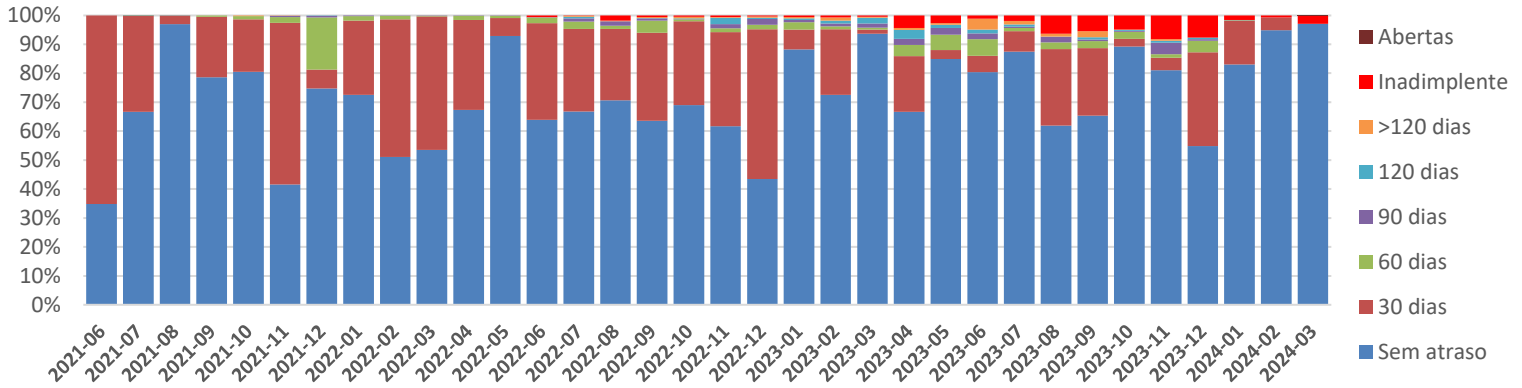
No mês de março, os empreendimentos do CRI Vitacon apresentaram uma sólida performance de obra, com Maracatins fechando sua desfasagem de atrasos e Vila Olímpia em um ritmo mais acelerado e de finalização pré-encerramento das obras.

Para o próximo mês, essa última operação deve estar em vias finais de encerramento, o que indica uma segurança ainda maior sobre a performance de vendas e recebíveis. Vale destacar que o cronograma financeiro de ambos os empreendimentos segue em linha com o projetado pela devedora, demonstrando uma boa performance da Vitacon nos projetos.

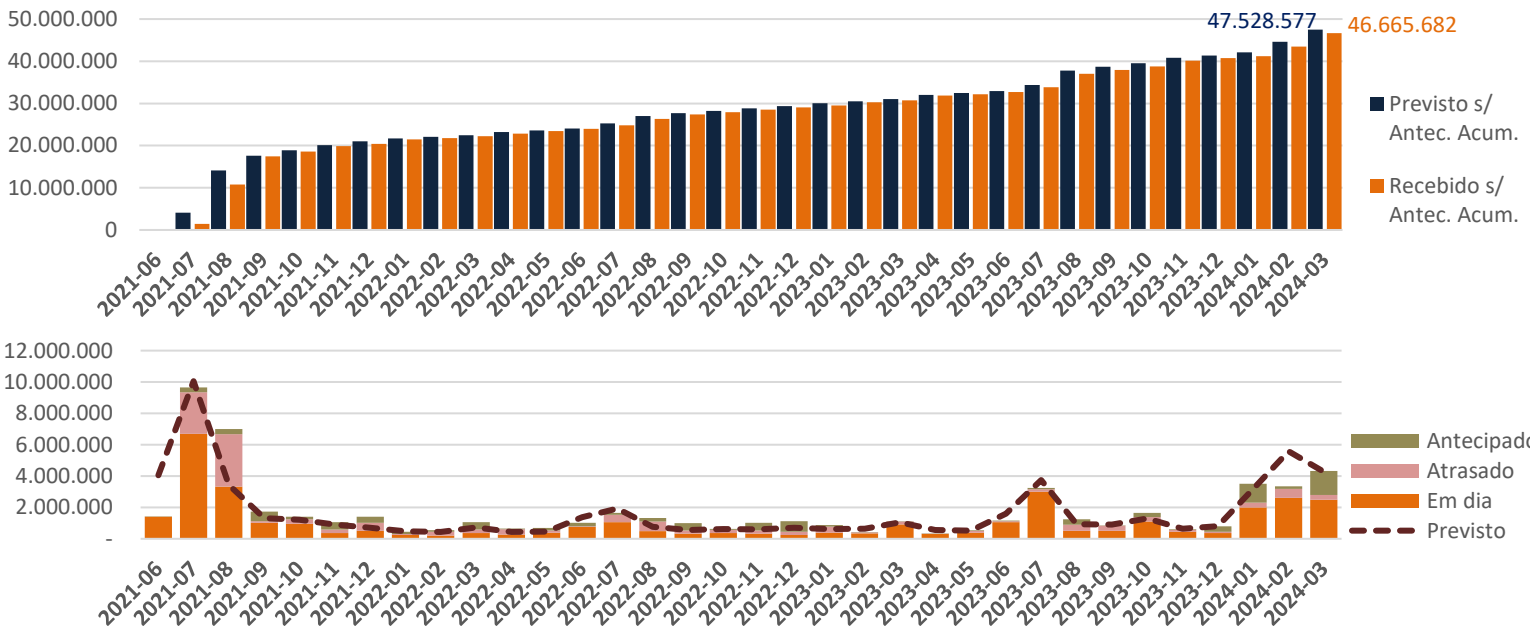
CRI VITACON II

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

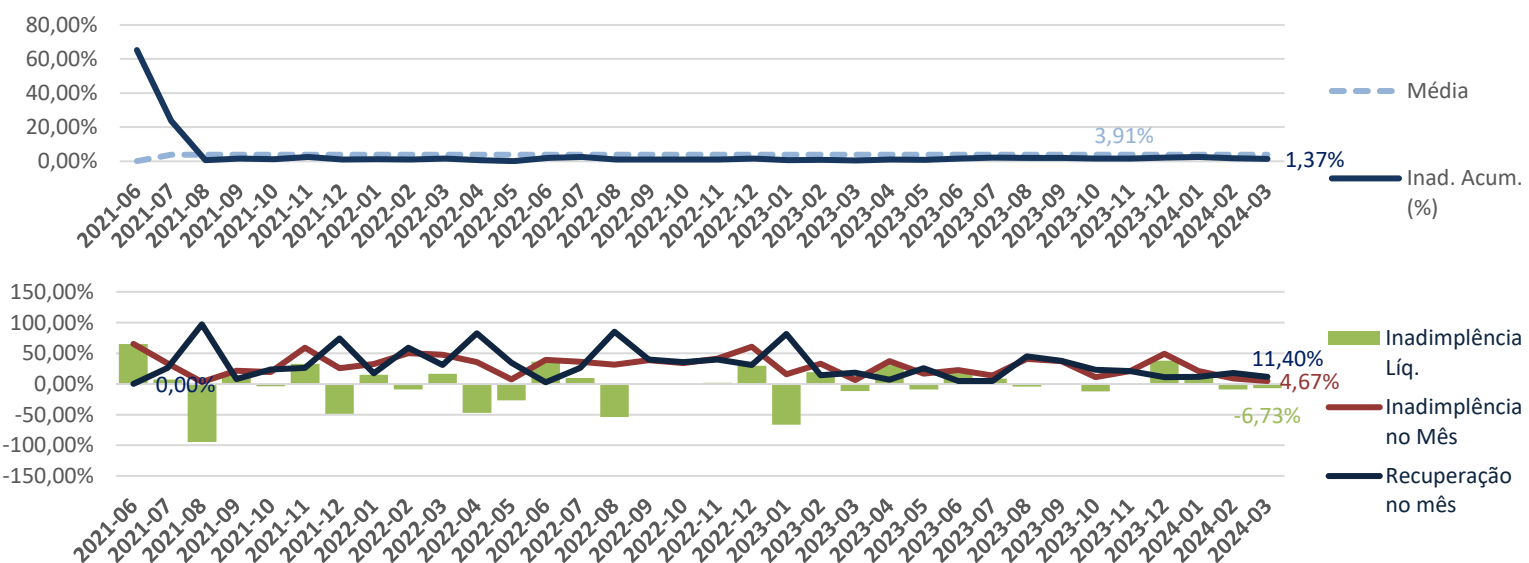
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON II

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	147,5%	148,5%	146,3%	143,9%	141,1%	142,5%
SVV	R\$ 106.727.644,49	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
SVN	R\$ 76.686.000,00	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
RP	R\$ 4.341.686,32	R\$ 3.351.948,27	R\$ 3.526.054,69	R\$ 802.678,91	R\$ 619.740,23	R\$ 1.663.992,62

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 março, a operação contou com mais um desempenho sólido, tanto em níveis de obra, quanto carteira. Os empreendimentos seguem em fase final, próximos à entrega, fator que vem impactando diretamente em um maior fluxo de recebíveis nos últimos meses. A operação segue com mais de 92% de unidades vendidas e uma carteira fortemente pulverizada.

A performance de vendas da operação, que conta com um valor médio de R\$ 14 mil/m², apresenta um ótimo desempenho, que sustenta uma carteira com uma inadimplência acumulada abaixo dos 1,5%, e cada vez mais robusta, com fluxo de recebíveis maior alinhado ao período final de contratos e unidades quitadas. É importante destacar que ambos os empreendimentos se encontram operacionalmente saudáveis, o que traz um maior conforto para o time de gestão sobre a operação e o seu parecer.

CRI SUPREME GARDEN

DESTAQUES

RESUMO

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

No mês de março, a operação contou com 3 distratos e nenhuma venda, ponto que reforça o fraco desempenho de vendas dos últimos meses, algo que pode estar sendo indiretamente impactado pelo atraso no cronograma de obras.

No entanto, com 75,2% de unidades já vendidas, a carteira de recebíveis do CRI está saudável, com patamares de inadimplência e concentração satisfatórios. O time de gestão concentra esforços em monitorar quaisquer eventos que possam impactar diretamente esse portfólio de recebíveis.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

	mar/24
Vendas Totais	R\$ 44.032.451,48
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 32.819.826,79
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 30.494.526,94
Taxa dos Contratos	INCC + 0,50% a.m.
Número de contratos	92
Concentração máxima	2,07%
Prazo da carteira	84 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	123
Vendidas	84
Estoque	31
Quitado	8
Indisponíveis	2
Total de Unidades	125

% Vendido (disponíveis)	74,80%
% Vendido (Total)	75,20%

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI SUPREME GARDEN

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos Harca	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
set/21	1,98%	1,98%	0,00%	0,00%	692.315,88	692.315,88		
out/21	2,79%	4,77%	0,00%	0,00%	977.143,71	1.669.459,59		
nov/21	2,20%	6,97%	0,00%	0,00%	768.875,12	2.438.334,71		
dez/21	2,20%	9,16%	0,00%	0,00%	768.875,12	3.207.209,83		
jan/22	2,20%	11,36%	5,02%	5,02%	768.875,12	3.976.084,94	1.757.549,76	1.757.549,76
fev/22	2,20%	13,56%	0,00%	5,02%	768.875,12	4.744.960,06		
mar/22	-1,77%	11,79%	2,50%	7,52%	619.312,49	4.125.647,57	876.111,09	2.633.660,85
abr/22	3,24%	15,03%	5,69%	13,21%	1.133.396,95	5.259.044,52	1.992.518,89	4.626.179,74
mai/22	2,30%	17,32%	1,19%	14,40%	804.025,67	6.063.070,19	417.780,85	5.043.960,59
jun/22	2,30%	19,62%	2,69%	17,09%	804.025,67	6.867.095,85	940.412,21	5.984.372,80
jul/22	2,30%	21,92%	2,15%	19,24%	804.025,67	7.671.121,52	751.805,18	6.736.177,98
ago/22	2,30%	24,21%	1,85%	21,09%	804.025,67	8.475.147,18	646.452,29	7.382.630,27
set/22	2,30%	26,51%	1,55%	22,64%	804.025,67	9.279.172,85	543.265,06	7.925.895,33
out/22	2,30%	28,81%	2,34%	24,98%	804.025,67	10.083.198,51	820.589,35	8.746.484,68
nov/22	2,37%	31,18%	2,75%	27,73%	830.346,89	10.913.545,40	961.988,35	9.708.473,03
dez/22	2,37%	33,55%	2,00%	29,73%	830.346,89	11.743.892,29	700.781,49	10.409.254,52
jan/23	2,37%	35,93%	2,25%	31,98%	830.346,89	12.574.239,17	788.273,33	11.197.527,85
fev/23	2,59%	38,52%	2,48%	34,46%	907.269,97	13.481.509,14	868.559,55	12.066.087,40
mar/23	2,63%	41,15%	2,56%	37,02%	920.458,84	14.401.967,97	894.500,33	12.960.587,73
abr/23	3,37%	44,52%	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%	1,73%	65,30%	493.916,54	23.107.980,79	605.354,90	22.860.909,40
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

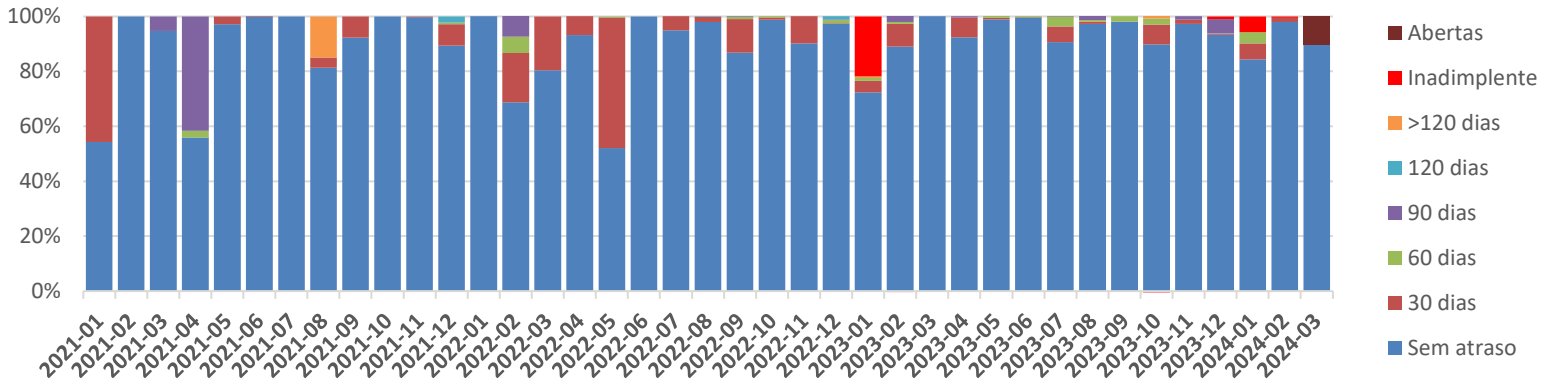
COMENTÁRIOS

Conforme abordado no último monitoramento, o empreendimento teve seu cronograma físico-financeiro alterado no mês de fevereiro, devido aos constantes atrasos devidos às condições climáticas e questões ligadas à mão de obra. Nos primeiros exercícios após a mudança, o avanço ocorreu acima do previsto, mesmo que de maneira leve, indicando um alinhamento de prazos com o cronograma. O time de gestão seguirá monitorando junto ao devedor o status das obras, a fim de entender se haverá uma manutenção ou aceleração da performance.

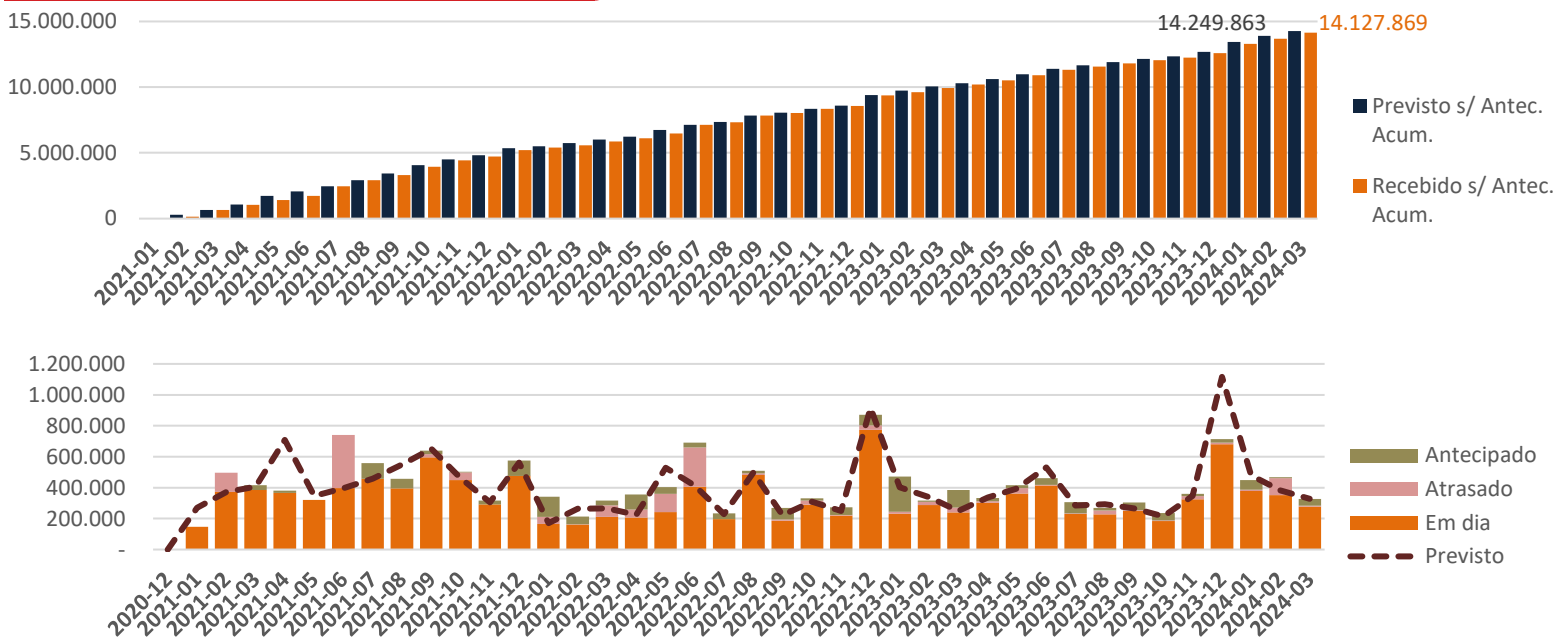
CRI SUPREME GARDEN

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

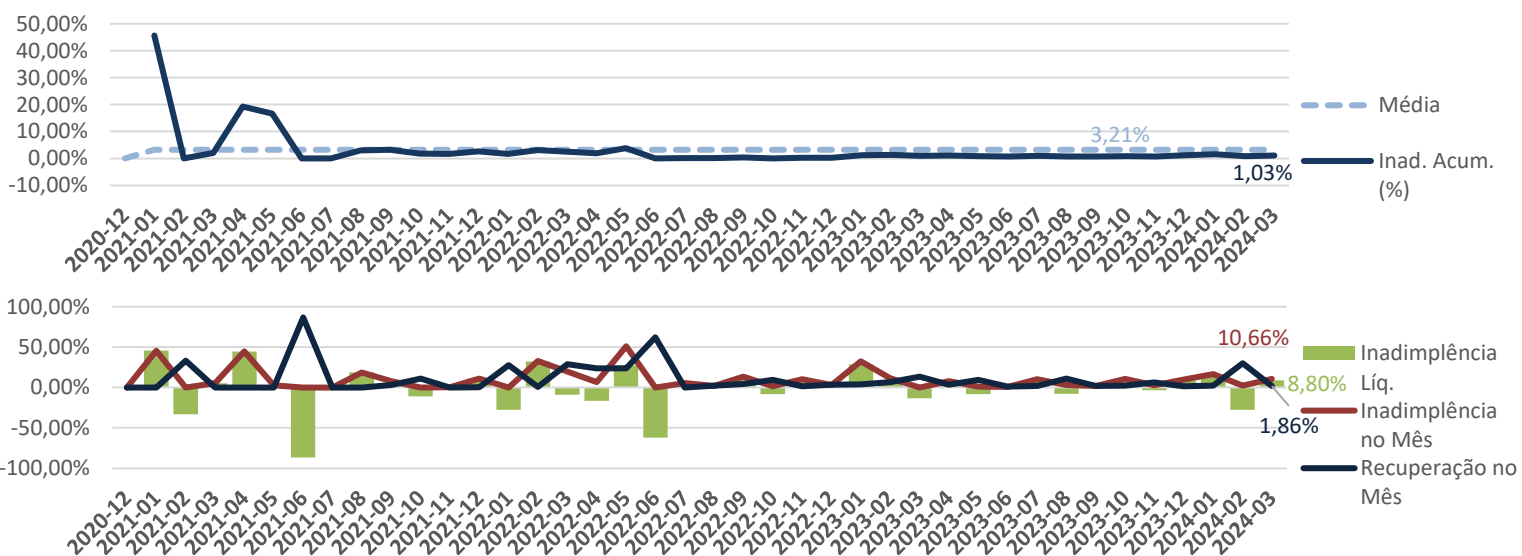
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	145,9%	145,6%	146,2%	146,3%	147,3%	175,3%
VP(CIT _{TI}) + Est	R\$ 40.966.138	R\$ 40.642.454	R\$ 40.635.927	R\$ 40.471.334	R\$ 40.654.760	R\$ 40.391.088
SD _{CRI}	R\$ 28.087.548	R\$ 27.921.394	R\$ 27.789.240	R\$ 27.662.843	R\$ 27.595.120	R\$ 23.041.049

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

O mês de março apresentou mais um mês com uma performance abaixo do esperado com relação às vendas. Com um saldo negativo no ano, o impacto do atraso das obras reportado nos últimos meses causa um impacto indireto no desempenho de vendas das unidades. Atualmente, na operação como um todo, esse fato é o que mais preocupa, mas devido ao avanço significativo na curva de vendas, alinhada com uma evolução de aproximadamente 67% das obras, o impacto nos recebíveis da carteira é mínimo.

As novas condições das obras, abordadas no último monitoramento, seguem sendo seguidas pelo devedor, mesmo que dentro de um cronograma mais conservador, o que permite uma maior previsibilidade sobre a operação. A carteira de recebíveis segue com níveis de inadimplência excelentes, e se descentralizando cada vez mais. Nos próximos meses, cabe a atenção sobre o impacto do novo cronograma sobre possíveis novos distratos e o impacto disso no fluxo de recebíveis, ponto que no momento está controlado.

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.

O mês de março obteve o recorde de vendas do empreendimento, com 11 unidades vendidas e 1 distrato. Com um patamar superior a 81% das vendas, a operação segue uma carteira robusta e descentralizada, o que gera menores riscos sobre o fluxo de PMTs do CRI.

Março também contou com um novo cronograma físico-financeiro, após os atrasos na obra que vinham sendo reportados, mas que devido à performance sadia de vendas não impacta significativamente o CRI.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

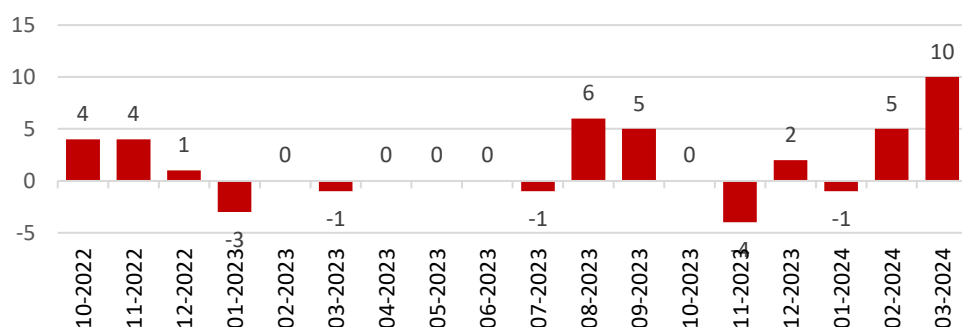
	mar/24
Vendas Totais	R\$ 63.583.270,28
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 55.681.176,73
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 50.942.895,83
Taxa dos Contratos	INCC + 13% a.a.
Número de contratos	242
Concentração máxima	1,58%
Prazo da carteira	18 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	300
Vendidas	226
Estoque	56
Quitado	18
Indisponíveis	2
Total de Unidades	302

% Vendido (disponíveis)	81,33%
% Vendido (Total)	81,46%

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%				
mar/23	-27,82%	4,93%	5ª	0,09%	4,01%	R\$ 1.907.767
abr/23	0,21%	5,14%	6ª	0,0049	4,50%	R\$ 2.140.520
mai/23	3,71%	8,86%	7ª	1,46%	5,96%	R\$ 2.834.437
jun/23	4,35%	13,21%	8ª	3,94%	9,89%	R\$ 4.709.784
jul/23	8,93%	22,14%	9ª	2,8%	12,69%	R\$ 6.042.540
ago/23	5,34%	27,48%	10ª	1,94%	14,63%	R\$ 6.967.303
set/23	5,34%	32,82%	11ª	4,09%	18,72%	R\$ 8.913.540
out/23	5,99%	38,81%	12ª	2,80%	21,52%	R\$ 10.248.312
nov/23	5,99%	44,79%	13ª	2,54%	24,06%	R\$ 11.455.999
dez/23	5,99%	50,78%	14ª	2,96%	27,02%	R\$ 12.865.462
jan/24	2,75%	53,53%	15ª	2,29%	29,31%	R\$ 13.956.848
fev/24	4,19%	57,71%	16ª	2,99%	32,30%	R\$ 15.380.173
mar/24	-23,30%	34,42%	17ª	2,11%	34,41%	R\$ 16.382.605
abr/24	2,89%	37,31%				
mai/24	3,39%	40,70%				
jun/24	3,86%	44,56%				
jul/24	4,80%	49,36%				
ago/24	5,16%	54,52%				
set/24	5,11%	59,63%				
out/24	5,11%	64,74%				
nov/24	4,21%	68,95%				
dez/24	4,62%	73,57%				
jan/25	6,00%	79,57%				
fev/25	5,78%	85,35%				
mar/25	4,85%	90,20%				
abr/25	4,69%	94,89%				
mai/25	2,81%	97,70%				
jun/25	2,30%	100,00%				

Dados: Harca Engenharia. Elaboração: Suno Asset

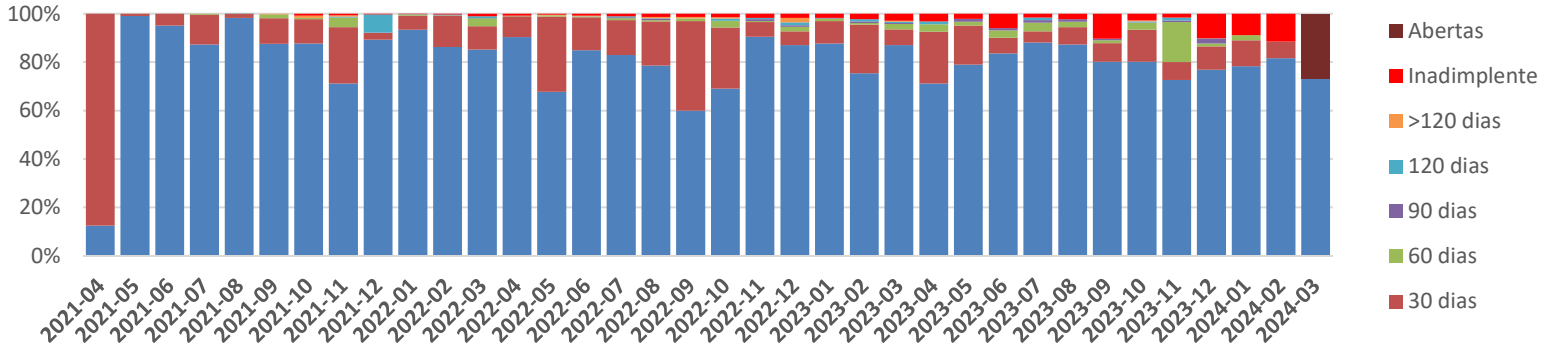
COMENTÁRIOS

Como antecipado no monitoramento anterior, o devedor apresentou um novo cronograma físico-financeiro, após um acúmulo expressivo de realizações atrasadas, em função de problemas com a fundação de uma das torres. Inicialmente com data de entrega prevista para novembro de 2024, o novo cronograma prevê junho de 2025 como a nova data. O cronograma financeiro segue em linha com o orçamento inicial, o que gera um maior conforto sobre uma possível necessidade de capital devido aos atrasos. O time de gestão seguirá em contato com o devedor, a fim de monitorar possíveis impactos contratuais do novo cronograma e que podem afetar o CRI.

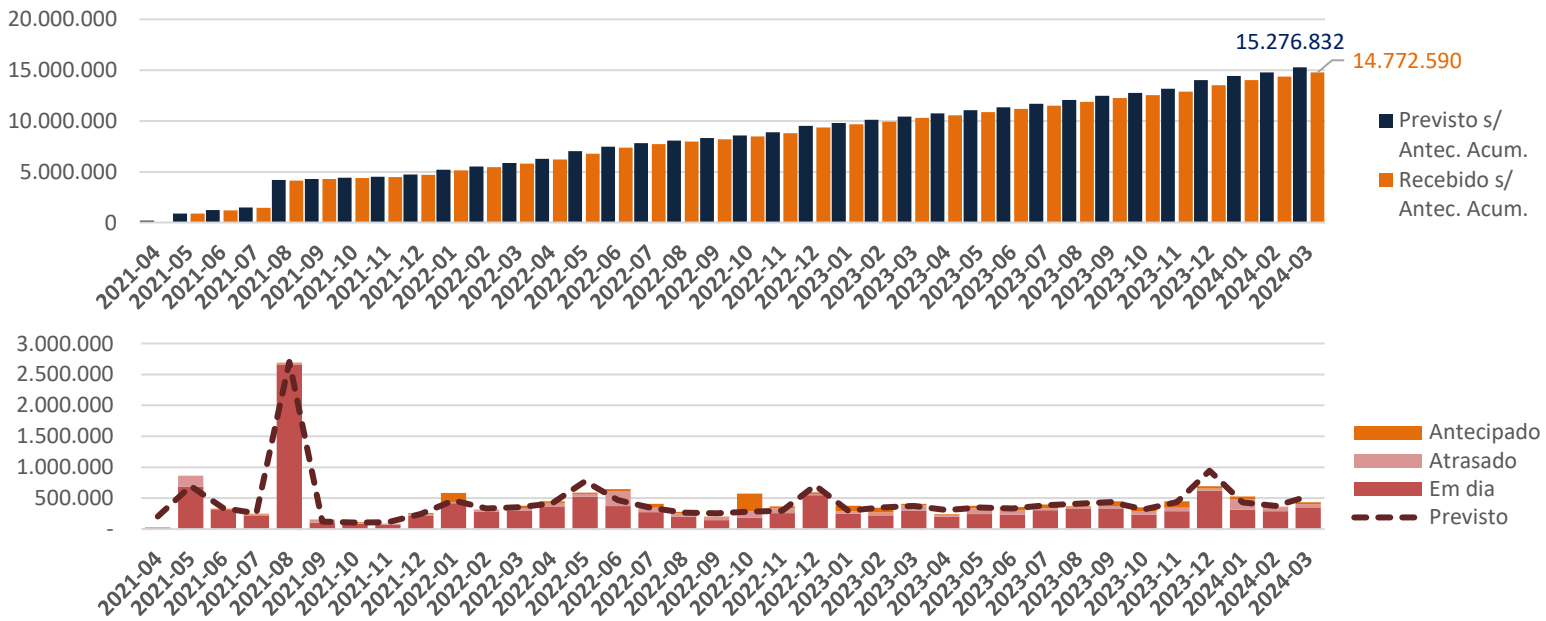
CRI MZM

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

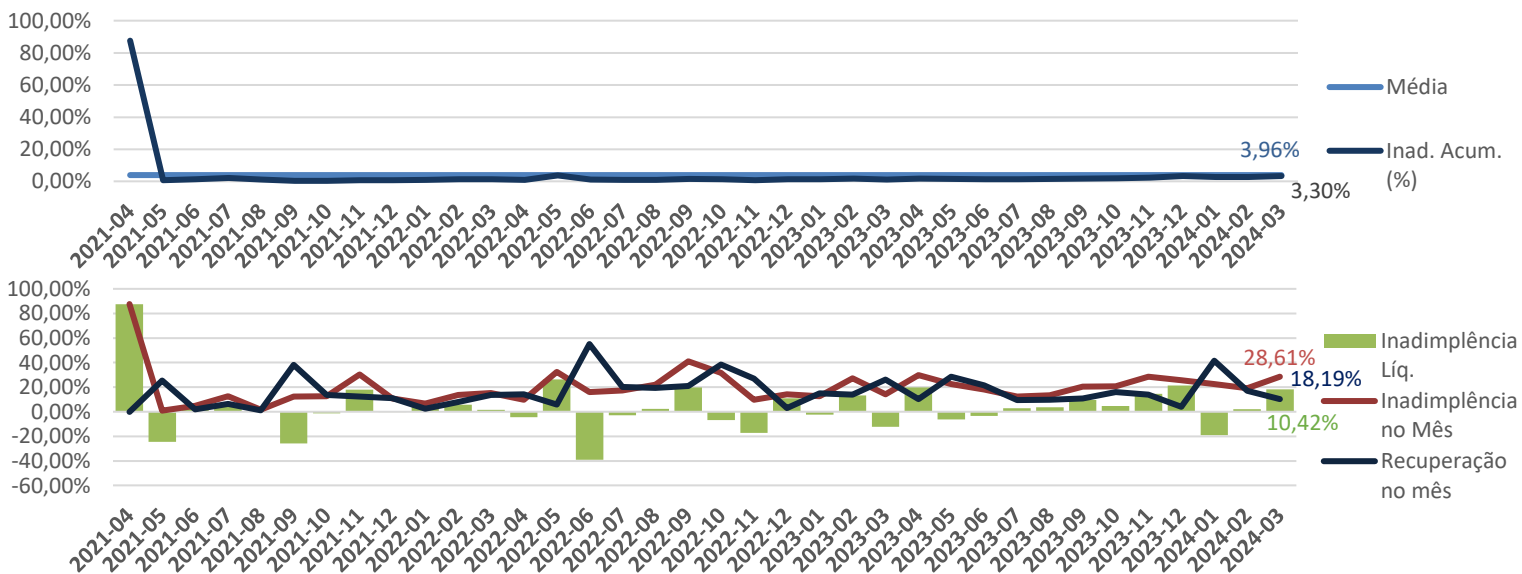
PERFIL DE PAGAMENTO



RECEBIMENTOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: NEO Service / Elaboração: Suno Asset

CRI MZM

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	241,8%	241,5%	234,5%	230,7%	374,6%	369,8%
Estoque	R\$ 16.231.355,84	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
Recebíveis Elegíveis a VP	R\$ 46.798.008,78	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
Saldo Devedor	R\$ 27.122.543,62	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
Fundo de Reserva	R\$ 1.057.231,93	R\$ 1.048.167,24	R\$ 1.015.474,30	R\$ 714.953,37	R\$ 709.511,64	R\$ 702.448,51

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

Em março, Way Petrópolis seguiu apresentando uma ótima performance de vendas, principalmente quando se leva em consideração o avanço moderado das obras e os atrasos acumulados, que culminaram na reavaliação do cronograma físico-financeiro.

A inadimplência dos devedores do Way apresentou um leve aumento no mês de março, mas ainda segue abaixo da média global, que quando se retira o mês inicial é inferior a 1,60%. A carteira apresentou também o aumento de concentração, mas ainda bem controlada e que a mantém pulverizada, mitigando maiores riscos de inadimplência geral.

Vale destacar o aumento da razão de garantia, que se encontra em 241,8%, expressivamente acima do limite mínimo contratual de 130%, fator que traz maior segurança para a operação, que segue com o parecer saudável. Nos próximos meses, o foco da gestão será alinhar com o devedor sobre os impactos do novo cronograma e possíveis efeitos no fluxo de recebíveis do CRI, que segue sem maiores questões.

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.

No mês de março foi realizada a venda de uma unidade, a R\$ 12,6 mil o m², valor abaixo dos R\$ 15 mil acertados junto à Gafisa. Estamos finalizando uma AGT que irá tornar obrigação da devedora a compensação pela venda abaixo do valor estipulado, o que aumentará a nossa proteção enquanto credores. Mais do que isso, serão adicionadas novas garantias à operação, o que dará mais folga à RG. No mais, seguimos atentos, porém confiantes com o sucesso da operação.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

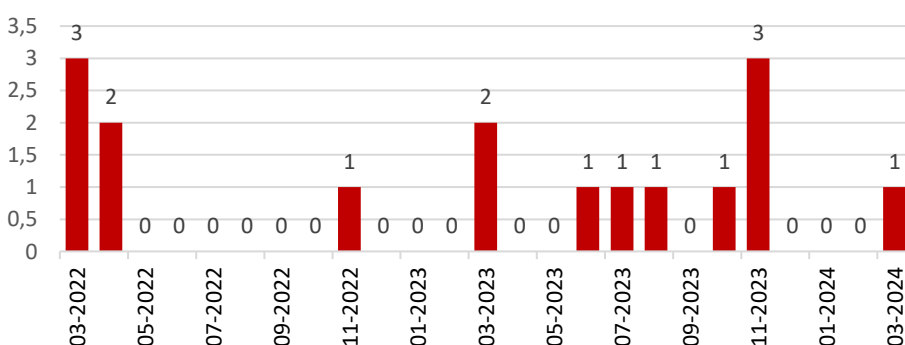
	mar/24
Vendas Totais	R\$ 28.891.930,35
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 19.355.835,02
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 19.355.835,02
Taxa dos Contratos	0,12
Número de contratos	16
Concentração máxima	20,36%
Prazo da carteira	40 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	25
Vendidas	16
Estoque	9
Quitado	0
Indisponíveis	0
Total de Unidades	25

% Vendido (disponíveis)	64,00%
% Vendido (Total)	64,00%

Saldo de Vendas



Dados: OPEA



FOTOS DA OBRA



Fonte: Capital Finance

CRI GAFISA WE SOROCABA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada		Curva Financeira Prevista		Valores Medidos	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
fev/23	0,24%	0,24%	0,32%	0,32%	625.000,00	625.000,00	675.000,00	675.000,00
mar/23	0,83%	1,07%	1,60%	1,92%	834.000,00	1.459.000,00	348.000,00	1.023.000,00
abr/23	0,35%	1,42%	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%	7,50%	52,49%	1.277.000,00	17.646.000,00	722.000,00	12.617.000,00
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

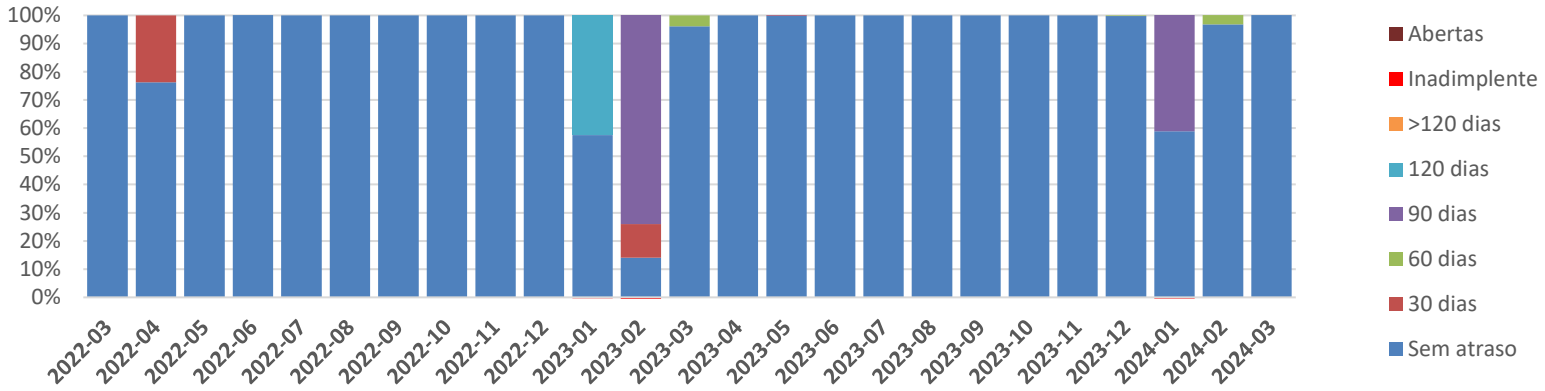
COMENTÁRIOS

Em março houve relevante avanço de obras, de 7,50%, 0,05% a mais que o previsto pelo cronograma. Além disso, 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.

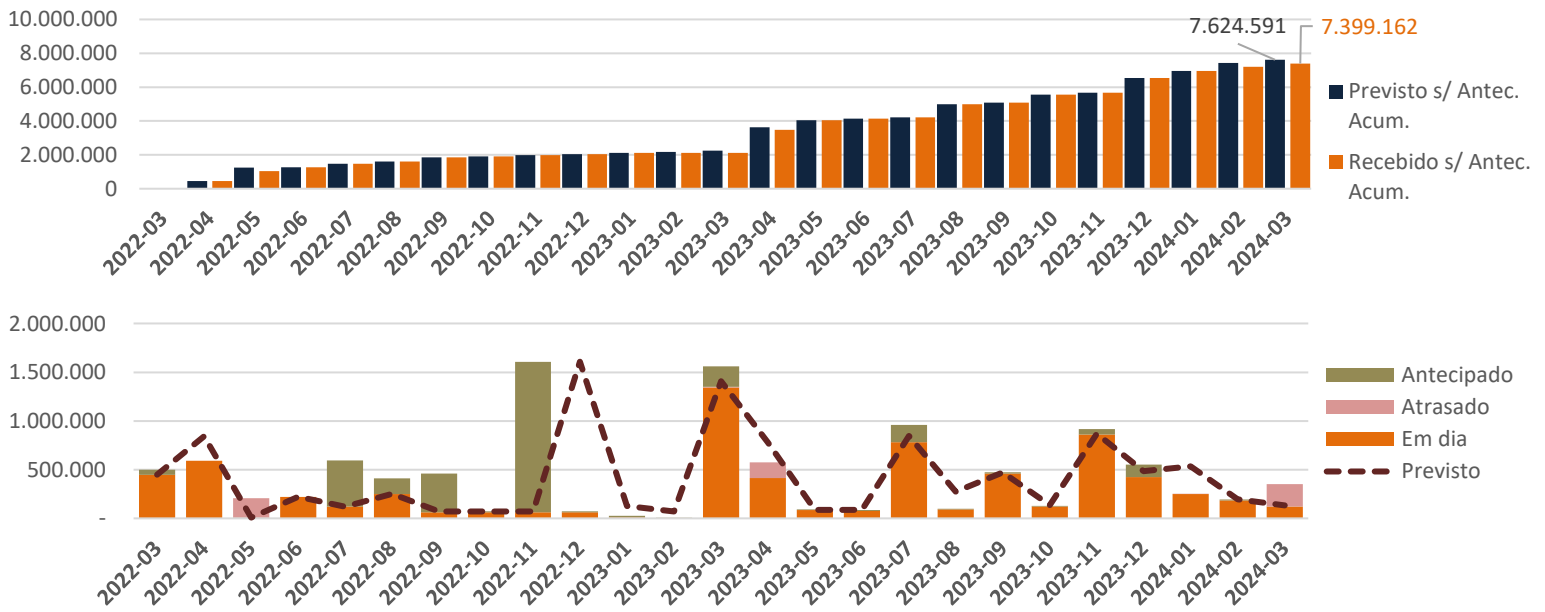
CRI GAFISA WE SOROCABA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

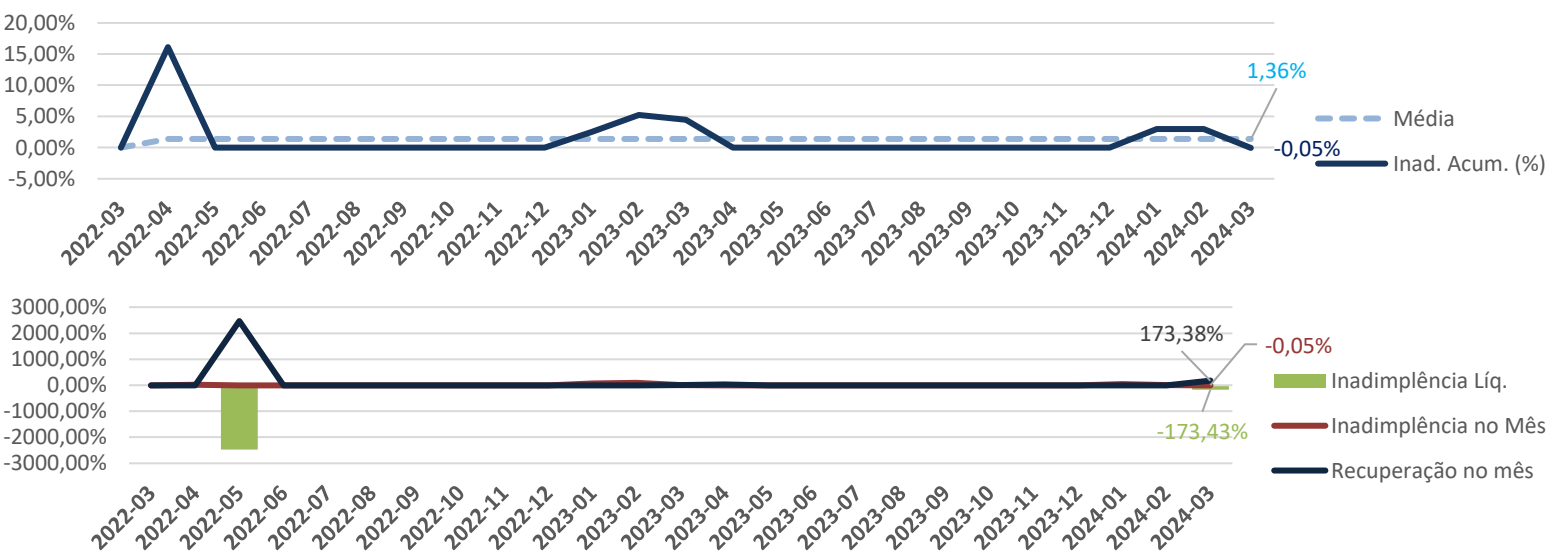
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	159,0%	156,5%	154,3%	156,7%	167,7%	161,4%
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\$ 12.617.000,00	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
% do VGV em Estoque	38,82%	42,07%	42,07%	42,07%	42,07%	51,93%
Recebíveis	R\$ 19.355.835,02	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
Caixa do Patrimônio Separado	R\$ 114.034,93	R\$ 405.157,96	R\$ 40.617,61	R\$ 13.704,34	R\$ 17.999,19	R\$ 561.901,52
Saldo Devedor CRI	R\$ 18.503.009,93	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

Fonte: Opea

FORMULA

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

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

OBS:

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

PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

O mês de março representou alguns avanços para a operação, que realizou uma nova venda, avançou fortemente em obras e recuperou a inadimplência gerada no início do ano. Com isso, a razão de garantia da operação se elevou pelo terceiro mês consecutivo.

Queremos lembrar que estamos em vias de trazer mais detalhes sobre a AGT que irá compor novas garantias à operação, indicar um valor de venda mínimo aceitável para as comercializações, trazer uma curva de vendas para amortização extraordinária e aumentar o prazo e taxa da dívida. Assinamos ela recentemente e, com isso, devemos seguir o fluxo de integralizações para a operação, que ainda deve receber R\$ 5,5MM de aportes do SNCI11.

Temos também monitorado o risco de crédito corporativo da Gafisa S.A., sendo que estamos a par das situações envolvendo as disputas junto à Esh Capital e a definição sobre a conversibilidade das debêntures da 17ª emissão e do aumento de capital programado ainda para o primeiro semestre do ano. Nossa opinião é de que a Gafisa deve acumular decisões judiciais favoráveis para novos fundings, sendo que parte do sucesso de sua operação de curto prazo depende desse capital adicional. De todo modo, entendemos que a companhia deve ter sucesso nessa captação, sendo que isso trará um conforto adicional aos credores das dívidas que vencerão dentro dos próximos dois anos, como é o nosso caso. Com essa definição, bem como após a assinatura da AGT, devemos rever o parecer do CRI.

CRI BIT

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: IPC

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 forma geral, a operação tem enfrentado dois desafios: o ritmo das obras está abaixo do desejado e a inadimplência está um pouco acima do histórico. Nas próximas páginas, abordaremos de forma mais detalhada esses dois aspectos. Quanto à velocidade das vendas, que costumava ser uma preocupação, houve uma melhora significativa nos últimos meses. Em março houve 3 vendas e 2 distratos, resultando no saldo de 1 venda.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

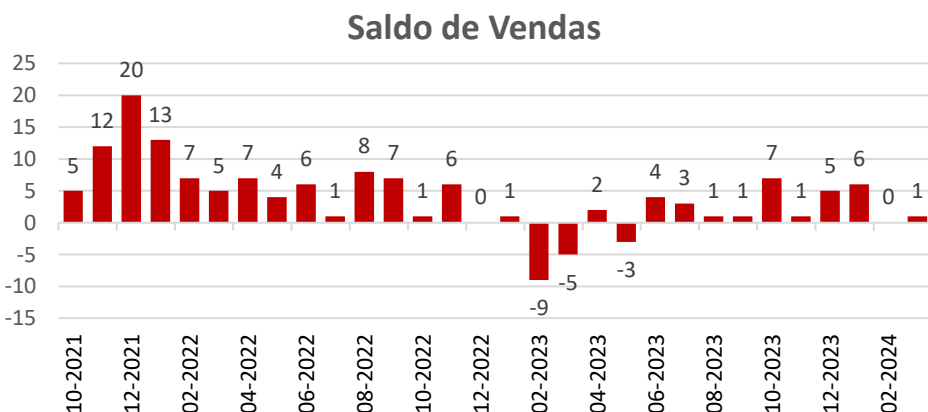
mar/24

Vendas Totais	R\$ 43.090.579,46
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 36.794.829,70
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 32.421.687,61
Taxa dos Contratos	INCC + 12% a.a.
Número de contratos	117
Concentração máxima	3,42%
Prazo da carteira	30 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	260
Vendas	107
Estoque	142
Quitado	11
Indisponíveis	2
Total de Unidades	262

% Vendido (disponíveis)	45,38%
% Vendido (Total)	45,80%



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%	0,67%	21,61%	2.245.539,11	19.024.870,89	1.305.670,11	15.540.642,08
mar/24	6,76%	38,87%	1,64%	23,25%	4.005.235,98	23.030.106,87	1.650.746,74	17.191.388,82
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: IPC

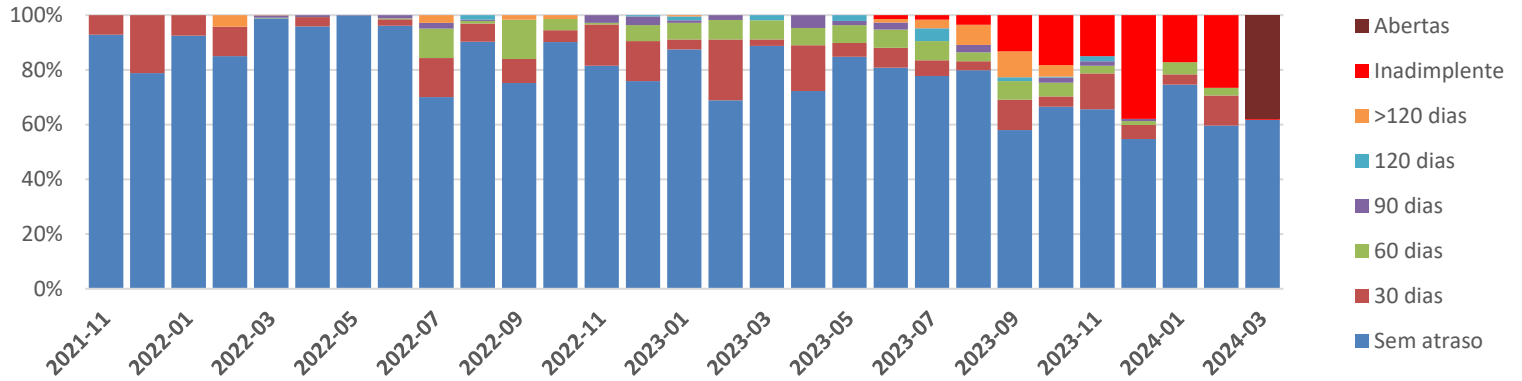
COMENTÁRIOS

Com a saída da Compass, agora a IPC assume o monitoramento das obras para avaliar seu progresso. Em março, constatamos que a obra está 23,25% concluída, em comparação com o cronograma de 38,87%, resultando em um atraso de mais de 15%. Esse atraso se deveu às dificuldades enfrentadas pela construtora na fase de fundação do prédio, que apresentou desafios adicionais. Felizmente, essa etapa crítica foi superada e esperamos agora uma aceleração no ritmo das obras, já que a próxima fase de construção das lajes tende a ser mais rápida.

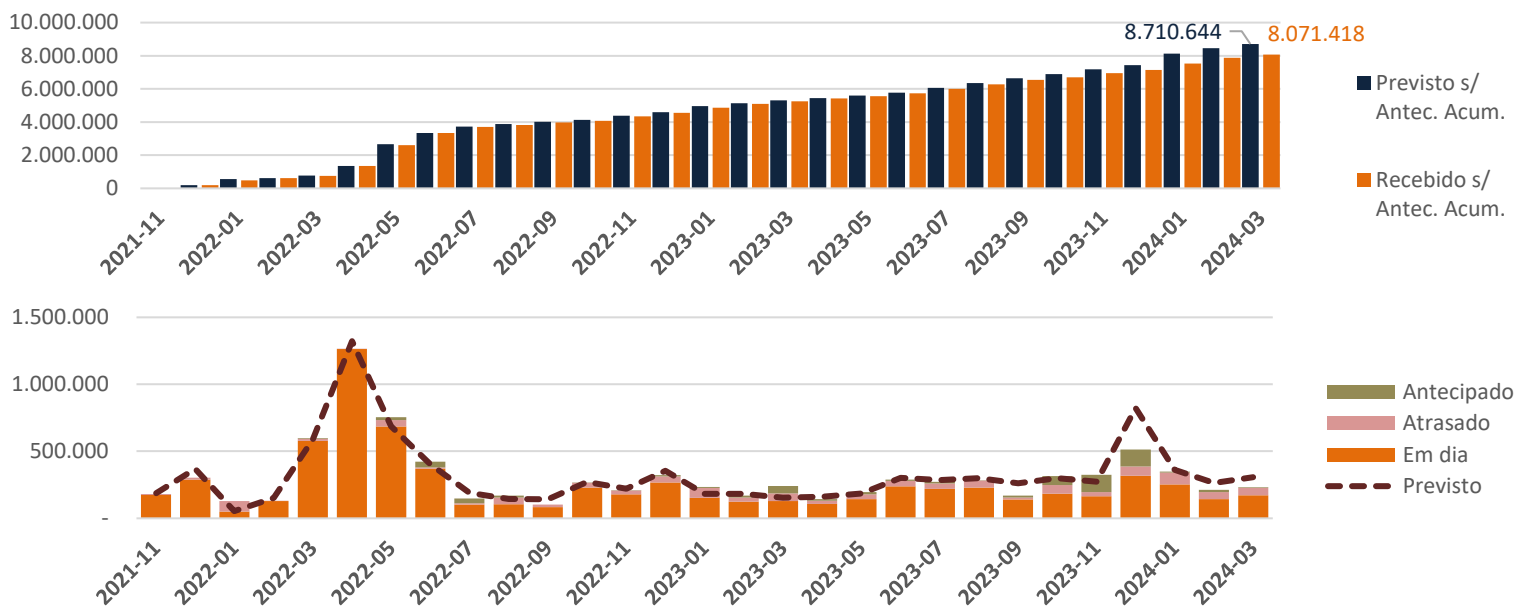
CRI BIT

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	139,5%	144,2%	146,7%	141,3%	146,0%	147,3%
Valor presente dos direitos creditórios elegíveis	R\$ 25.242.131	R\$ 26.595.052	R\$ 27.313.173	R\$ 25.625.503	R\$ 25.019.667	R\$ 25.561.557
Valor do estoque pelo preço médio das 10 últimas vendas	R\$ 49.844.526	R\$ 51.517.901	R\$ 52.602.823	R\$ 50.888.038	R\$ 54.655.301	R\$ 55.500.383
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\$ 32.089.724	R\$ 32.092.019	R\$ 32.115.166	R\$ 32.094.306	R\$ 32.011.000	R\$ 32.120.849
Recursos para finalização da obra conforme medição	R\$ 45.229.202	R\$ 46.425.517	R\$ 47.028.274	R\$ 47.655.338	R\$ 48.273.287	R\$ 49.003.655
Saldo do Fundo de Obras	R\$ 11.659.222	R\$ 12.889.604	R\$ 13.417.304	R\$ 13.896.997	R\$ 14.387.927	R\$ 14.877.037

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 perceptível que, gradualmente, a operação está conseguindo superar os desafios enfrentados, mas ainda assim o ritmo de progresso permanece pouco satisfatório. Portanto, continuaremos a manter a operação em estado de "atenção".

Quanto às obras, estamos monitorando-a de perto e mantendo uma comunicação constante com a construtora para tomar as melhores decisões possíveis. Esperamos uma melhoria no ritmo das obras nos próximos meses.

Em relação à inadimplência acima de 90 dias, observamos que a maioria dos contratos atualmente inadimplentes são referentes a vendas de unidades realizadas em 2021 e na primeira metade de 2022. Isso reduz a probabilidade de rescisão de contratos, uma vez que uma parte considerável do pagamento da unidade já foi efetuada.

Por medida de prudência, novamente iremos manter o status da operação como "atenção", podendo revisá-lo ao longo dos próximos meses conforme recebermos novos relatórios de monitoramento das obras e observarmos a inadimplência retornando a níveis mais toleráveis.

CRI AXS

DESTAQUES



RESUMO

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

Todas as obras foram concluídas, restando apenas a conexão da Usina Prata 1 e a total comercialização da usina Itatiaiuçu. No mês de março, observamos que o PR (Performance Ratio) médio atual é de 82,38%, acima do mínimo médio de 74,57%. Quanto à previsão de conexão para Prata 1, após contato com o devedor, foi reportado um atraso devido a questões com a distribuidora. Com um status geral saudável, a operação segue com um fluxo de recebíveis saudável e os pontos de atenção levantados não impactam as PMTs do CRI.

PARECER: SAUDÁVEL

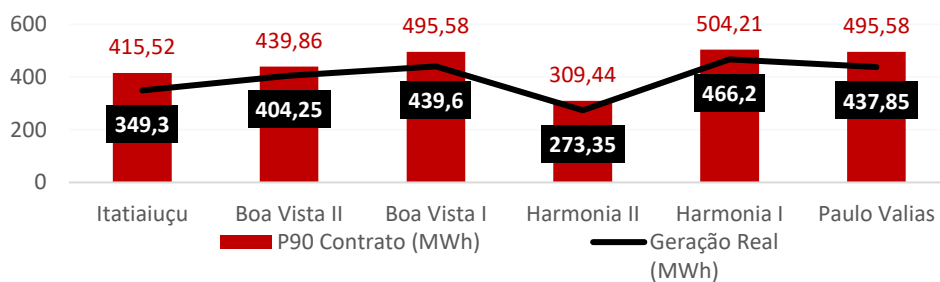
UFV	Avanço Físico	Conexão	% da Energia comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	100%
Harmonia I	100%	Conectada	100%
Harmonia II	100%	Conectada	100%
Carmo I	100%	Conectada	100%
Carmo II	100%	Conectada	100%
Itatiaiuçu	100%	Conectada	76%
Prata I	100%	Previsto Ago/24	0%

FOTOS DA OBRA

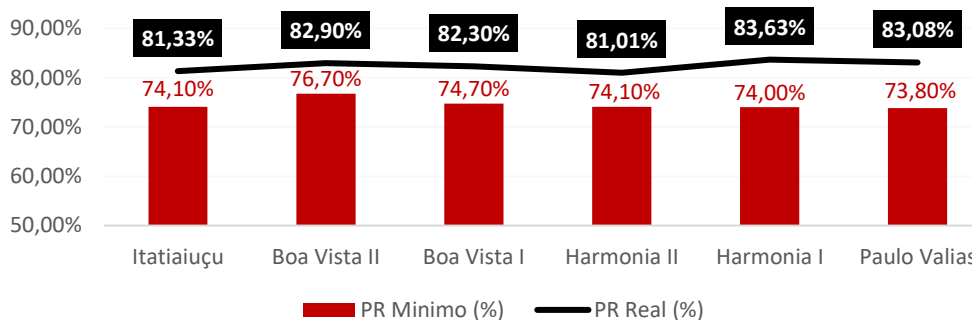


Fonte: Opea

Geração - mar/24



PR - mar/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.

No mês de março, não houve vendas no empreendimento. É importante ressaltar que menos de 25% das unidades foram vendidas até o momento. Esta situação decorre da decisão da incorporadora de restringir as vendas do empreendimento, visando alcançar um preço por metro quadrado mais elevado. Seguindo essa estratégia da incorporadora, fomos informados de que a devedora optou por amortizar 100% da dívida. Atualmente, estamos coordenando esse pagamento, o qual está previsto para ocorrer no final de maio.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

mar/24

Empreendimento	Aimorés Moradias
Vendas Totais	R\$ 17.624.968,22
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 10.167.234,79
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 10.000.473,25
Taxa dos Contratos	6% a.a
Número de contratos	19
Concentração máxima	11,30%
Prazo da carteira	2 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

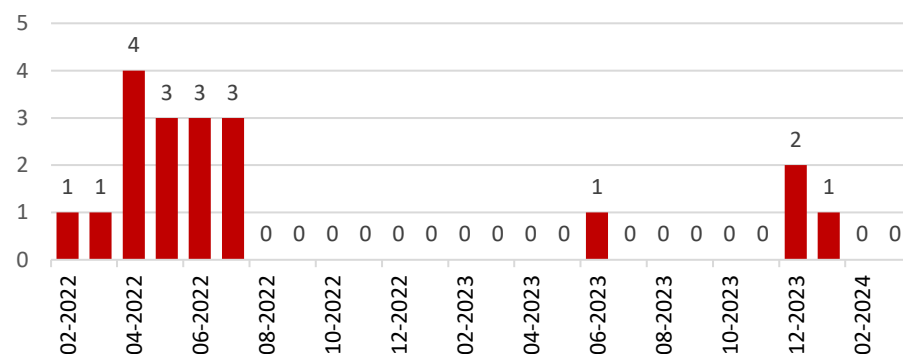
% Vendido (disponíveis)

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

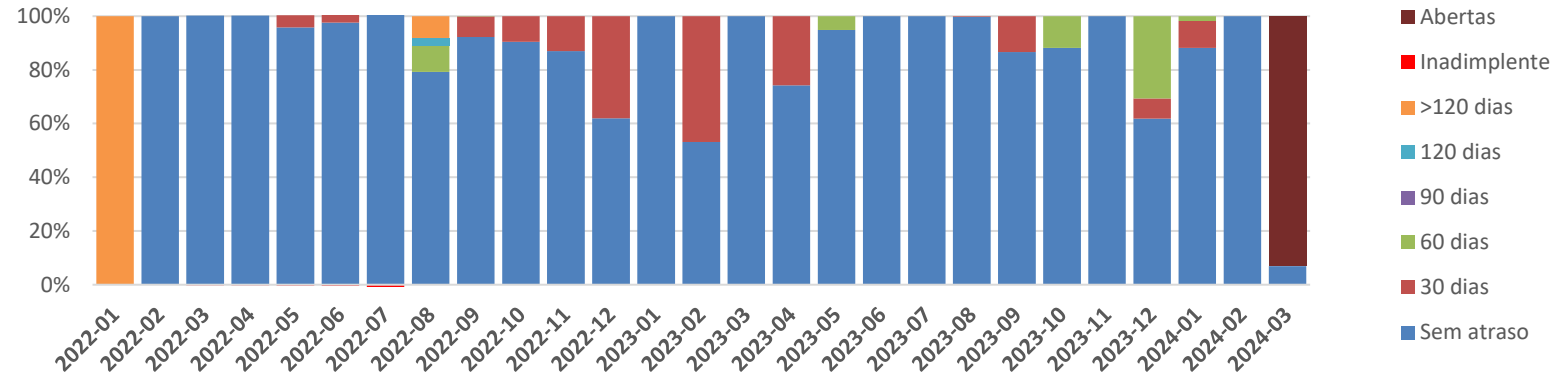
COMENTÁRIOS

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.

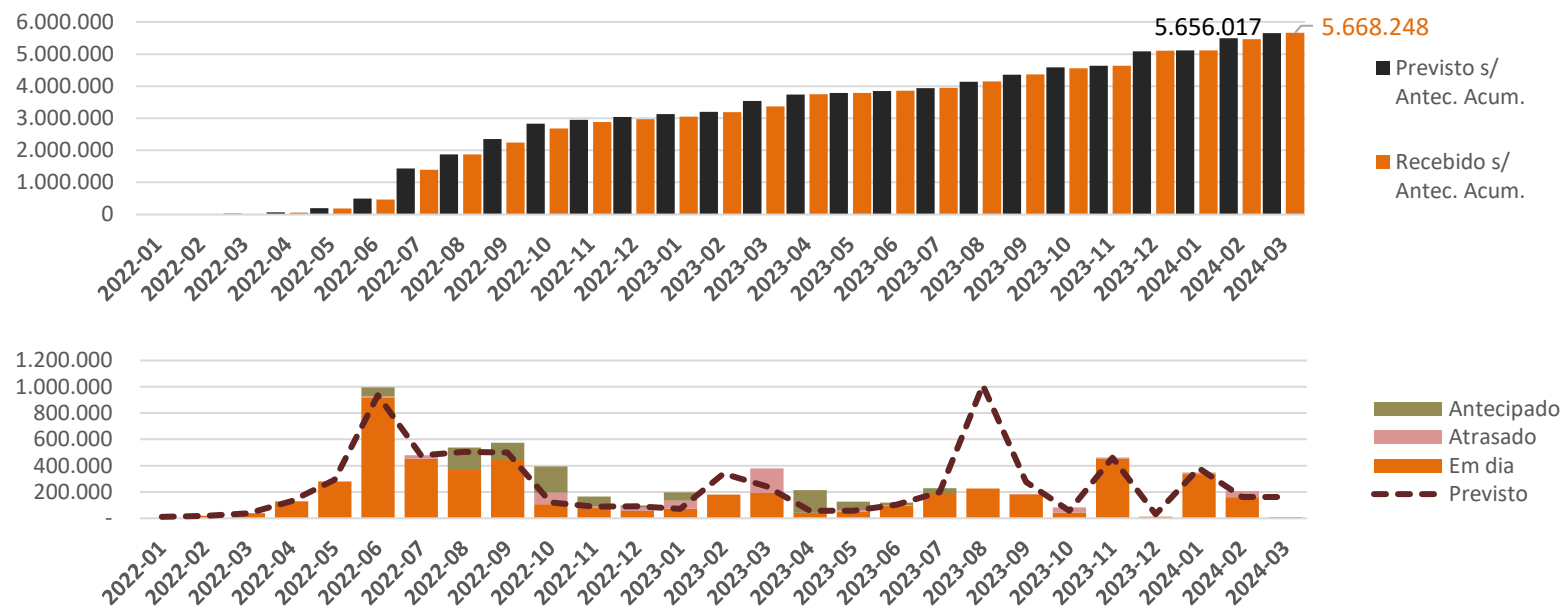
CRI CAPARAÓ

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

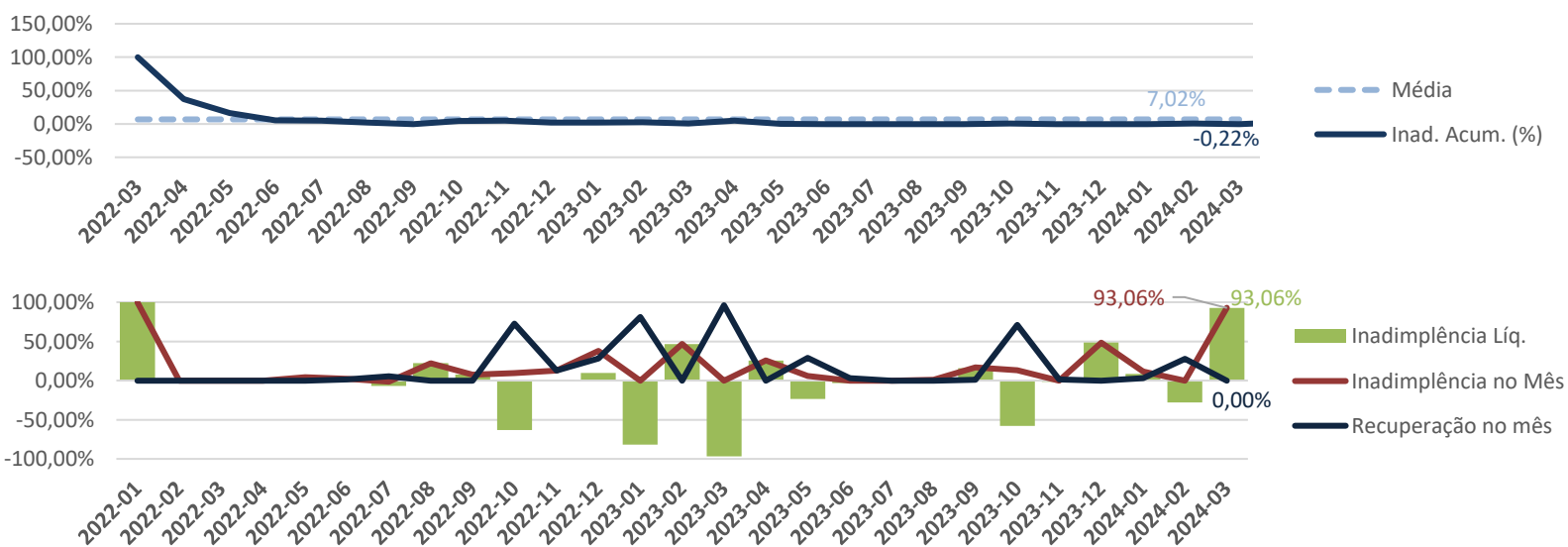
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Arke. Elaboração: Suno Asset

CRI CAPARAÓ

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
RG = Razão de Garantia	133,4%	133,5%	133,7%	133,8%	131,8%	132,9%
VP Elegíveis (R\$)	R\$ 10.111.271,02	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
Estoque (R\$)	R\$ 24.891.871,93	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
Saldo Devedor (R\$)	R\$ 31.400.745,40	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

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

No mês de março, não foram registradas vendas de novas unidades, resultando em uma porcentagem de unidades vendidas abaixo de 25%. A carteira de recebíveis permanece saudável, sem anomalias, e a taxa de inadimplência acumulada encerrou o mês em -0,22% e a razão de garantia segue bem enquadrada.

Durante este período, fomos informados de que a Caparaó expressou interesse em realizar uma amortização extraordinária de 100% do saldo devedor. Consequentemente, esperamos receber os recursos dessa amortização em maio.

CRI AXS III

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.

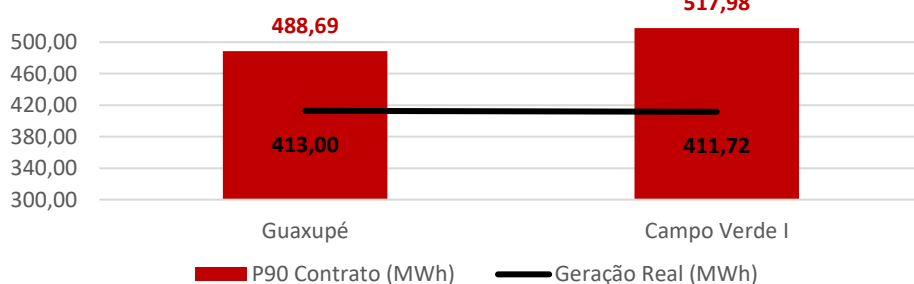
O mês de março, como reportado no monitoramento de AXS I, constou com um atraso na conexão de Prata I, fator que influenciou no atraso de conexão de algumas UFVs do cluster 3. Com o processo de *ramp-up* das usinas recém conectadas, observamos leve piora operacional de Campo verde I e como contraponto uma melhora na geração e PR de Guaxupé.

Com a previsão de início de faturamento em Nuporanga em julho de 2024, as usinas que não foram conectadas ou estão no processo devem começar a gerar um fluxo maior de recebíveis no segundo semestre. Diante disso, a operação segue com os fundos enquadrados e um parecer saudável.

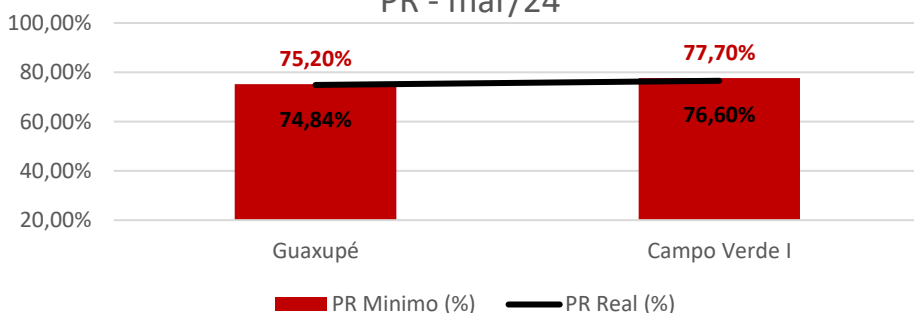
PARECER: SAUDÁVEL

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 - mar/24



PR - mar/24



Fonte: Opea. Elaboração: Suno Asset.

CRI VANGUARDA

DESTAQUES

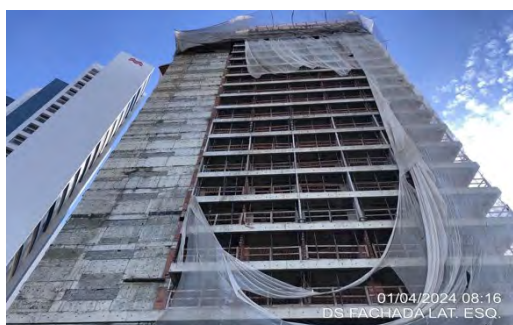
RESUMO

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.

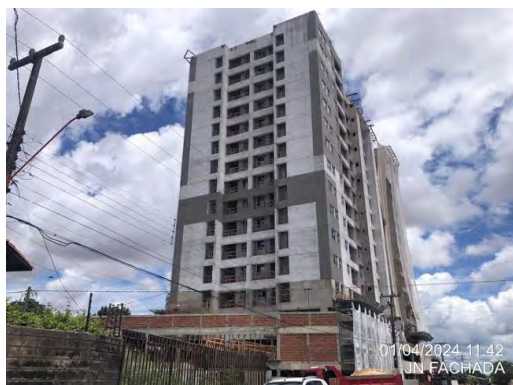
No mês de março, os empreendimentos não constaram com nenhuma venda ou distrato, mantendo pelo segundo mês seguido um saldo líquido de vendas neutro. Apesar disso, a performance total de vendas acima de 65% das unidades permite uma carteira robusta e desconcentrada.

Nesse monitoramento, também será abordado sobre o novo cronograma de obras do empreendimento Jonathas Nunes, que vinha com um atraso acumulado considerável, e teve atualização, mas sem mudança de data de entrega.

FOTOS DA OBRA



Dom Severino



Jonathas Nunes

Fonte: MV Engenharia

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

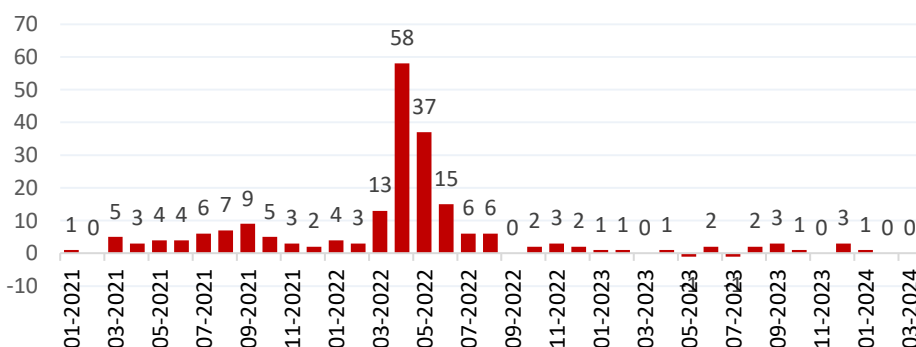
	mar/24
Vendas Totais	R\$ 88.381.012,16
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 60.324.365,44
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 55.886.936,72
Taxa dos Contratos	INCC
Número de contratos	219
Concentração máxima	2,31%
Prazo da carteira	31 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

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

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

Saldo de Vendas



Dados: Neo

CRI VANGUARDA

OBRAS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - DS

CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO - JN

Mês	Evolução Física Prevista		Evolução Física Realizada	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
ago/22	2,59%	2,59%	2,59%	2,59%
set/22	1,19%	3,78%	1,19%	3,78%
out/22	1,46%	5,24%	1,46%	5,24%
nov/22	1,14%	6,38%	1,14%	6,38%
dez/22	2,21%	8,59%	2,21%	8,59%
jan/23	0,77%	9,36%	0,77%	9,36%
fev/23	0,16%	9,52%	0,16%	9,52%
mar/23	2,96%	12,48%	2,96%	12,48%
abr/23	2,58%	15,06%	2,58%	15,06%
mai/23	3,75%	18,81%	3,75%	18,81%
jun/23	3,72%	22,53%	3,75%	22,56%
jul/23	3,62%	26,15%	3,51%	26,07%
ago/23	4,04%	30,19%	4,25%	30,32%
set/23	4,50%	34,69%	4,60%	34,92%
out/23	3,93%	38,62%	5,97%	40,89%
nov/23	3,76%	42,38%	3,08%	43,97%
dez/23	4,24%	46,62%	2,82%	46,79%
jan/24	4,80%	51,42%	3,31%	50,10%
fev/24	4,43%	55,85%	3,11%	53,21%
mar/24	4,76%	60,61%	3,90%	57,11%
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	2,24%	9,14%	2,24%	9,14%
set/22	3,32%	12,46%	3,32%	12,46%
out/22	1,84%	14,30%	1,84%	14,30%
nov/22	4,35%	18,65%	4,35%	18,65%
dez/22	3,36%	22,01%	3,36%	22,01%
jan/23	2,95%	24,96%	2,95%	24,96%
fev/23	3,20%	28,16%	3,20%	28,16%
mar/23	3,34%	31,50%	3,34%	31,50%
abr/23	3,46%	34,96%	3,46%	34,96%
mai/23	3,23%	38,19%	3,23%	38,19%
jun/23	3,38%	41,57%	3,38%	41,57%
jul/23	3,46%	45,03%	3,46%	45,03%
ago/23	3,86%	48,89%	3,86%	48,89%
set/23	3,63%	52,52%	3,63%	52,52%
out/23	4,47%	56,99%	4,47%	56,99%
nov/23	3,20%	60,19%	3,20%	60,19%
dez/23	1,40%	61,59%	1,40%	61,59%
jan/24	2,03%	63,62%	2,03%	63,62%
fev/24	1,28%	64,90%	1,28%	64,90%
mar/24	2,18%	67,08%	2,18%	67,08%
abr/24	5,48%	72,56%		
mai/24	6,25%	78,81%		
jun/24	6,63%	85,44%		
jul/24	6,35%	91,79%		
ago/24	6,02%	97,81%		
set/24	2,19%	100,00%		

Fonte: MV Engenharia

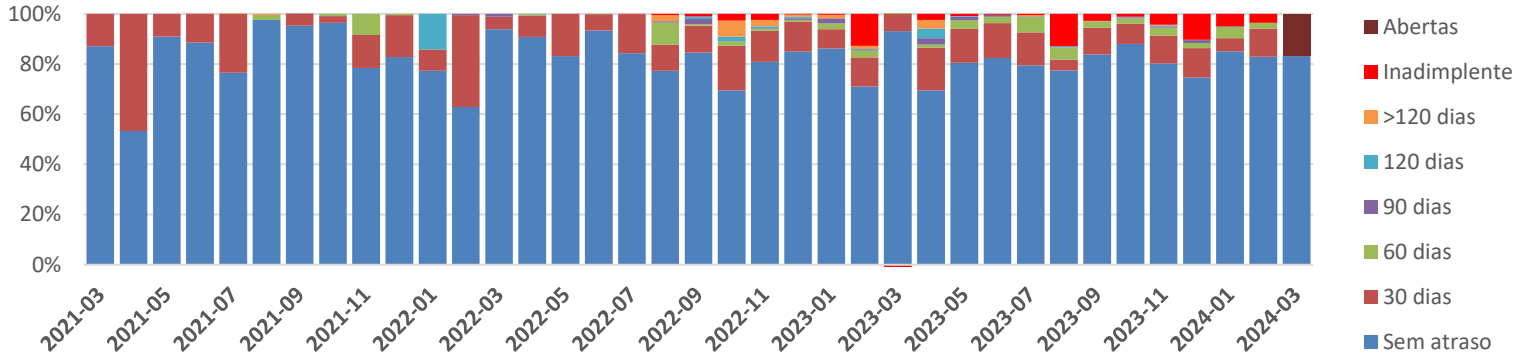
COMENTÁRIOS

Em março, o empreendimento Dom Severino apresentou leve atraso, performance semelhante às dos últimos meses, mas o acumulado ainda segue próximo do previsto, com uma performance física/financeira saudável. Por outro lado, o empreendimento Jonathan Nunes teve seu cronograma de obras reformulado. Com um atraso relevante de 12% nos últimos meses, a devedora apresentou novas previsões, que ainda resultarão na mesma data de entrega da obra. De acordo com a MV Engenharia, no entanto, a performance das obras nos últimos meses e a realização financeira acima do previsto tornam essa entrega mais viável para o mês de dezembro de 2024.

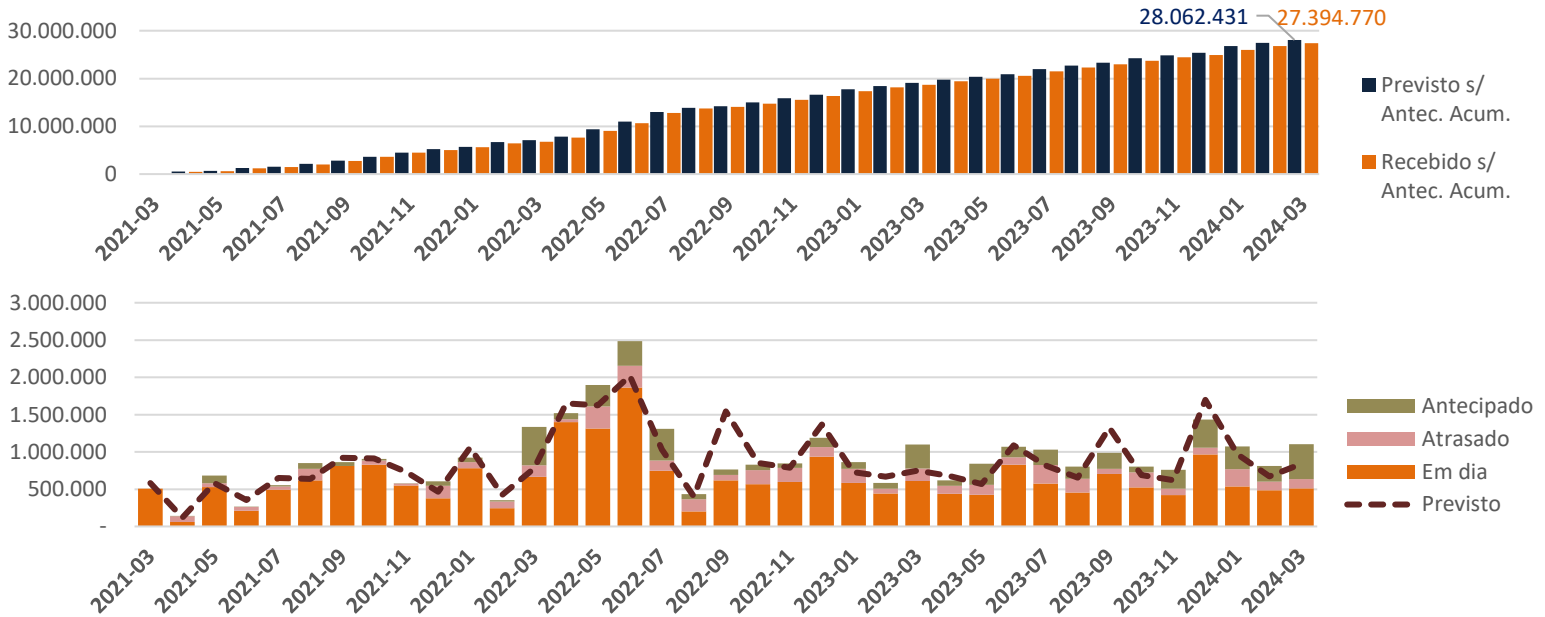
CRI VANGUARDA

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

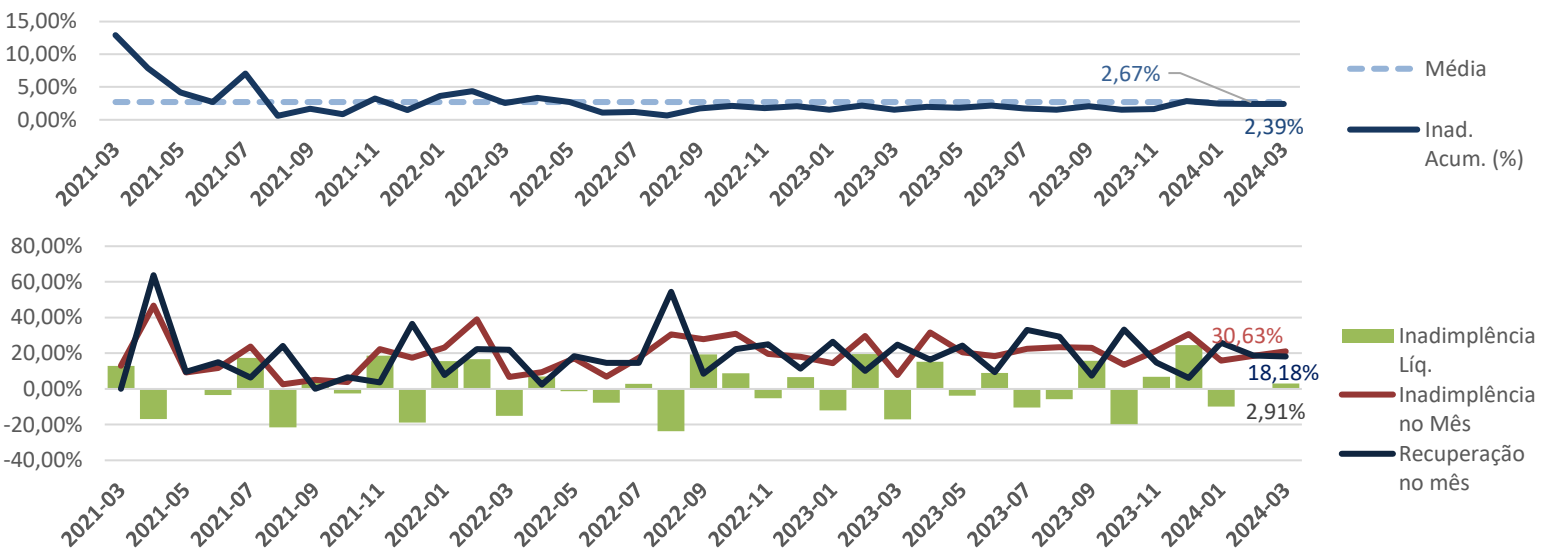
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Neo. Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23
LTV = Loan to Value	65,6%	64,9%	65,0%	64,3%	64,3%	64,5%
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 43.548.598,77	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
Obras a incorrer	R\$ 21.097.174,62	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
Caixa do Fundo de Obras	R\$ 6.498.839,89	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
Direitos Creditórios a Vencer	R\$ 59.498.913,57	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
70% do VGV de Estoque Tipo + Lojas	R\$ 33.436.921,41	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
RET 4%	R\$ 4.290.637,77	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

Fonte: Casa de Pedra

FORMULA

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

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado;

OI = Obras a incorrer

CFO = Caixa do Fundo de Obras

DCV = Direitos Creditórios a Vencer

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

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

LTV = Loan to Value

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

A operação no mês vigente apresentou performance em linha com os últimos meses, fator que entrega uma carteira ainda saudável e sem maiores preocupações que afetam as PMTs do CRI. A inadimplência no mês apresentou um leve aumento, mas segue ainda abaixo da média histórica.

Além disso, a carteira segue com uma baixa concentração e com um fluxo de recebíveis consistente, principalmente devido à performance de vendas já acima dos 65%. Nos próximos meses, o time de gestão acompanhará de perto a performance das obras, a fim de entender se o novo cronograma do empreendimento Jonathan Nunes estará em linha com o realizado, e se a entrega do empreendimento será afetada, de modo a afetar o repasse da carteira.

Assim, a operação segue com um parecer saudável, com um saldo geral positivo quando analisamos o impacto dos pontos levantados sobre o CRI.

CRI WIMO II

DESTAQUES



RESUMO

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

FOTO DA OPERAÇÃO

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

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Data	Saldo devedor CRI Sênior (1)	Créditos Imobiliários Adimplentes (2)	Razão (1)/(2)	Limite	Status
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
mar/24	R\$ 20.348.663,04	R\$ 15.854.981,31	1,2834	0,95	Desenquadrado

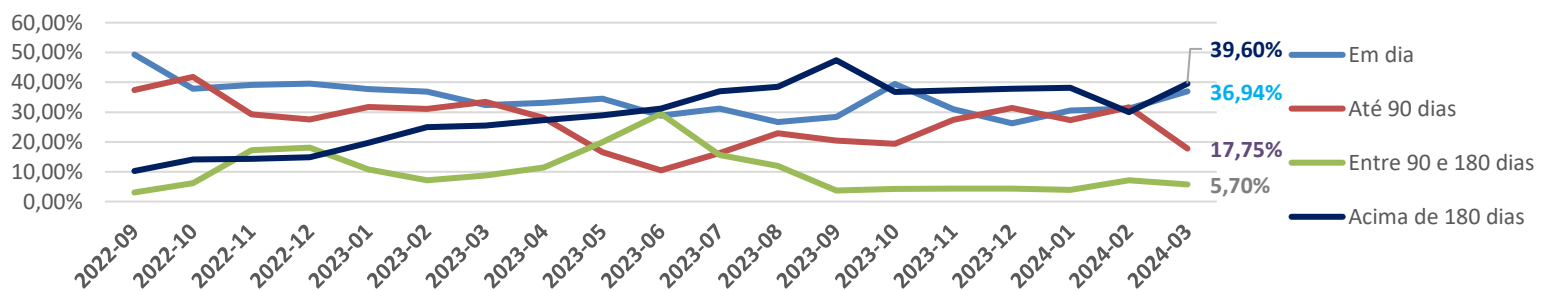
Comentário: O CRI possui cláusulas de aceleração de pagamentos para a série sênior em caso de desenquadramento da garantia, além de redução do limite para 0,85 como forma de promover sustentabilidade à recuperação. Mais do que isso, o CRI sênior tem sido amortizado extraordinariamente e o fundo de reserva 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
mar/24	Despesas	R\$ 46.863,42	R\$ 60.000,00	RECOMPOR
mar/24	Reservas	R\$ 302.633,12	R\$ 60.000,00	OK
mar/24	Contingência	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

OBSERVAÇÕES

Em março, os créditos adimplentes foram aumentados de 33% para 37%, sendo que os créditos vencidos há mais de 180 dias também aumentaram relevantemente, causando uma queda na faixa de créditos inadimplidos até 90 dias, o que contribuiu para o aumento da razão da operação, que subiu ao maior nível dos últimos meses. Queremos lembrar que esse aumento ocorre no contexto de alterações na esteira de recuperação dos créditos promovida pela Galápagos, que deve ser formalizada em AGT em abril. Adicionalmente, a operação tem realizado amortizações extraordinárias relevantes em sua série sênior, com quase 3MM amortizados no último ano. Seguimos com o mesmo parecer ao CRI.

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.

O mês de março foi mais um mês em que os distratos superaram as vendas, mas apenas em 5 frações. Apesar disso, o empreendimento está praticamente todo vendido, com 96,22% das frações vendidas. Além disso, as razões de garantia seguem enquadradas.

Estamos cientes da situação das fortes chuvas e alagamentos que atingiram o estado do RS e a cidade de Gramado nas últimas semanas. Manteremos nossos investidores atualizados quanto o impacto na operação.

FOTOS DA OBRA



Fonte: Harca Engenharia

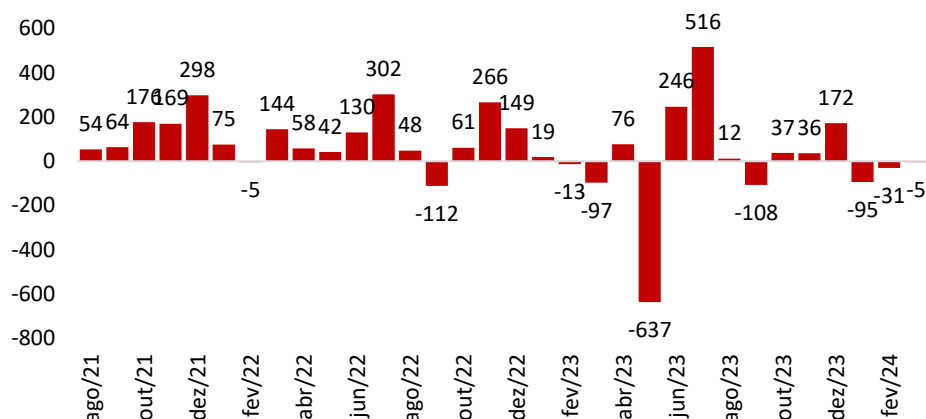
Informações dos Recebíveis

	mar/24
Saldo Devedor do CRI	R\$ 175.335.049,25
Valor do Fundo de Reserva	R\$ 19.963.787,18
Saldo Devedor Liquido	R\$ 155.371.262,07
VP dos Créditos	R\$ 300.071.158,58
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 1.073.327,52
PMT a ser Paga em Abr/24	R\$ 1.043.297,95
Créditos Recebidos em Mar/24	R\$ 7.118.166,30

Status do Empreendimento

	mar/24
% Vendido	96,22%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	84,61%
Valor estimado do estoque	R\$ 40.959.874,51

Saldo de Vendas



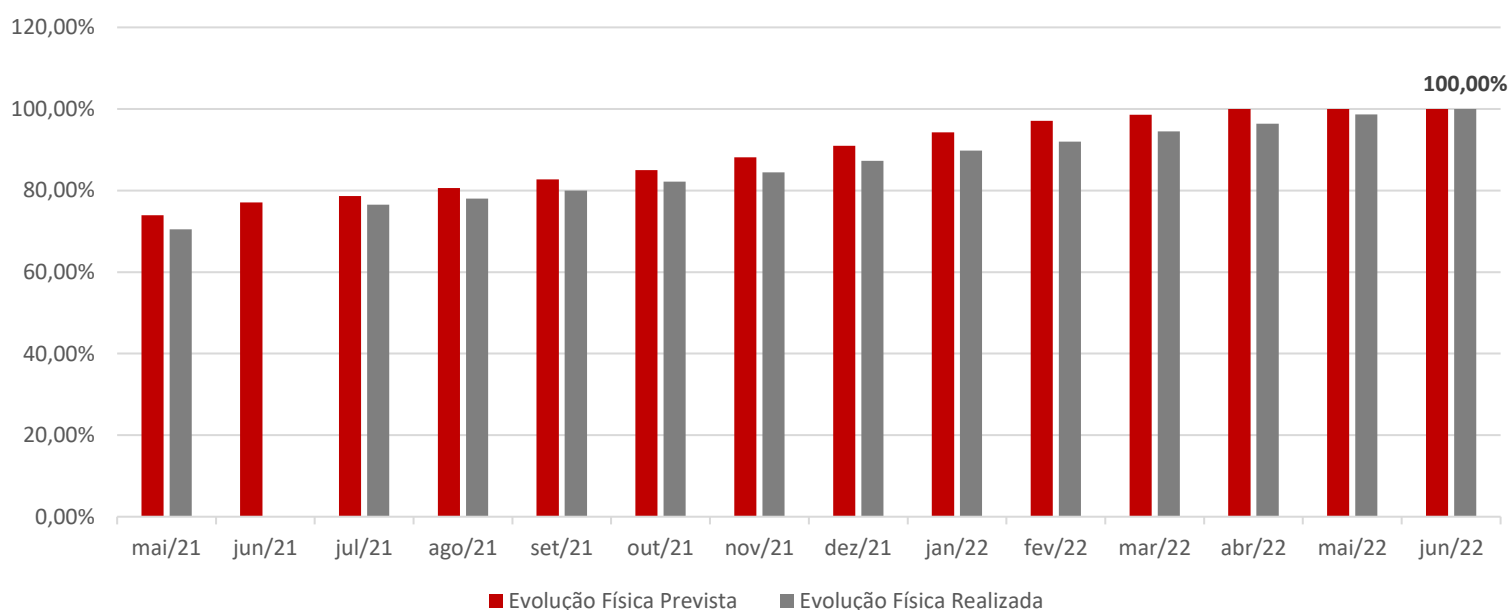
Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

CRI GRAMADO GVI

OBRAS

CRONOGRAMA

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



Fonte: Harca Engenharia

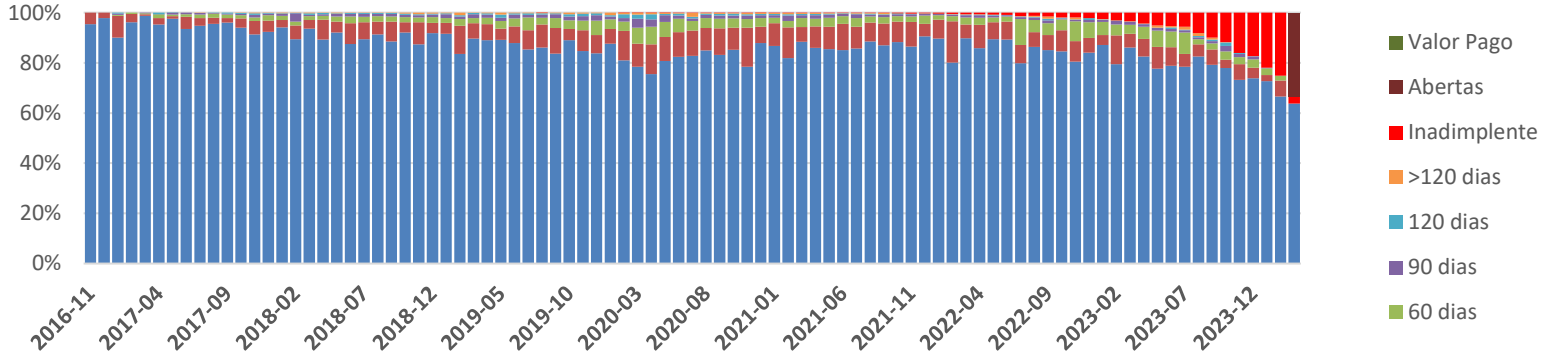
COMENTÁRIOS

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

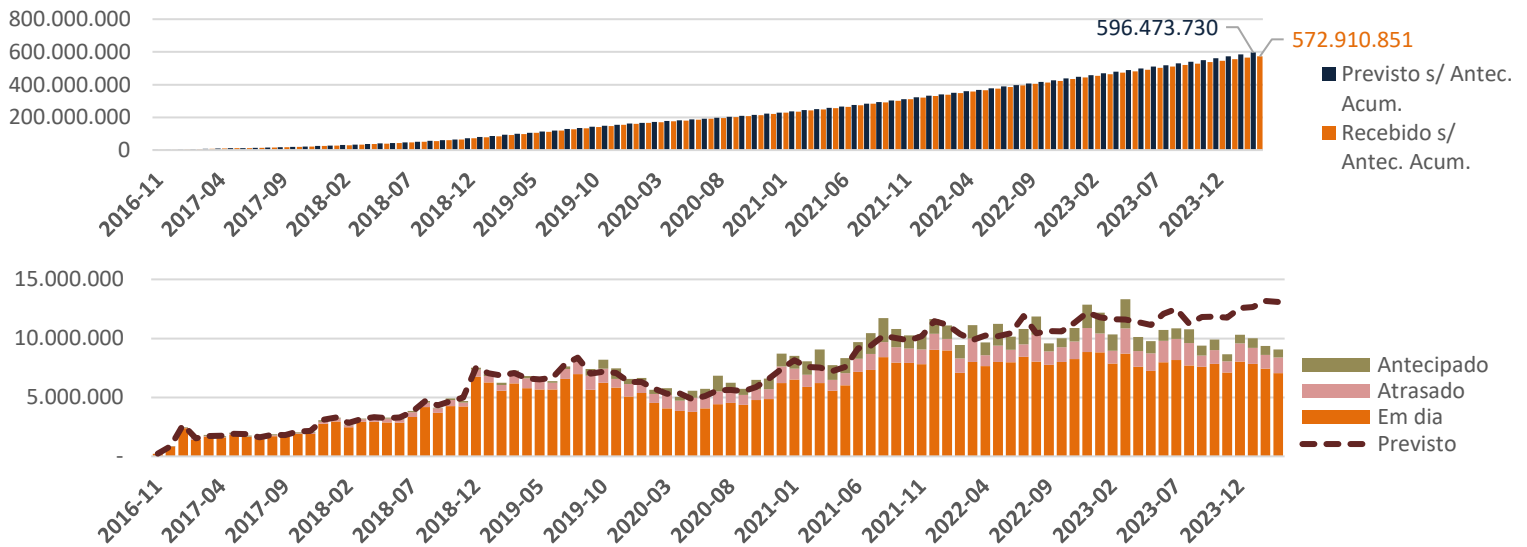
CRI GRAMADO GVI

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

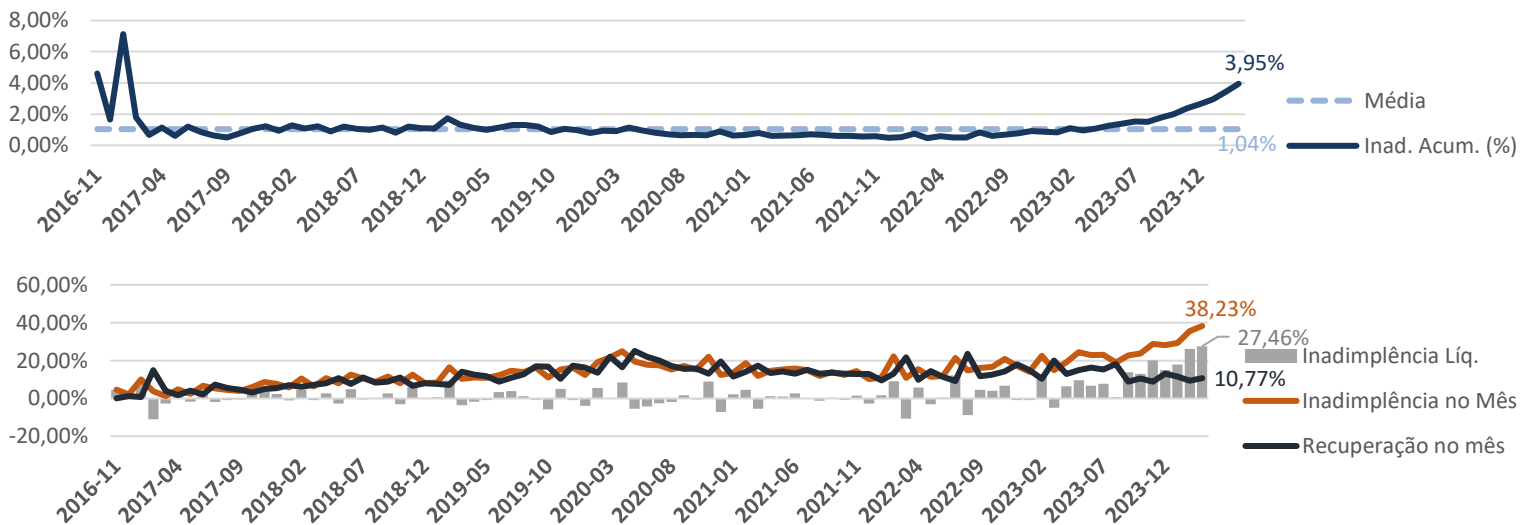
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA

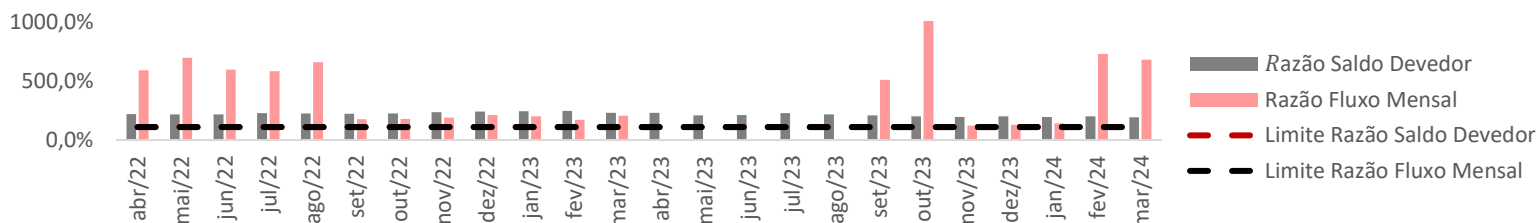


Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

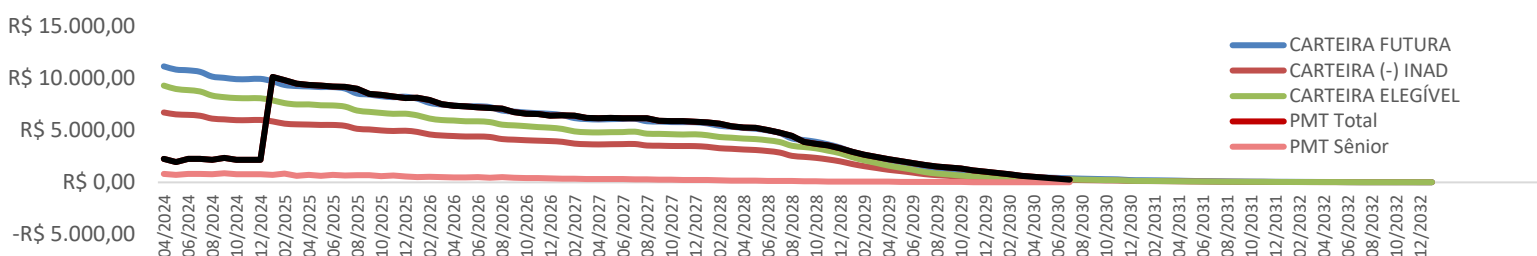
CRI GRAMADO GVI

COVENANTS

RAZÕES DE GARANTIA



FLUXO FUTURO



Dados: Fortesc 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: **ATENÇÃO**

Conforme comentado anteriormente, o saldo de vendas no mês foi negativo em 5 frações, pois apesar de 138 novas vendas, 143 contratos foram cancelados. A inadimplência da carteira, embora acima da média, não preocupa e segue dentro de parâmetros razoáveis. As razões de garantia seguem bem enquadradas, com uma boa folga. 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.

Estamos cientes da situação das fortes chuvas e alagamentos que atingiram o estado do RS e a cidade de Gramado nas últimas semanas. Manteremos nossos investidores atualizados quanto o impacto na operação.

CRI WIMO IV

DESTAQUES



RESUMO

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

FÓRMULAS DA RAZÃO

Índice de cobertura 1

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

Índice de cobertura 2

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

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DOS FUNDOS

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
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
mar/24	R\$ 20.591.667,40	R\$ 22.458.941,17	0,92	0,95	Enquadrado

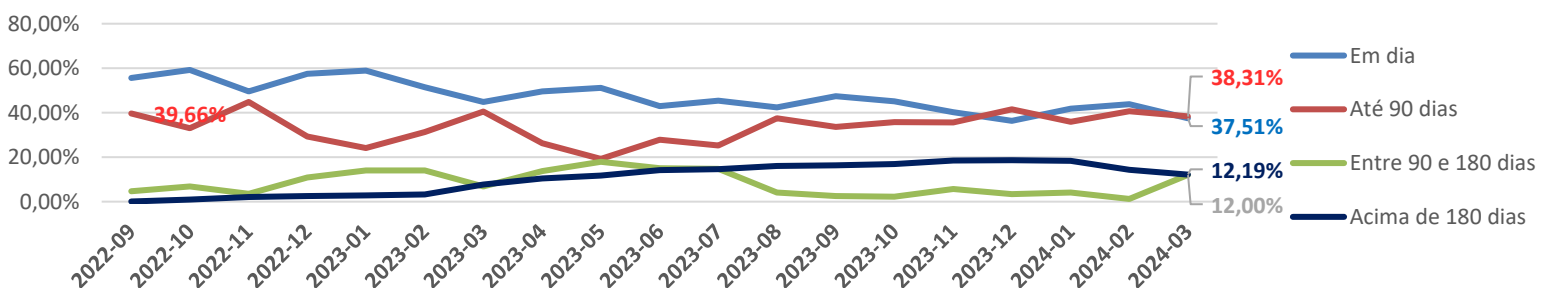
Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Créditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
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
mar/24	R\$ 20.591.667,40	R\$ 22.458.941,17	0,92	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
mar/24	Despesas	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	OK
mar/24	Reservas	R\$ 55.458,07	R\$ 50.000,00	OK

INADIMPLÊNCIA



PARECER: **ATENÇÃO**

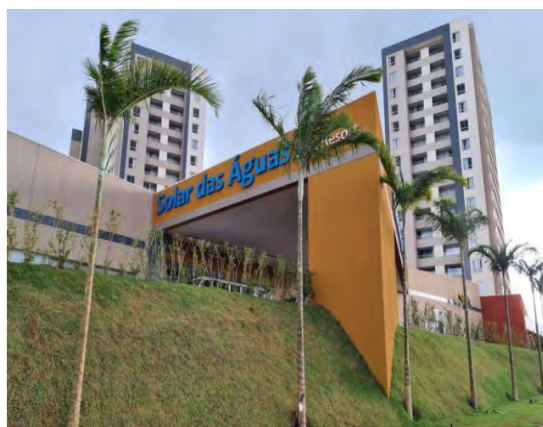
OBSERVAÇÕES

Em março, os créditos adimplentes foram reduzidos de 43% para 38%, sendo que os créditos vencidos há mais de 180 dias também diminuíram de 14% para 12%. Houve aumento na faixa de créditos inadimplidos entre 90 e 180 dias, o que contribuiu para o aumento da razão da operação, apesar de esta permanecer enquadrada. Queremos lembrar que esse aumento ocorre no contexto de alterações na esteira de recuperação dos créditos promovida pela Galápagos, que deve ser formalizada em AGT em abril. Adicionalmente, a operação tem realizado amortizações extraordinárias relevantes em suas séries sênior e mezanino, como se visualiza na constante diminuição do saldo devedor do CRI.

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.

No mês de março, após 4 meses seguidos com saldo de vendas positivo, houve mais contratos cancelados do que novas vendas, embora o empreendimento siga com um bom percentual de frações vendidas. A inadimplência segue em bons patamares, mas o fundo de reserva necessita de aporte por parte do tomador, além de termos as Razões de Garantia desenquadradas.

Informações dos Recebíveis

mar/24

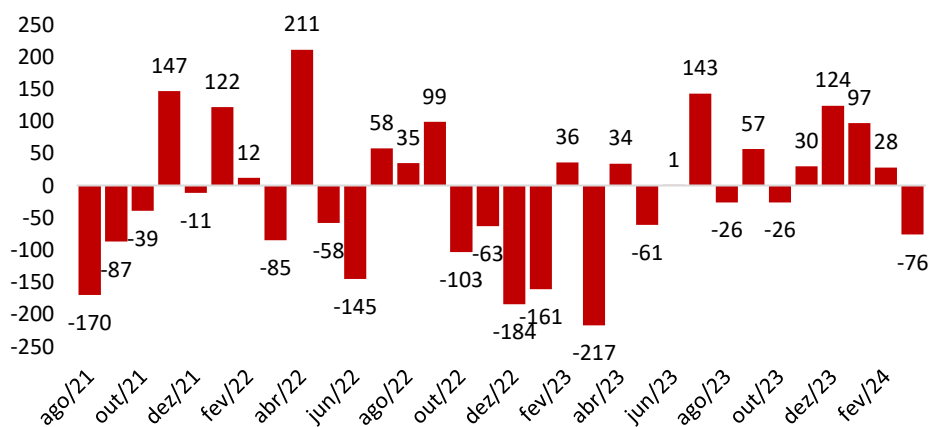
Saldo Devedor do CRI	R\$ 150.192.477,81
Valor do Fundo de Reserva	R\$ -
Saldo Devedor Líquido	R\$ 150.192.477,81
VP dos Créditos	R\$ 60.961.358,97
VP Elegível da Cauda da Carteira	R\$ 109.770.128,65
PMT a ser Paga em Abr/24	R\$ 8.653.067,93
Créditos Recebidos em Mar/24	R\$ 2.761.690,49

Status do Empreendimento

mar/24

% Vendido	79,86%
% Obra	100,00%
LTV médio dos contratos	78,45%
Valor estimado do estoque	R\$ 182.801.267,50

Saldo de Vendas

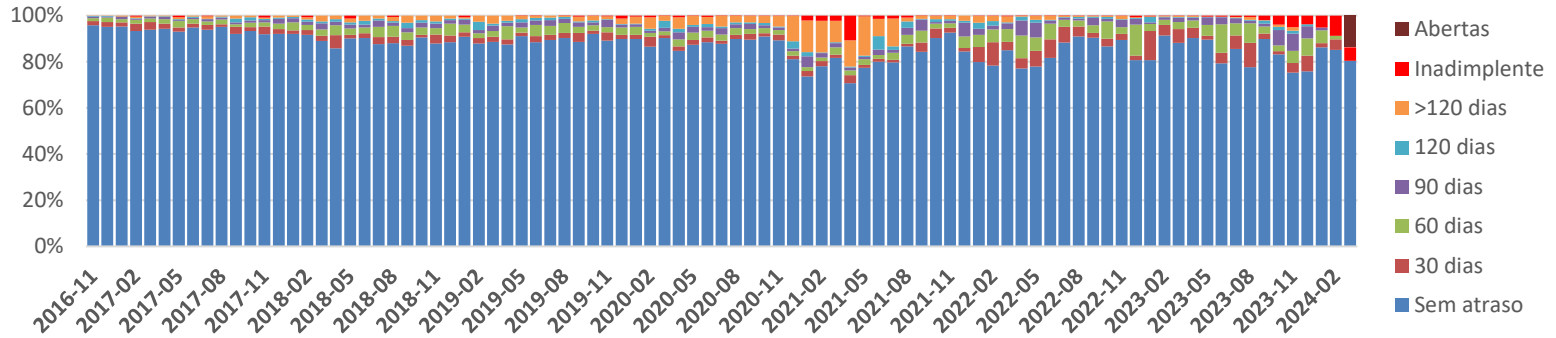


Fonte: Conveste. Elaboração: Suno Asset.

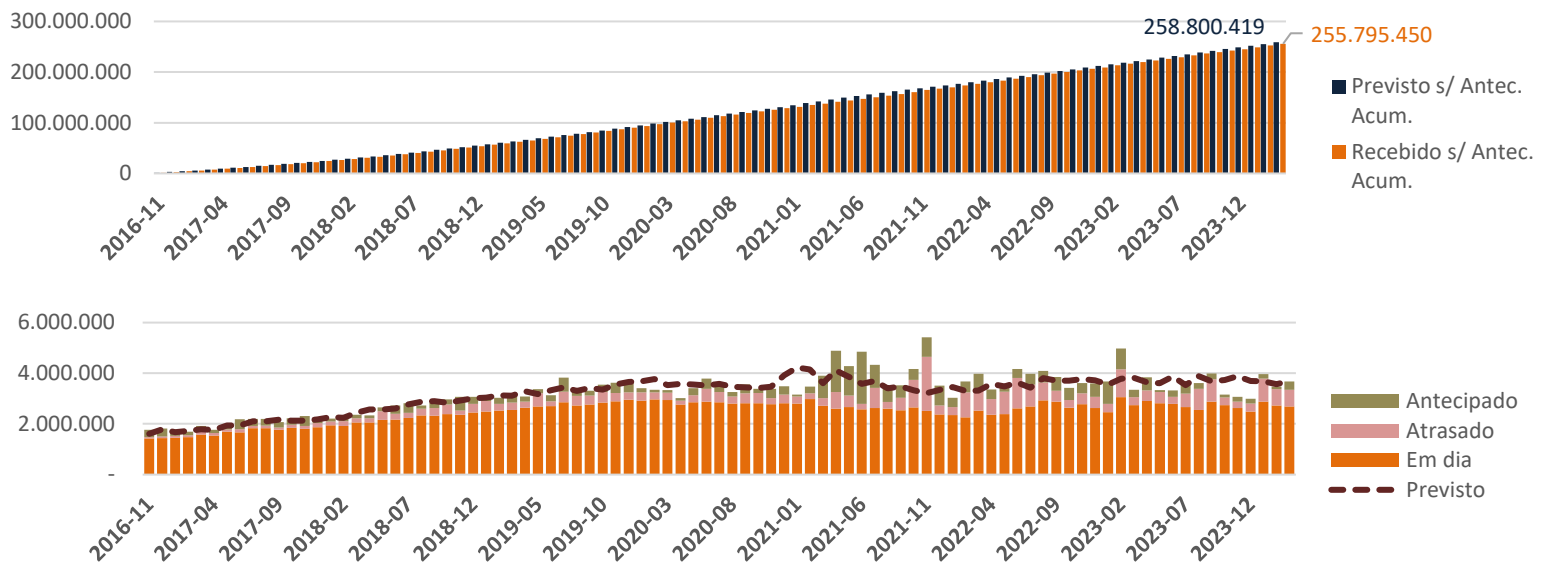
CRI SOLAR JR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

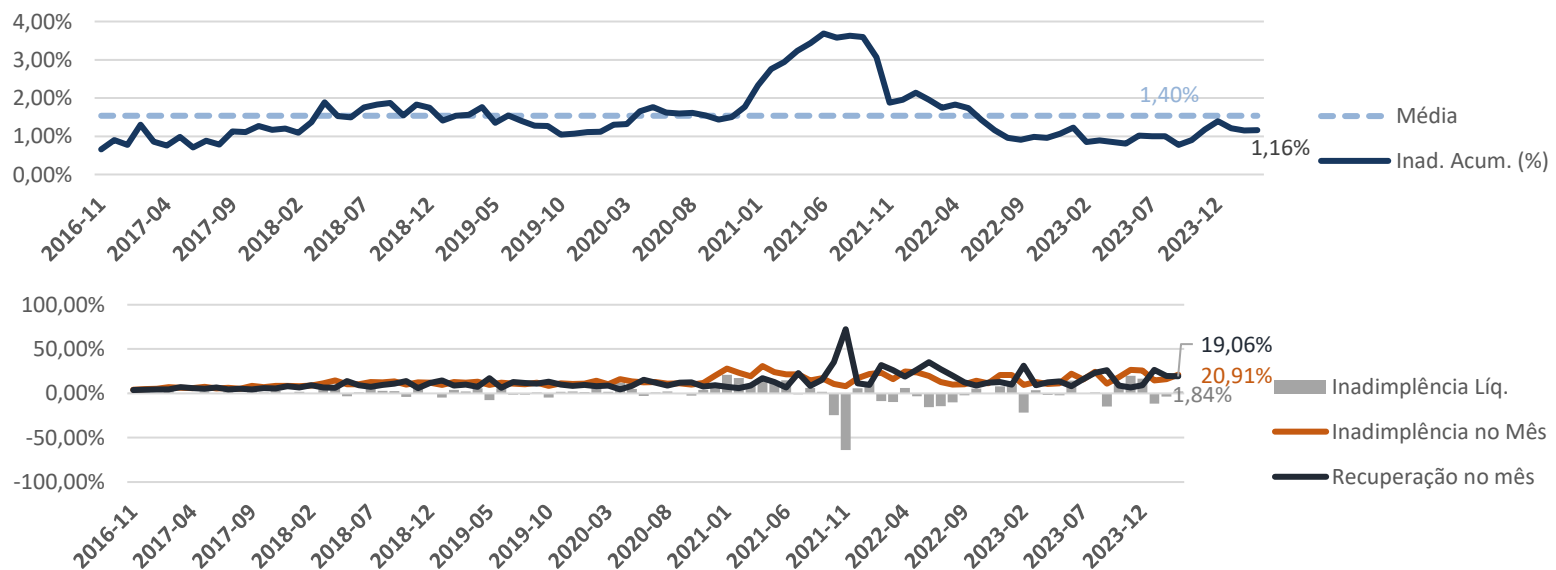
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Conveste. Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

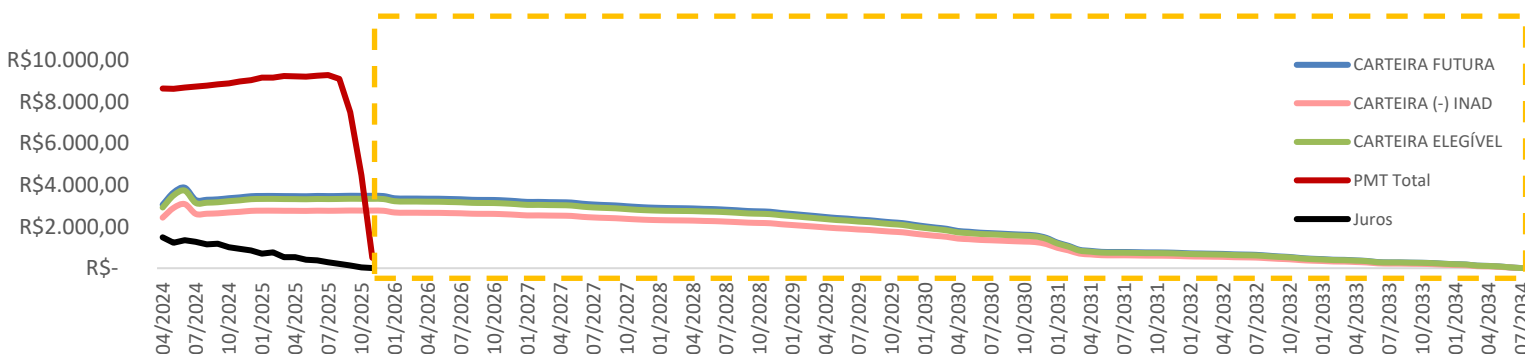
COVENANTS

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

Em março, foram registradas 205 novas vendas e 281 contratos cancelados, totalizando um saldo de vendas negativo em 76 unidades. Além disso, 63 contratos foram quitados. A inadimplência caiu mais um mês e segue em um nível bastante baixo, com 1,16% de inadimplência acumulada, inferior inclusive à média de 1,4%.

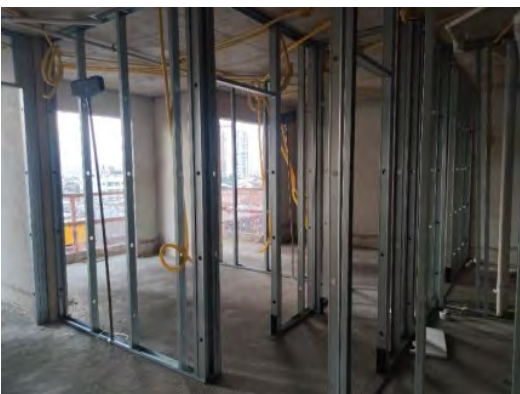
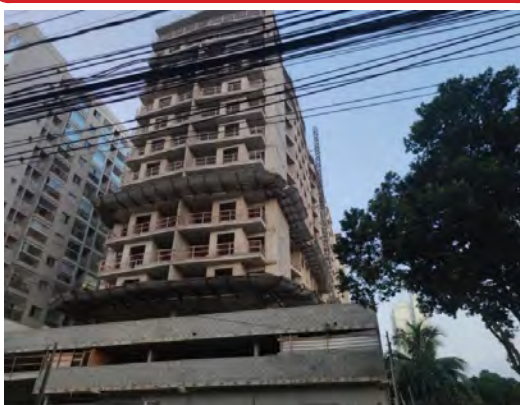
O ponto de preocupação segue nas razões de garantia, que estão desenquadradas, além de um fluxo de recebimento que vem sendo inferior às necessidades de PMT do devedor. Com isso, mantemos nosso parecer de atenção para o CRI, mas destacando que sua relevância no SNCI é extremamente baixa, representando cerca de 0,1% do portfólio do fundo.

CRI ARPOADOR

DESTAQUES



FOTOS DA OBRA



Fonte: Monitori

RESUMO

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento Arpoador Residences, em Vila Velha – ES por parte da ICA Apple. A ICA é uma construtora que atua no mercado de construção de Vila Velha desde 2009 e já entregou 3 projetos na região, em 2014, 2016 e 2022, totalizando 264 unidades residenciais e 15 lojas (no térreo dos projetos). No momento de investimento, o projeto já contava com 95% das unidades devidamente comercializadas e a obra avançada em 39%.

No mês de março inauguramos o monitoramento constante do CRI, que acabou por realizar alguns distratos no primeiro trimestre do ano, diminuindo seu percentual de vendas para 93,9%, o que não nos preocupa. A venda realizada em fevereiro, por exemplo, foi mais de 30% superior ao valor de tabela. Sendo assim, entendemos que distratos seguidos de vendas nesse momento podem ser positivos tanto para a operação, quanto para o incorporador.

INFORMAÇÕES DOS RECEBÍVEIS

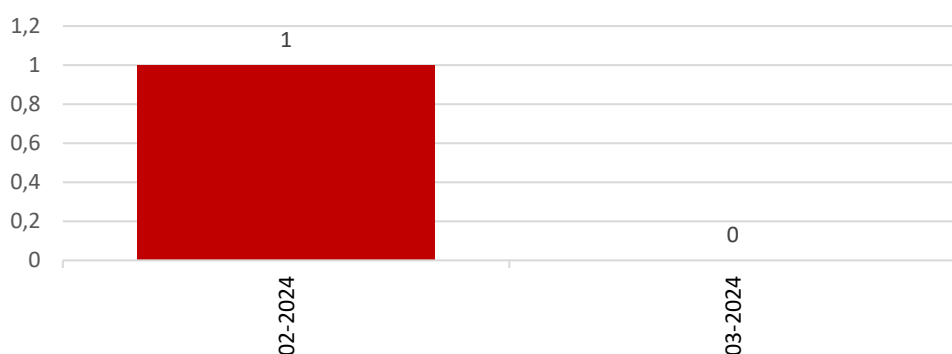
	mar/24
Vendas Totais	R\$ 59.468.806,00
Saldo Devedor (Nominal)	R\$ 47.707.302,35
Saldo Devedor (Valor Presente)	R\$ 35.002.727,56
Taxa dos Contratos	CUB-SINDUSCON/ES
Número de contratos	114
Concentração máxima	3,09%
Prazo da carteira	246 meses

TOTAL DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Comercializáveis	129
<i>Vendidas</i>	108
<i>Estoque</i>	11
<i>Quitado</i>	6
Indisponíveis	56
Total de Unidades	181

<i>% Vendido (disponíveis)</i>	88,37%
<i>% Vendido (Total)</i>	93,92%

Saldo de Vendas



Dados: OGF1

CRI ARPOADOR

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/24	39,42%	39,42%	2,07%	39,42%	15.307.114,93	15.307.114,93	804.902,90	15.307.114,93
fev/24	3,01%	42,43%	0,61%	40,03%	1.168.808,12	16.475.923,04	238.309,21	15.545.424,14
mar/24	3,87%	46,30%	2,10%	42,13%	1.502.753,29	17.978.676,34	813.902,36	16.359.326,50
abr/24	4,69%	50,99%			1.821.166,13	19.799.842,47		
mai/24	4,22%	55,21%			1.638.661,21	21.438.503,68		
jun/24	4,29%	59,50%			1.665.842,80	23.104.346,48		
jul/24	4,65%	64,15%			1.805.633,80	24.909.980,28		
ago/24	4,25%	68,40%			1.650.310,46	26.560.290,74		
set/24	3,85%	72,25%			1.494.987,13	28.055.277,87		
out/24	3,24%	75,49%			1.258.119,04	29.313.396,90		
nov/24	3,63%	79,12%			1.409.559,29	30.722.956,19		
dez/24	3,42%	82,54%			1.328.014,54	32.050.970,73		
jan/25	3,50%	86,04%			1.359.079,20	33.410.049,93		
fev/25	3,20%	89,24%			1.242.586,70	34.652.636,64		
mar/25	2,80%	92,04%			1.087.263,36	35.739.900,00		
abr/25	2,60%	94,64%			1.009.601,69	36.749.501,70		
mai/25	2,86%	97,50%			1.110.561,86	37.860.063,56		
jun/25	2,50%	100,00%			970.770,86	38.830.834,42		

Fonte: Monitori

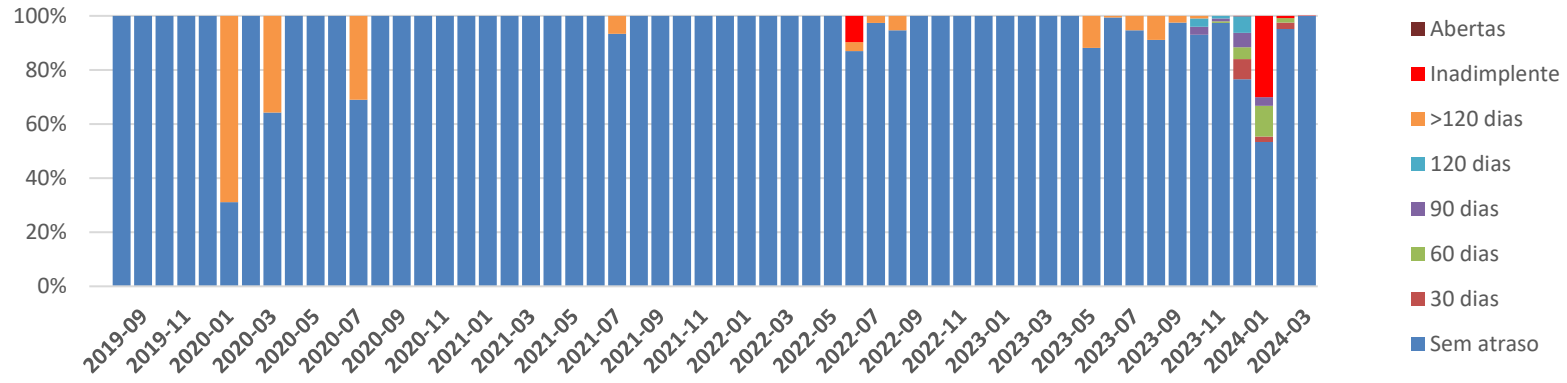
COMENTÁRIOS

Em março, as obras avançaram abaixo do previsto, assim como em fevereiro. Com isso, há um atraso físico global na casa dos 4%, que não preocupa no momento. O incorporador tem um cronograma adequado para a progressão da obra e um prazo contratual com folga para entrega, o que nos conforta nesse momento da construção.

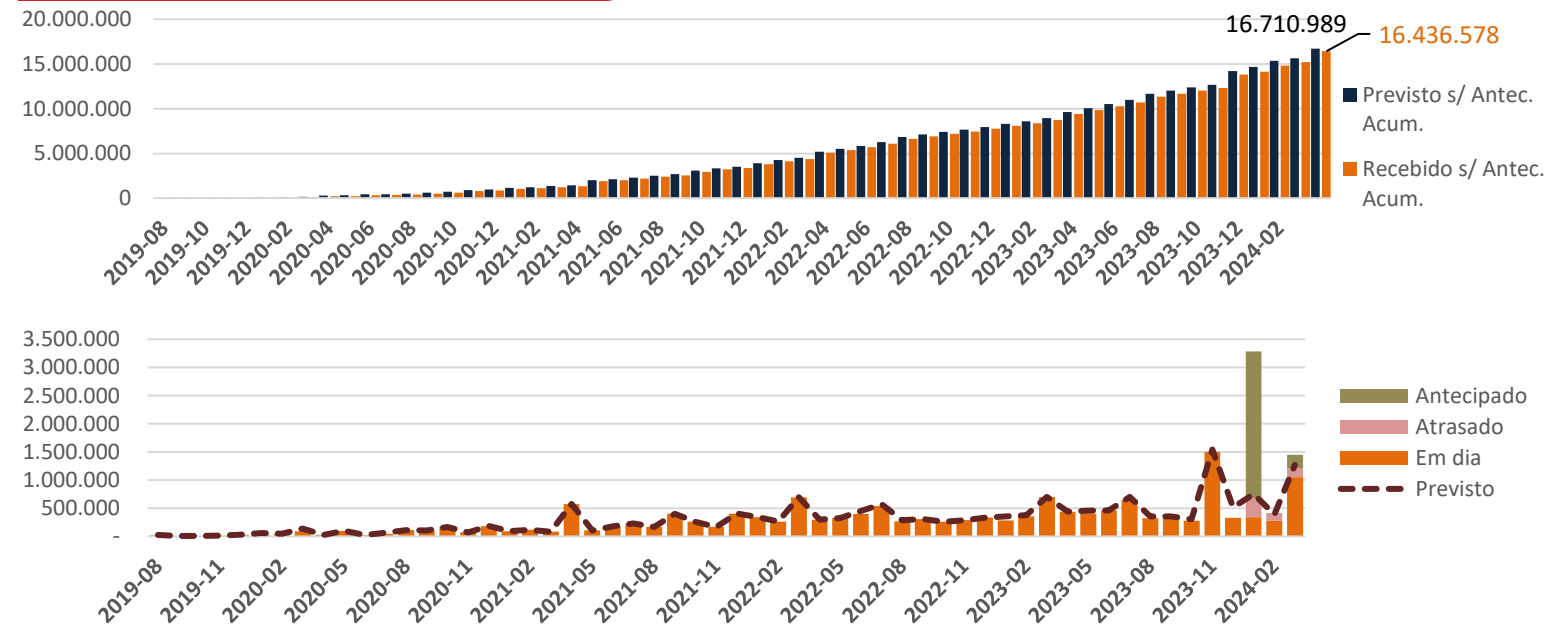
CRI ARPOADOR

CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

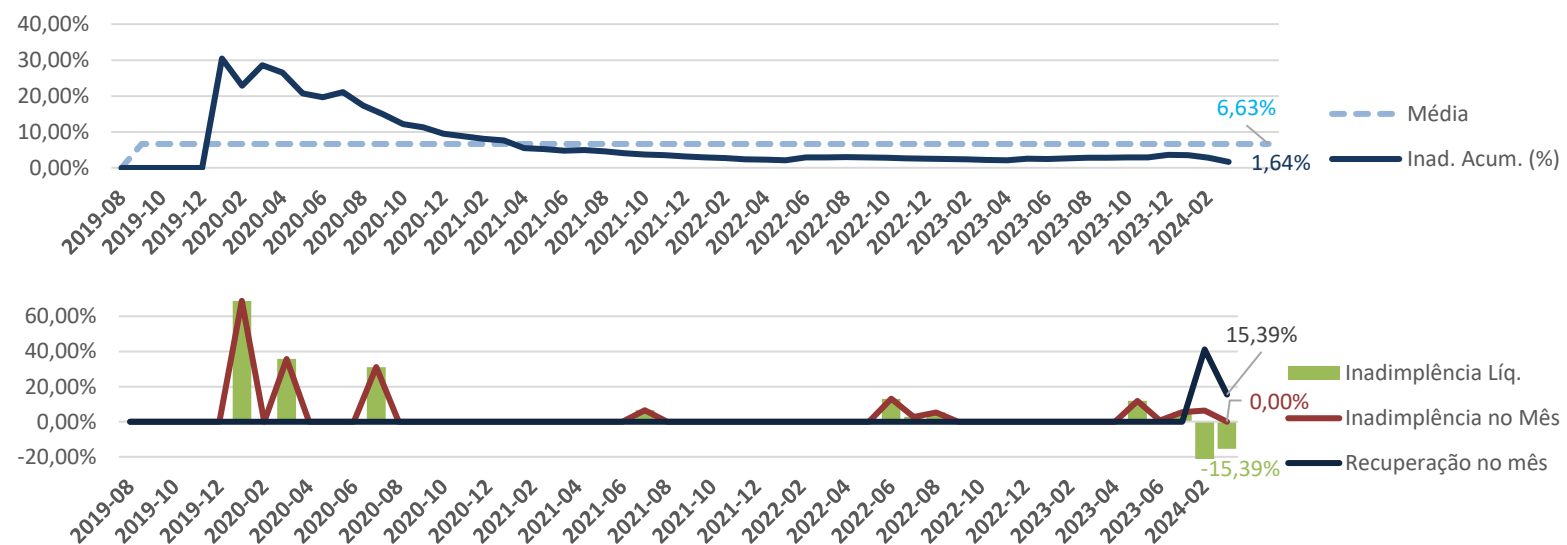
PERFIL DE PAGAMENTO



ANTECIPADOS X RECEBIDOS



INADIMPLÊNCIA



Dados: Opea. Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR

COVENANTS

RAZÃO DE GARANTIA

	mar/24	fev/24
RG = Razão de Garantia	374,8%	383,8%
70% Estoque	R\$ 5.191.137,10	R\$ 5.083.077,70
VPL Recebíveis Adimplentes	R\$ 31.798.071,15	R\$ 33.475.500,78
Saldo Conta Patrimônio Separado	R\$ 636.602,29	R\$ 239,68
Saldo Devedor	R\$ 10.038.848,27	R\$ 10.045.547,70

Fonte: Opea

FORMULA

$$\frac{70\% \text{ Estoque} + \text{VPL Recebíveis Adimplentes} + \text{Saldo Conta Patrimônio Separado}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} = RG \geq 120\%$$

Onde

- **70% Estoque:** Valor de 70% do preço de tabela das unidades em estoque;
- **VPL Recebíveis Adimplentes:** Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários que (i) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento; (ii) cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza; e (iii) estejam devidamente adimplentes na data de fechamento do mês de referência
- **Saldo Conta 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

PARECER: SAUDÁVEL

OBSERVAÇÕES

No mês de março, iniciamos o monitoramento constante do CRI Arpoador, uma operação que conta com uma estrutura e relação de risco x retorno que consideramos bastante atrativas aos investidores. Esse CRI conta com uma estrutura de subordinação de 20%, também investida pela Suno Asset, de forma que comprometemos os R\$ 30MM da emissão da Nota Comercial, tendo integralizado a primeira tranche de R\$ 10MM em fevereiro.

A operação está praticamente inteira vendida, com poucas unidades restantes. Entendemos que o incorporador tem realizado relevante lucro na venda das unidades comercializadas tardiamente, com relevante prêmio sobre a tabela. Isso abre espaço para alguns distratos nesse momento da operação, sobretudo ao saber que o fluxo mensal dos recebíveis consegue pagar mais que o dobro dos juros das PMTs do CRI, de forma que, no presente mês, já foi realizada uma amortização extraordinária de quase 5% do Saldo Devedor integralizado.

Ao mesmo tempo, pensamos que tanto o atraso em obras, quanto a inadimplência, seguem bem controlados, sobretudo pelo LTV da dívida, em que os devedores inadimplentes, na média, já arcaram com 25% dos custos da unidade adquirida, o que nos dá conforto de que há grandes chances de esses devedores recuperarem sua inadimplência nos próximos meses. Sendo assim, o time de Gestão segue confortável com a operação, indicando um parecer saudável.

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.

