

RELATÓRIO GERENCIAL **NOVEMBRO|2024****SNME11**

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ

52.227.760/0001-30

INÍCIO DO FUNDO

SETEMBRO/2023

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,20% A.A.

TAXA DE GESTÃO

0,79% A.A.

TAXA DE PERFORMANCEPERFORMANCE DE 20% SOBRE O QUE EXCEDER O *BENCHMARK*
(IPCA + YIELD DO ÍNDICE IMA-B)**FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTIESTRATÉGIA**

O SNME11 – SUNO MULTIESTRATÉGIA FII é um fundo com objetivo de investir de modo amplo no mercado imobiliário local. A gestão navega por diferentes classes de produtos e estratégias, buscando surfar os diferentes ciclos de mercado através de uma alocação dinâmica e arrojada. O Suno Multiestratégia tem alocação multiestratégia, o que elimina o esforço do cotista no setor imobiliário. Sendo assim, uma forma do investidor buscar a simplificação máxima da estratégia imobiliária.

SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
CENÁRIO MACROECONÔMICO	4
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO	12
DESEMPENHO PATRIMONIAL	13
RESULTADO CONTÁBIL	15
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	16
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	18
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	25

BULLET POINTS

R\$ 0,1000

Distribuição por cota

R\$ 0,0604

Lucro acumulado por cota

13,43%

Dividend Yield Anualizado

19,47 %

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 9,47

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 9,30

Cota Patrimonial

3.440

Número de cotistas

R\$ 70,20 MM

Valor de Mercado

R\$ 68,98 MM

Valor Patrimonial

1,018

P/VP

54,66%

LTV Médio Ponderado

7.418.243

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Em novembro, o fundo finalizou o mês com 63,92% do PL em CRIs e 31,98% em cotas de FIIs.

A distribuição referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,10/cota, representando um rendimento de 1,05% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 29/11/2024.

O resultado referente ao mês de novembro foi de R\$ 0,1021/cota, restando R\$ 0,064/cota de resultado acumulado.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Após eleições, mercado norte-americano sobe. Enquanto no Brasil, anúncio fiscal frustra diante de duas agendas antagônicas

O mês de novembro trouxe acontecimentos marcantes no Brasil e no mundo, com reflexos significativos sobre a economia e os mercados financeiros.

O mercado norte-americano teve um desempenho positivo no mês passado, impulsionado pela vitória de Donald Trump e a sua perspectiva de corte de impostos e redução da regulação dos mercados, além da expectativa de queda na taxa de juros e pelos bons resultados das empresas.

Em novembro de 2024, o S&P 500 e o Nasdaq apresentaram altas de 3,76% e 3,28%, respectivamente. No acumulado do ano, o S&P 500 registra um crescimento de 26,5%, uma das melhores marcas dos últimos anos.

Por outro lado, no caso do Brasil, questões fiscais permearam o olhar dos investidores ao longo do mês e, diante da frustração com o anúncio do pacote fiscal, a bolsa brasileira derreteu. Após o Ibovespa permanecer estável ao longo de novembro, no dia 29/11, o índice fechou o dia em 125.667 pontos, o IFIX, 3.137 pontos, quedas de 3,81% e 2,17%, respectivamente, em relação ao final de outubro.

Todos esses dados estão disponíveis na tabela abaixo.

Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	2,80%	37,62%	20,22%
	S&P 500	3,76%	43,84%	26,47%
	NASDAQ	3,26%	49,54%	28,02%
	FTSE 100	1,56%	13,19%	7,16%
	Euro Stoxx 600	-0,25%	17,66%	6,52%
	Merval	22,90%	289,93%	142,90%
	Ibovespa (BRL)	-3,81%	11,07%	-6,35%
	Ibovespa (USD)	-8,56%	-7,77%	-23,97%
	USD/BRL	6,05%	14,24%	18,11%
	IFIX	-2,17%	-0,58%	-5,26%

Fonte: Refinitiv e Banco Cetral / Elaboração: Suno Research

Cenário Internacional

O ambiente internacional foi impactado por importantes decisões políticas e dinâmicas econômicas. Nos Estados Unidos, a reeleição de Donald Trump e a consolidação do domínio republicano no Congresso criam condições mais favoráveis para a governabilidade do presidente e para a implementação de medidas como o aumento do protecionismo, a deportação de imigrantes, o corte de impostos, a desregulação dos mercados e a redução do tamanho do Estado.

Na semana passada, Trump indicou que uma de suas primeiras ações será elevar em 25% as tarifas de importação sobre produtos do México e Canadá a partir do primeiro dia de sua gestão, em 20 de janeiro. Além disso, as tarifas sobre produtos chineses devem aumentar em 10%.

Em relação à China, essas medidas devem prolongar a guerra comercial, reduzindo o comércio entre os dois países, que já vem declinando desde o primeiro mandato de Trump. A China tende a ser mais afetada, pois os Estados Unidos representam 15% de seu comércio, e as exportações continuam sendo um dos principais motores de seu crescimento.

Estimativas indicam que o PIB da China pode cair entre 1 p.p. e 2 p.p. nos próximos anos, caso a alíquota seja de 60%, como sinalizado durante a campanha de Trump. Para enfrentar esses desafios, o governo chinês poderá adotar políticas monetárias e fiscais expansionistas, visando sustentar o crescimento econômico e redirecionar as importações para países emergentes.

Essas promessas aumentam as preocupações com as tensões comerciais globais e os impactos nas cadeias de suprimentos. Acreditamos que, neste início de mandato, o republicano deverá aumentar as alíquotas para alguns países, mas não de forma generalizada, como foi anunciado na campanha, pois isso geraria um grande ruído e diversas frentes de batalha. Além disso, ele precisará negociar com diferentes grupos de interesse.

Em relação aos impostos, Trump sinalizou que os cortes de impostos realizados em 2017, que vencem no final do ano que vem para pessoas físicas, devem ser renovados, com a intenção de tornar esses benefícios permanentes para famílias e indivíduos. Além disso, ele propôs novos cortes de impostos, sugerindo reduzir a alíquota do imposto corporativo de 21% para 15% e eliminar impostos sobre gorjetas e benefícios da seguridade social.

Num primeiro momento, o efeito seria mais positivo para o consumo das famílias norte-americanas. Em relação às empresas, a redução do imposto corporativo teria um efeito mais expressivo apenas a partir de 2026. No entanto, essas medidas visam incentivar investimentos e aumentar a renda disponível para trabalhadores e empresas, impactando positivamente a economia no curto e médio prazo.

A perspectiva é de que a dívida pública norte-americana continue a crescer nos próximos anos, com um aumento no tamanho do serviço da dívida. A proposta de Trump de cortar impostos levará a uma perda de arrecadação que não será compensada pelos ganhos com a elevação das tarifas de importação.

Contudo, o anúncio de Scott Bessent como novo secretário do Tesouro ajudou a reduzir um pouco as incertezas, pois ele é considerado um “fiscal hawk”, ou seja, um defensor de uma política fiscal austera. Ainda assim, é preciso aguardar para entender qual postura será adotada pela nova gestão.

A proposta de deportação de imigrantes, por sua vez, não é simples de ser implementada, pois exigiria a colaboração dos estados em diversas frentes, como o fornecimento de recursos e instalações, a cooperação das autoridades locais em questões de segurança e o apoio legislativo. Questões legais, logísticas e financeiras, além de possíveis resistências políticas, podem dificultar a execução desse projeto.

No campo econômico, no início de novembro, o Federal Reserve reduziu a taxa de juros em 0,25 ponto percentual, para o intervalo de 4,50% a 4,75% ao ano, indicando um movimento gradual na atual política monetária.

A expectativa é de que os juros norte-americanos caiam novamente na reunião de dezembro, com um novo corte de 0,25 ponto percentual. Em 2025, espera-se que os juros fiquem entre 3,50% e 4% ao ano.

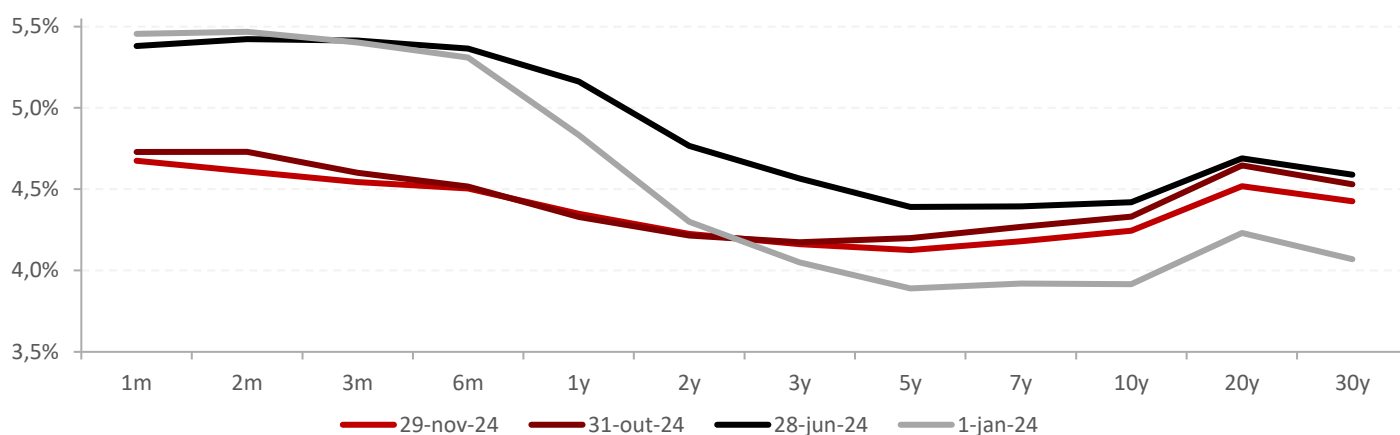
O Fed não precisa acelerar o ritmo de cortes, pois a atividade econômica não indica recessão, mas sim um pouso suave, como já temos observado. A economia e o mercado de trabalho seguem resilientes, com a taxa de desemprego em 4,1%. Ou seja, o Fed não precisa aumentar o ritmo de cortes para estimular a economia, dado o cenário atual.

A autoridade monetária pode continuar cortando os juros de forma gradual, pois a inflação apresenta sinais mais benignos e está mais próxima da meta de 2%. Além disso, as expectativas de inflação estão bem ancoradas.

Entretanto, é preciso ficar atento a alguns sinais, como os núcleos de inflação, tanto do PCE quanto do CPI, que ainda estão acima do desejado. Se olharmos a média móvel de três meses com ajuste sazonal, que capta melhor a tendência dos preços, veremos que os preços voltaram a subir nos últimos meses.

De qualquer forma, o Fed pode continuar cortando os juros. E, a maior clareza sobre a evolução da política monetária no curto prazo, trouxe estabilidade para a curva de juros norte-americana.

EUA – Curva de Juros Futura



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Ainda no âmbito internacional, a desaceleração da economia chinesa continua sendo um ponto crítico. Em novembro, a China aprovou um plano de US\$ 1,4 trilhão (10 trilhões de yuans) para liberar recursos para áreas essenciais, como saúde, infraestrutura e habitação. No entanto, o mercado não reagiu com otimismo, pois o plano não inclui medidas voltadas para o lado da demanda. A perspectiva de menor crescimento da China tem impactado negativamente os preços de diversas commodities.

Por fim, questões geopolíticas também influenciaram o cenário. As tensões no Oriente Médio e, mais recentemente, a escalada do conflito entre Rússia e Ucrânia, com o uso de armamentos mais poderosos, aumentaram as incertezas no mercado. De acordo com as últimas notícias, a Rússia lançou o maior ataque de drones, e o exército russo conseguiu avançar para o sudoeste da Ucrânia, prolongando o conflito.

Cenário Brasil

Após ajustar as contas públicas pelo lado das receitas, o governo tem sinalizado a intenção de reduzir gastos e rever renúncias tributárias. Por isso, o pacote fiscal anunciado recentemente era amplamente aguardado por economistas e pelo mercado, com o objetivo de conferir maior credibilidade e viabilidade ao novo arcabouço fiscal no curto e médio prazo.

No atual cenário de forte crescimento econômico e baixa taxa de desemprego, o momento exige consolidação fiscal para possibilitar a queda da taxa de juros e promover um crescimento econômico mais sustentável nos próximos anos.

O anúncio trouxe pontos positivos, negativos e gerou algumas preocupações.

De forma geral, do lado positivo, diversas despesas passarão a seguir as regras do novo arcabouço fiscal. Um exemplo é o reajuste do salário-mínimo, que poderá crescer até 2,5% real por ano, estabilidade pela nova regra fiscal. Essa alteração também é relevante porque esse valor serve como base para o reajuste de benefícios previdenciários, entre outros.

Além disso, haverá mudanças importantes, como a revisão de benefícios para militares, a limitação de supersalários no funcionalismo público, a inclusão das emendas parlamentares nas novas regras fiscais e novos gatilhos caso haja descumprimento das metas fiscais.

No entanto, do lado negativo, algumas propostas com potencial para gerar impactos mais expressivos não foram incluídas. Entre elas estão a desvinculação das aposentadorias do salário-mínimo, a desindexação das despesas obrigatórias com saúde e educação, além da revisão das regras do seguro-desemprego.

Como já vínhamos alertando nas últimas semanas, o pacote apresentado não é o ideal, mas representa uma solução razoável para garantir a viabilidade do novo arcabouço fiscal até 2026. Uma discussão mais aprofundada deverá ocorrer apenas no próximo ano, uma vez que, até o fim deste ano, o Congresso estará focado no Orçamento de 2025, na reforma tributária sobre o consumo e no pacote recém-anunciado, sendo que o recesso parlamentar começa no dia 23/12. Uma questão de preocupação foi a proposta de isenção de imposto de renda para contribuintes com rendimento até R\$ 5 mil. De acordo com a Associação Nacional de Auditores Fiscais da Receita Federal, essa medida

poderia beneficiar 36 milhões de brasileiros, em torno de 78% dos contribuintes. Essa medida poderia abrir espaço para as famílias consumirem mais, impulsionando a atividade econômica.

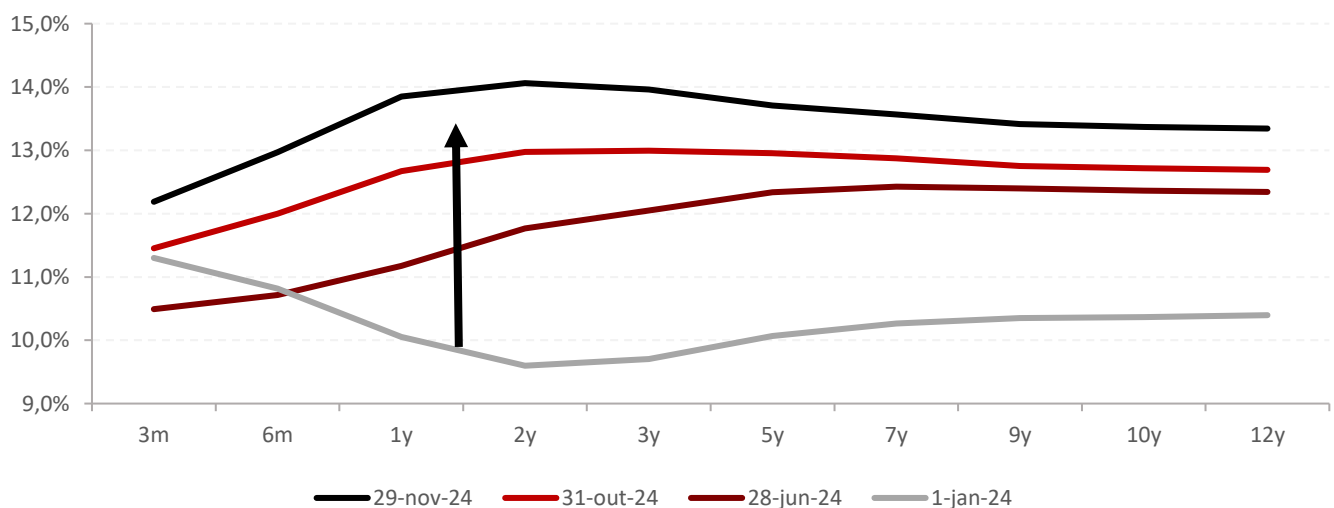
O problema não está no projeto em si, mas no momento escolhido para apresentá-lo. Essa medida pode resultar em uma perda de arrecadação estimada entre R\$ 40 bilhões e R\$ 50 bilhões. Segundo o governo, a redução seria compensada pelo aumento da alíquota de impostos para pessoas que ganham mais de R\$ 50 mil por mês.

No atual cenário, o governo deveria priorizar uma postura de responsabilidade fiscal, buscando ancorar melhor as expectativas e reduzir o estresse nos mercados. O anúncio da semana passada retratou duas agendas antagônicas.

De um lado, há um foco em aumentar a previsibilidade no crescimento das despesas públicas. Por outro, destaca-se uma agenda social que, embora importante, pode resultar em perda de arrecadação. Essa última poderia ser discutida em 2025, sem gerar grandes ruídos, dado que ela só passará a valer em 2026.

Esses dois pilares, medidas aquém do esperado e possível perda de recursos para a União, aumentaram as incertezas e a volatilidade no mercado. O dólar chegou a R\$ 6,00, a bolsa voltou a ser negociada abaixo de 126 mil pontos e a curva de juros futura do Brasil abriu, como mostrado no gráfico abaixo – elas ainda refletem a perspectiva de juros mais altos no futuro e o risco fiscal brasileiro.

Curva de Juros Futura



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Os projetos agora seguem para o Congresso, onde diversos cenários podem ocorrer:

- Cenário base: haverá negociações entre Governo e Congresso, com uma possível desidratação e postergação da discussão sobre projeto de imposto de renda. O pacote de revisão de gastos deverá ter uma tramitação mais fácil e rápida.
- Cenário positivo: no curto prazo, os Poderes aprovam as medidas de redução do crescimento dos gastos, podendo até sugerir projetos mais estruturais que reduzam o risco fiscal do país. E, em seguida, com mais tempo, discutem a Reforma Tributária sobre a Renda.
- Cenário negativo: o Legislativo e Executivo aprovam apenas a isenção do imposto de renda, sem as compensações necessárias, resultando em perda de arrecadação e aumento do risco fiscal.

O principal ponto de atenção é o desenrolar das discussões no Congresso e o formato final do projeto aprovado. Esse desfecho impactará variáveis macroeconômicas e, por isso, será crucial acompanhar atentamente os próximos passos.

Assim como discutido em outras cartas, a trajetória da taxa de juros nas próximas reuniões do Copom, da taxa de câmbio e de outras variáveis nos próximos meses dependerá das seguintes perguntas:

- A redução do ritmo de gastos do governo e o pacote de revisão de gastos serão suficientes para garantir a sustentabilidade do novo arcabouço fiscal? O governo cumprirá a meta fiscal do novo arcabouço ou fará uma nova alteração da meta em 2025? E, caso não cumpra, aceitará os gatilhos que possam travar o aumento de gastos com possíveis efeitos em ano eleitoral?

No atual momento, surge a dúvida sobre como o Banco Central (BC) irá agir daqui para frente. Vale lembrar que, no início de novembro, o Copom elevou a taxa Selic em 0,5 p.p., conforme nossas expectativas. O ambiente para a autoridade monetária permanece desafiador, devido: (i) hiato do produto positivo; (ii) inflação correte em aceleração; (iii) expectativas de inflação desancoradas; (iv) do cenário fiscal deteriorado; e (v) incertezas globais.

Diante desse cenário, o trabalho do Comitê fica cada vez mais difícil, pois o patamar de juro atual não é suficiente para uma convergência da inflação para a meta neste e nos próximos anos. A piora na

dinâmica do IPCA no último mês é um sinal negativo – índice está acima do limite superior da meta –, indicando que a política monetária seguirá restritiva.

Para 2024, a projeção está em 4,8% para o IPCA. Para 2025, nossa expectativa é 4,4%, por conta: i) da maior inércia inflacionária; ii) do crescimento econômico; iii) do reajuste do salário-mínimo; iv) da desvalorização cambial; v) da desancoragem das expectativas de inflação; e vi) do aumento da alíquota do ICMS sobre combustíveis a partir de 01/02.

O estresse gerado pelo anúncio do governo aumenta a probabilidade de um cenário mais pessimista. Diante disso, nosso cenário base para a taxa de juros agora considera essa perspectiva mais desfavorável. Prevemos uma aceleração de 0,75 ponto percentual na próxima reunião do Copom, com a taxa encerrando o ano em 12,0% a.a.

O ciclo de alta da Selic deve continuar até 13,25% a.a., com viés altista. Caso não tenhamos mais choques, é possível um arrefecimento no final do ano que vem.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas:

Cenário Base	2023	2024	2025
PIB (var % a.a. real em volume)	2,90%	3,10%	1,80%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,80%	4,00%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,00%	11,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	485,00%	565,00%	555,00%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - Meta	-2,30%	-0,25%	-0,25%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,30%	-0,50%	-0,60%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,30%	78,80%	83,50%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,80%	81,70%	72,40%

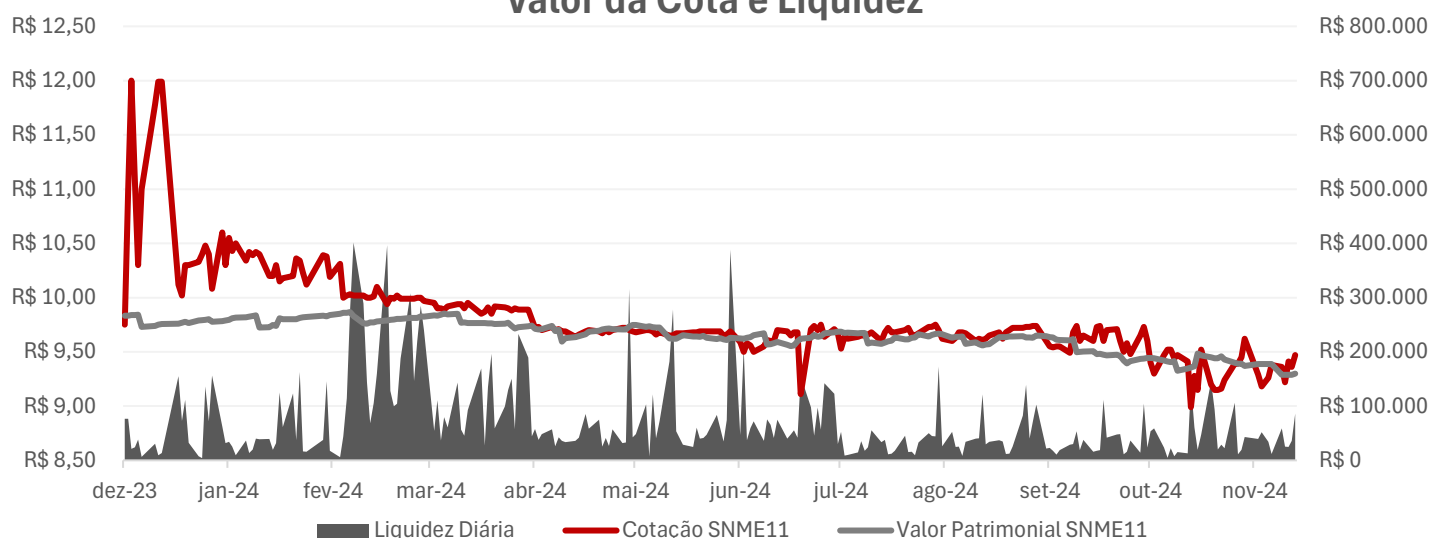
Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

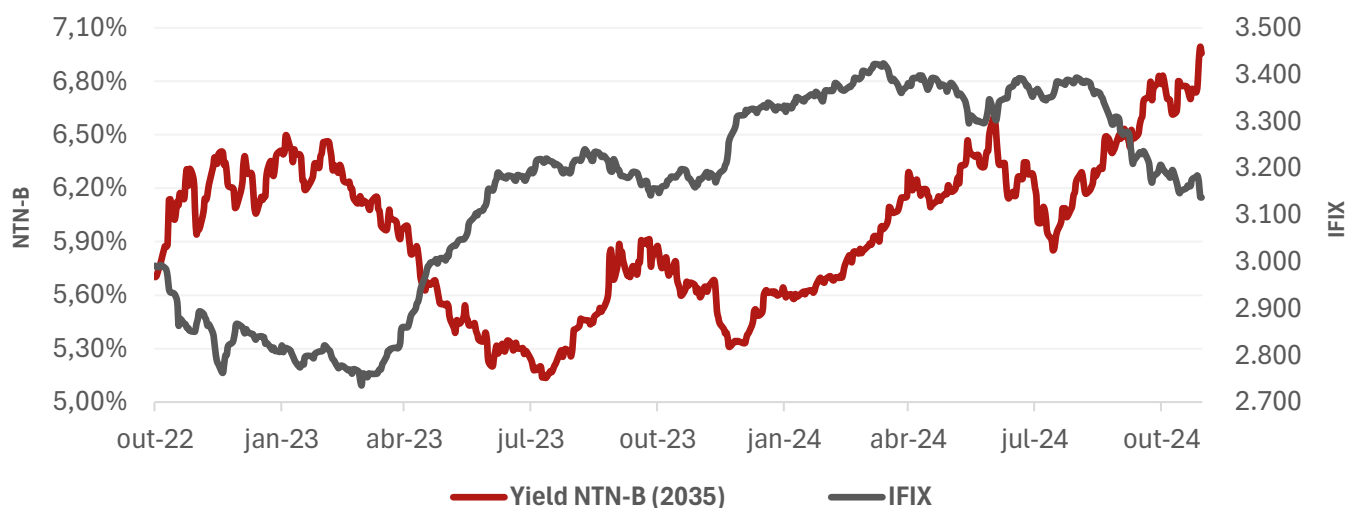
No mercado secundário, a cota do SNME11 em novembro teve variação positiva de 3,50%, configurando um retorno total de 4,59% considerando a distribuição de R\$0,10 no mês (referente ao mês de outubro), e volume diário médio de negociação de R\$47 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$9,47 por cota, frente a um valor patrimonial por cota de R\$9,30.

Valor da Cota e Liquidez



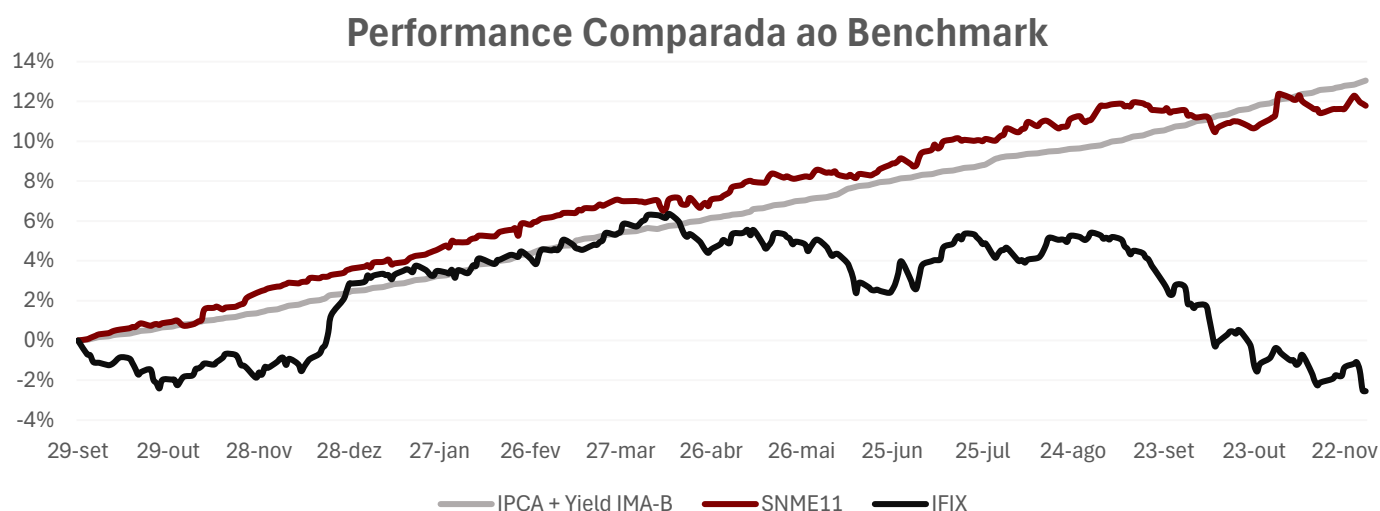
Em novembro, mais uma vez, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,79% para 6,95% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho negativo de -2,11%, evidenciando a correlação negativa entre essas duas variáveis, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos atuais desafios macroeconômicos.

Yield NTN-B (2035) / IFIX



DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de novembro, foi observada uma desvalorização no IFIX de 2,11%, enquanto o SNME11 teve retorno patrimonial total de -0,50% no período. O retorno do IPCA + Yield IMA-B do período apurado foi de 0,88%. O fundo encerrou o mês com Alpha de -1,26% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023. Vale ressaltar, também, o Alpha de 14,33% em relação ao IFIX no período, valor bastante expressivo.

Ao longo do mês, em relação à carteira investida em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, os veículos, no consolidado, foram detratores de retorno patrimonial, em linha com a retração do IFIX nos últimos meses. A alocação em CRI seguiu contribuindo positivamente com a performance ao longo do período, atribuindo para o resultado do mês aproximadamente 1,32% em juros e correção monetária recebidos sobre o patrimônio investido nesta classe de ativos.

Conforme vem sendo relatado nos últimos relatórios gerenciais, os últimos meses foram marcados por um cenário macroeconômico mais desafiador que a média do ano para os ativos de renda variável, verificando-se elevações da Taxa Selic e abertura da curva de juros futuros. Naturalmente, este cenário impacta negativamente a *valuation* dos ativos negociados em bolsa, reduzindo o valor patrimonial do SNME por conta da parcela investida em renda variável, efeito chamado de marcação a mercado (MtM). Além disso, este cenário também impacta negativamente a MtM dos Certificados de Recebíveis Imobiliários investidos, mesmo que em menor magnitude. A precificação/marcação dos ativos de crédito é feita pelo administrador do Fundo. Neste sentido, é natural e esperado que o valor patrimonial do SNME seja reduzido temporariamente durante este cenário mais volátil, impactando, também o alpha sobre o IPCA + Yield IMA-B.

É válido ressaltar que o SNME11 ainda possui a maior parte do portfólio (63,92%) alocado em CRIs, o que possibilitará que o Fundo faça a aquisição de ativos de renda variável a preços atrativos, ao passo que o portfólio caminha para a alocação alvo no segmento de FIIs de aproximadamente 50% em exposição na classe. Acreditamos que esta estratégia possibilitará que o fundo tenha um desempenho bastante satisfatório no longo prazo*.

(*) Não representa garantia de rentabilidade.

	SNME11	BENCH	ALFA
OUT-23	0,98%	0,73%	0,26%
NOV-23	2,54%	1,47%	1,07%
DEZ-23	3,62%	2,49%	1,13%
1T24	6,99%	5,45%	1,54%
ABR-24	7,26%	6,24%	1,03%
MAI-24	8,57%	7,14%	1,42%
JUN-24	9,14%	8,14%	1,00%
JUL-24	10,28%	9,19%	1,08%
AGO-24	11,09%	9,75%	1,35%
SET-24	11,56%	10,80%	0,77%
OUT-24	12,55%	12,07%	0,49%
NOV-24	11,79%	13,05	-1,26%

Alpha (SNME11 x IPCA + Yield IMA-B)



Elaboração: Suno Asset.

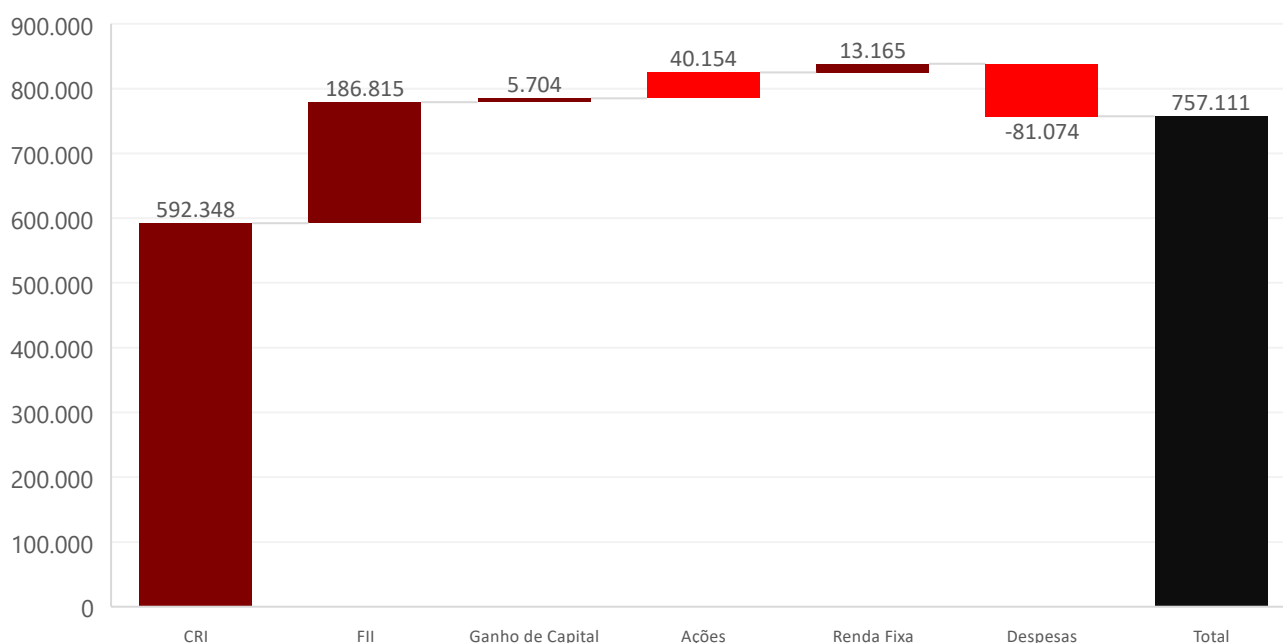
RESULTADO CONTÁBIL

Em novembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,1021 por cota, e provisionamento de R\$0,1000 por cota que serão distribuídos em 23/12/2024, restando R\$ 0,0604 em reserva acumulada distribuível. O resultado do mês foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários. As receitas originadas por rendimentos de Fundos Imobiliários investidos foram de R\$186 mil, superior ao mês de outubro por conta da alocação que vem sendo feita nos últimos meses. O resultado de ganho de capital foi marginalmente impactado pelo giro de alguns dos CRIs da carteira, com o objetivo de destravar os valores referentes a juros e correção monetária “acruados” destes títulos, resultando em aproximadamente R\$5 mil líquido no mês.

Em novembro, a estratégia de ações contribuiu positivamente para o resultado com R\$40 mil, fruto majoritariamente da estratégia de lançamento de *covered calls*.

As despesas do fundo vieram superior ao recorrente do fundo, haja vista os custos com o short do MFI11, explicado com mais detalhes no tópico de alocações e movimentações.

Cascata de Resultados



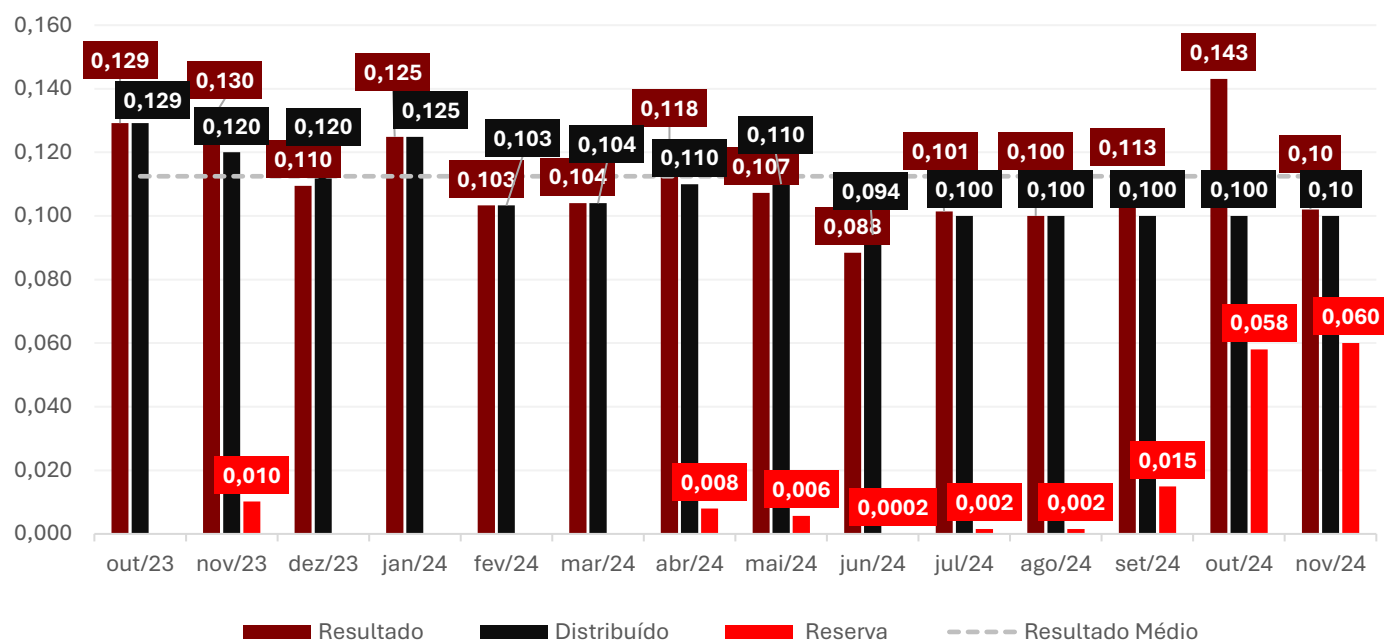
Elaboração: Suno Asset

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	NOV-23	DEZ-23	1T24	2T24	3T24	OUT-24	NOV-24
1. RECEITA	695.377	616.733	2.358.314	2.635.340	2.518.969	1.130.365	838.185
1.a. Resultado CRI	680.749	606.475	2.094.552	2.112.466	1.655.740	579.876	582.819
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	-	5.994	78.742	281.367	504.429	180.800	186.814
1.c. Ganho de Capital	-	-	157.932	106.309	294.865	348.705	5.703
1.d. IR Ganho de Capital	-	-	-9.912	-14.857	-31.432	-9.696	-
1.e. Renda Fixa	14.628	4.265	37.001	32.945	51.848	19.500	13.165
1.f. Ações	-	-	-	92.116	43.520	11.675	40.154
1.g. Outras Receitas	-	-	-	24.994	-	-	9.528
2. DESPESAS	-24.706	-52.516	-178.048	-302.994	-194.697	-69.140	-81.074
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-66.000	-66.000	-66.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-	-18.300	-94.540	-111.936	-111.341	-36.966	-34.792
2.c. Taxa de Performance	-	-	-	-86.265	-	-	-
2.d. Outras Despesas	-2.706	-12.216	-17.507	-38.790	-17.356	-10.174	-24.282
4. (=) RESULTADO	670.671	564.217	2.180.726	2.330.596	2.336.641	1.061.720	757.111
4.a. Resultado / Cota	0,1302	0,1095	0,3322	0,3138	0,3150	0,1431	0,1020
4.b. Distribuição / Cota	0,1200	0,1197	0,3322	0,3136	0,3000	0,1000	0,1000
4.c. Reserva Acumulada	0,0102	-	-	0,0002	0,0152	0,0583	0,0604

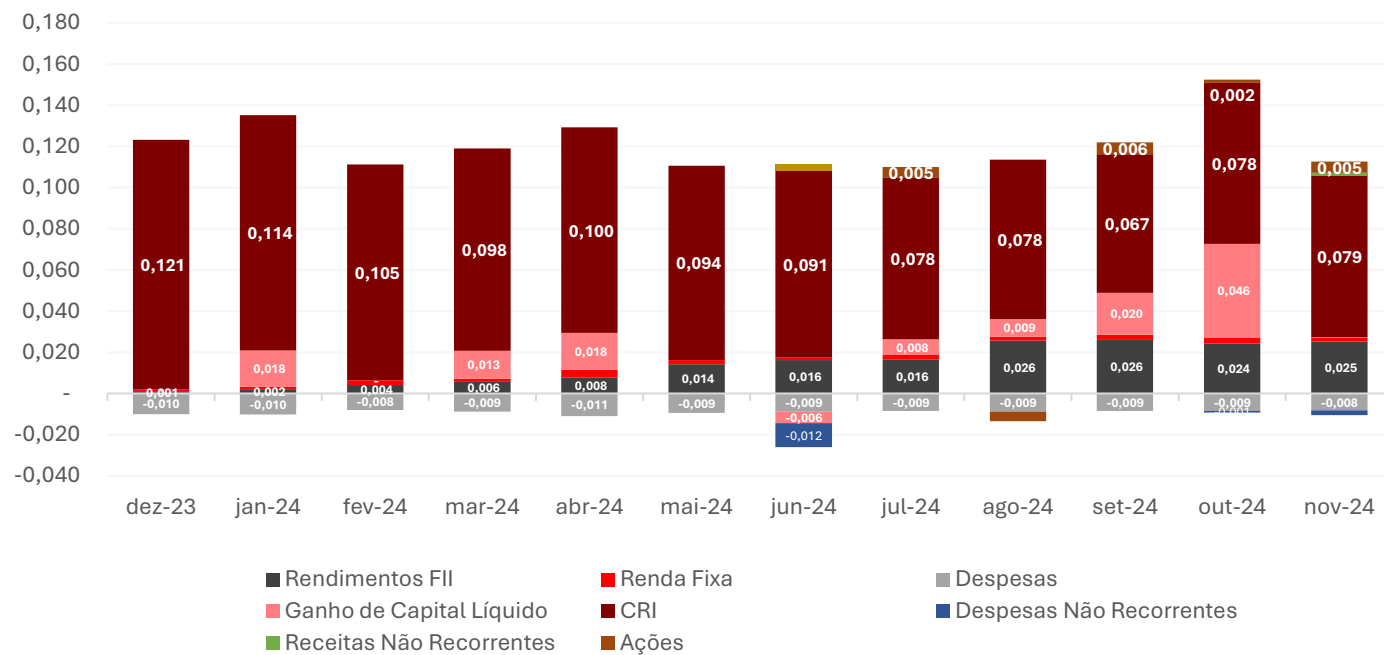
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 68,98 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

11

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 11,33% | 2,92 | R\$ 19,50 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +
Posição Financeira

CDI + 5,94% | 1,48 | R\$ 19,25MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição
Financeira

INCC + 11,50% | 0,70 | R\$ 5,30 MM

Taxa média dos CRIs a INCC + Duration +
Posição Financeira

IGPM + 0,00% | 0,00 | R\$ 0,00 MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição
Financeira

19,47%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

21

Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

No mês de novembro, o fundo continuou adquirindo cotas do BLMG11, conforme racional explicado nos últimos relatórios e devido às sucessivas quedas da sua cotação no mercado secundário.

No mês, o Fundo adquiriu cotas do BARI11, VRTA11 e IRDM11, fundos de recebíveis que tiveram suas cotas bastante penalizadas no mercado secundário nos últimos meses, atingindo descontos relevantes frente aos seus valores contábeis. Na visão da gestão, nos preços atuais, os fundos de recebíveis entregam carregos bastante atrativo aliado ao potencial de ganho de capital futuro, adquirindo carteiras, em sua média, saudáveis, diversificadas e com taxas médias implícitas acima das taxas médias em que os títulos estão marcados no patrimonial dos fundos, devido aos descontos, aumentando consideravelmente a margem de segurança do investimento.

Ainda do lado das aquisições, o Fundo adquiriu cotas do RBRF11, fundo multiestratégia com carteira majoritariamente exposta a fundos de propriedades, que também atingiu descontos relevantes no mercado secundário nos últimos meses. Ainda, o fundo possui destravas de valor consideráveis no curto/médio prazo, com potencial de majorar o patamar de distribuição de rendimentos. O investimento no fundo, nos preços atuais, entrega carregos atrativo, devido ao desconto, alinhado ao potencial de ganho de capital futuro.

Foram adquiridas, também, cotas do RELG11. Apesar dos seus desafios atuais, na visão da gestão, o fundo negocia com descontos demasiadamente exagerados no mercado secundário, que não refletem a qualidade imobiliária e os preços reais dos imóveis presentes no portfólio. Ainda, é esperado que haja distribuições não recorrentes por conta do não pagamento da parcela da dívida do Fundo nos meses de novembro e dezembro, conforme relatado em relatório gerencial, o que deverá resultar em rendimentos relevantes frente ao valor da cota do Fundo no secundário, com efeito caixa nos meses de dezembro e janeiro. A gestão entende que existe grande potencial de ganho de capital na tese.

Por fim, houve chamada de capital do INDE11, fundo de desenvolvimento residencial com expectativa de TIR próxima a IPCA + 20% a.a. Ressalta-se que esta chamada de capital é referente a 2ª emissão de cotas do fundo, que foi finalizada em agosto de 2024. Além disso, parte da taxa de distribuição referente a oferta foi devolvida e compôs o resultado do SNME11 no mês de novembro.

Conforme sinalizado anteriormente, foi aprovada em AGE a liquidação e amortização total do MFAI11, em que parte será feita em dinheiro e a outra parte via entrega das cotas do MFII11 detidas pelo fundo. Dessa forma, com o objetivo de antecipar a venda do ativo, a equipe de gestão continuou com a estratégia de short (alienação a descoberto) de cotas do MFII11, que será compensado na data de amortização do MFAI11. É válido ressaltar que este movimento foi bastante assertivo, haja vista que as cotas do MFII11 foram alienadas a preços próximos de R\$ 100,00, enquanto o preço de fechamento no dia 29/11/2024 foi de R\$ 94,60, atingindo valores próximos a R\$ 80,00 no mês subsequente. Dessa forma, com a execução do short (alienação a descoberto), foi preservado o patrimônio e o lucro caixa que será auferido na liquidação do MFAI11.

Do lado da carteira de crédito, o SNME realizou alienação de R\$1,3 milhões do CRI Supreme Garden.

O Fundo encerrou o mês com 63,92% investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo 27,94% dos títulos indexados ao CDI com taxa média de aquisição de 5,94%, 28,26% indexados ao IPCA com taxa média de 11,33% e 7,7% indexados ao INCC com taxa média de aquisição de 11,50%. A estratégia de alocação em outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) encerrou o mês representando 31,98% do Patrimônio Líquido do SNME11 e a estratégia de ações encerrou o mês em 3,07% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Ademais, considerando todas as movimentações citadas acima, o fundo contava ao final do mês de novembro com R\$ 1,0 milhões em caixa.

O restante dos gráficos e tabelas do relatório se encontra na próxima página.

CARTEIRA DE CRIS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield	Duration (anos)	Volume SNME	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	12,00%	3,79	R\$ 6,14	8,91%	62%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	3,78	R\$ 5,56	8,06%	-	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A5	INCC	11,50%	0,70	R\$ 5,30	7,69%	52%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	1,81	R\$ 4,93	7,15%	42%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A2	CDI	5,00%	0,19	R\$ 4,92	7,14%	45%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	1,61	R\$ 3,91	5,67%	60%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,85%	2,47	R\$ 3,65	5,30%	60%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	10,50%	1,30	R\$ 2,88	4,17%	65%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUB)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A2	CDI	12,00%	2,21	R\$ 2,86	4,15%	43%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	1,61	R\$ 2,25	3,27%	60%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A2	CDI	4,50%	1,32	R\$ 1,66	2,41%	72%	Mensal

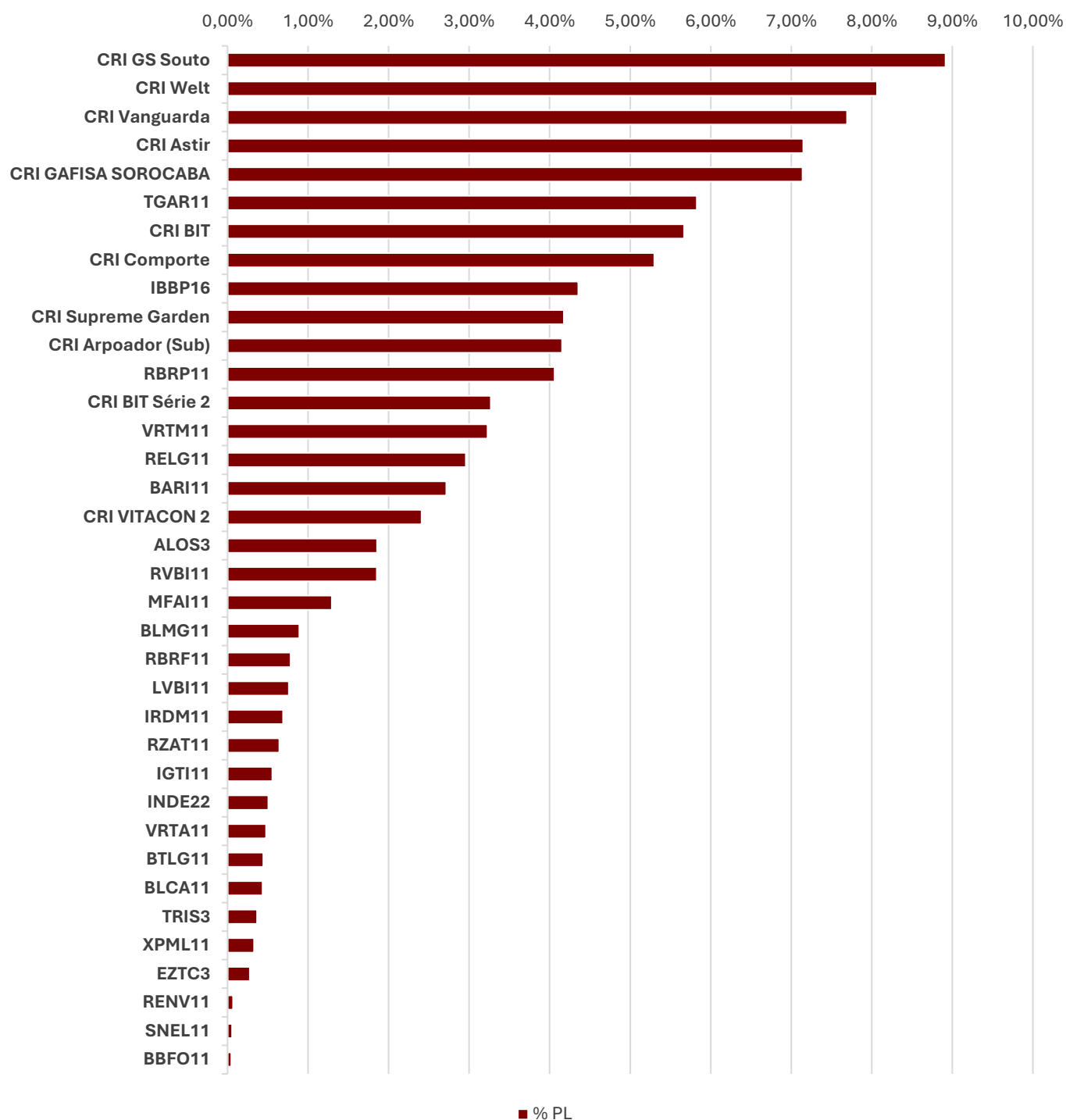
CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 19,69	R\$ 1,28	1,86%
IGTI11	Shoppings	20.000	R\$ 19,15	R\$ 0,38	0,56%
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 5,30	R\$ 0,25	0,37%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 12,66	R\$ 0,19	0,28%

CARTEIRA DE FIIs

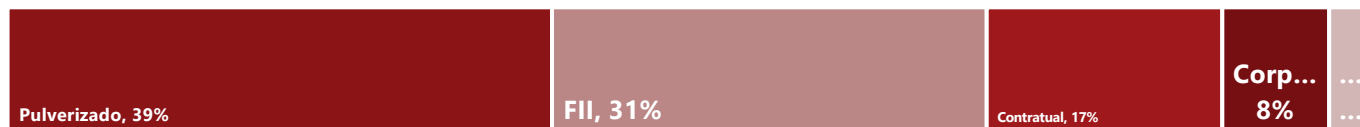
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
TGAR11	25.032.881/0001-53	Misto	41.118	97,64	15,09%	0,89	4,01	5,83%
IBBP16	52.551.605/0001-74	Logística	385.109	7,79	0,00%	0,96	3,00	4,35%
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	55.976	49,99	13,76%	0,65	2,80	4,06%
VRTM11	51.870.412/0001-13	Misto	304.701	7,3	15,84%	0,78	2,22	3,23%
RELG11	37.112.770/0001-36	Logística	35.474	57,49	2,11%	0,45	2,04	2,96%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	26.168	71,53	14,09%	0,79	1,87	2,72%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19.511	65,4	14,66%	0,87	1,28	1,85%
MFAI11	32.397.369/0001-76	Fundo de Fundos	12.739	69,98	0,00%	0,99	0,89	1,29%
BLMG11	34.081.637/0001-71	Logística	18.967	32,4	20,17%	0,48	0,61	0,89%
RBRF11	27.529.279/0001-51	Fundo de Fundos	80.141	6,74	17,25%	0,81	0,54	0,78%
LVBI11	30.629.603/0001-18	Logística	5.373	97,53	10,70%	0,78	0,52	0,76%
IRDM11	28.830.325/0001-10	Papel	7.141	66,44	14,42%	0,81	0,47	0,69%
RZAT11	28.267.696/0001-36	Misto	5.300	83,66	15,00%	0,83	0,44	0,64%
INDE22	52.635.194/0001-03	Desenvolvimento	3.400	102,77	0,00%	1,19	0,35	0,51%
VRTA11	11.664.201/0001-00	Papel	4.111	80,21	12,65%	0,90	0,33	0,48%
BTLG11	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	3.221	95	10,31%	0,91	0,31	0,44%
BLCA11	41.076.748/0001-55	Lajes Corporativas	3.093	97	6,36%	0,82	0,30	0,44%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	2.265	100,51	11,55%	0,86	0,23	0,33%

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo



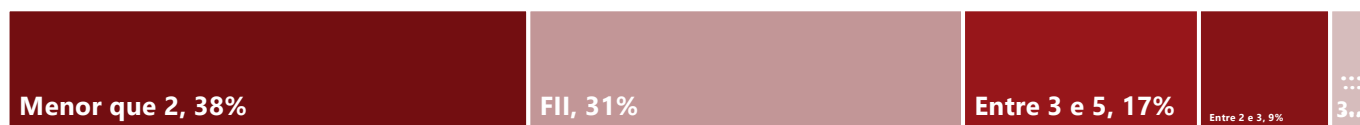
Exposição dos CRIs por Garantia



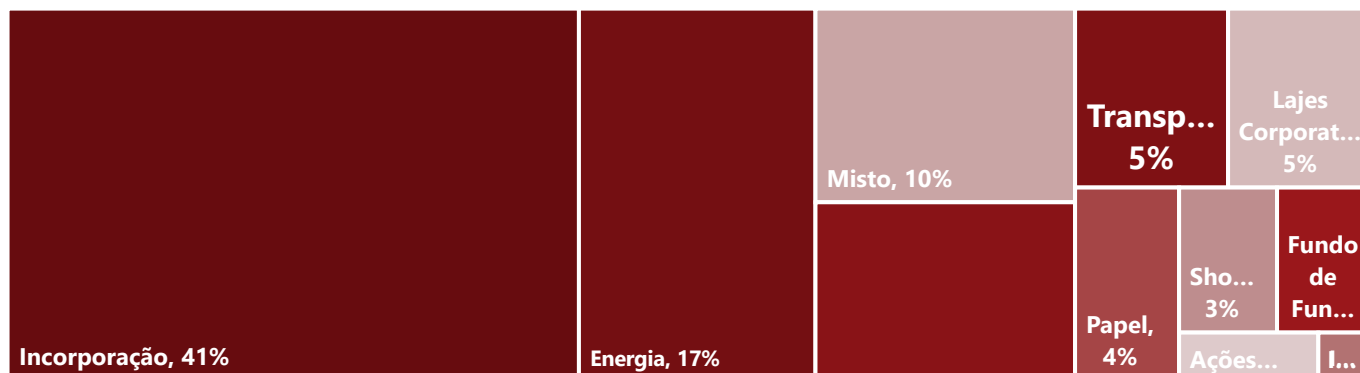
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)



Exposição por Setor

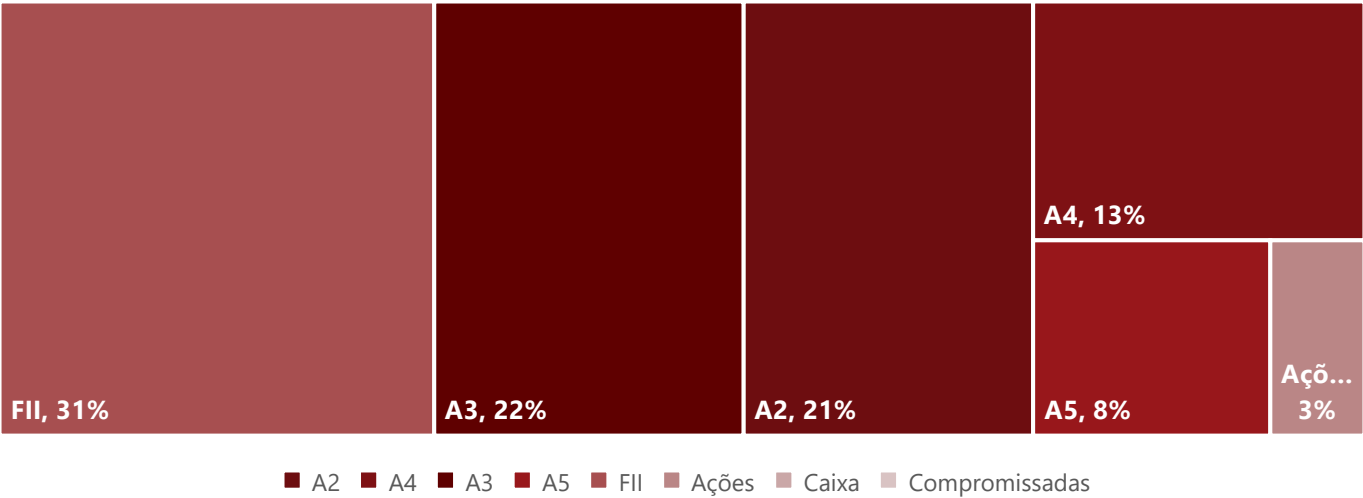


■ Incorporação
■ Logística
■ Papel
■ Misto

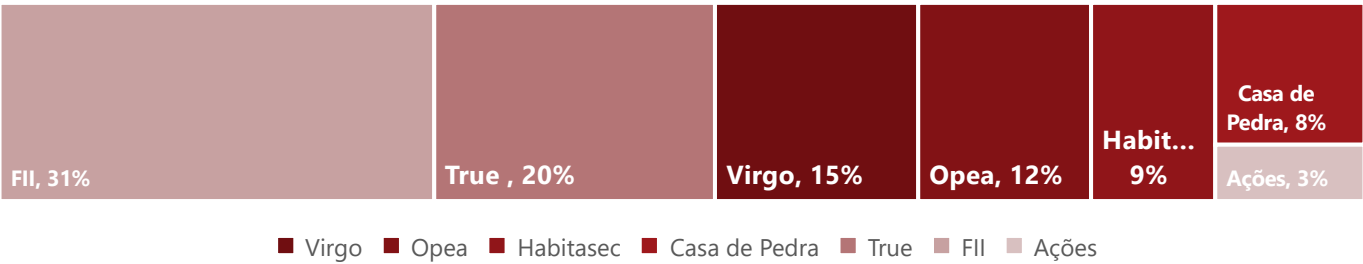
■ Energia
■ Desenvolvimento
■ Imóveis Industriais e Logísticos
■ Lajes Corporativas

■ Transporte
■ Fundo de Fundos
■ Shoppings
■ Ações Imobiliárias

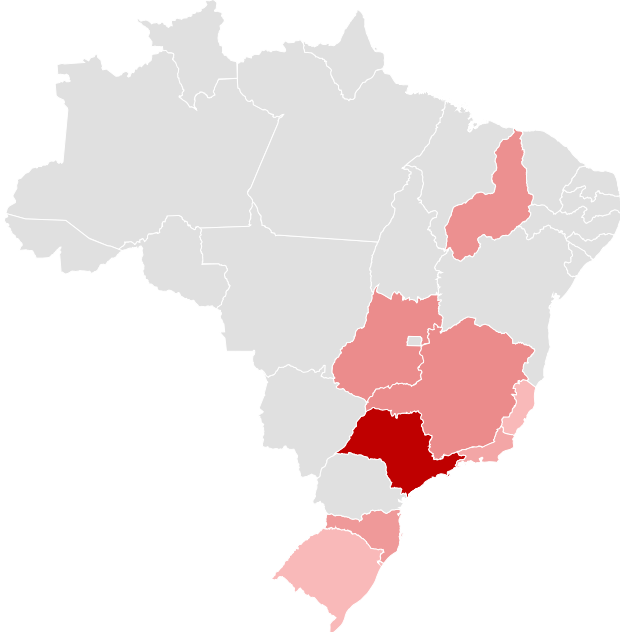
Exposição por Rating



Exposição por Securitizadora



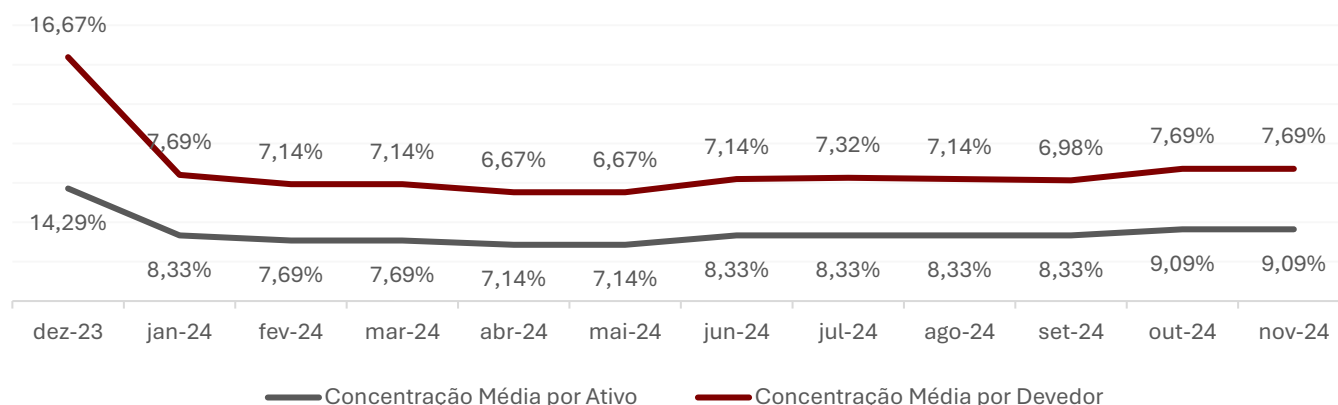
Exposição por Localização



Exposição
25,76%

0,00%

Concentração Média do SNME11 - CRIs



MONITORAMENTO DOS ATIVOS

Prezado investidor,

Em substituição ao nosso Relatório de Monitoramento mensal e ao nosso Relatório de Risco semestral, estamos implementando este tópico (*Monitoramento dos Ativos*) para trazer ao nosso Relatório Gerencial uma maior visualização ao investidor sobre o status dos ativos, principalmente aqueles que cuja performance do projeto é essencial para a saúde do crédito. O objetivo é dar transparência ao andamento das operações e indicar, de forma direta, eventuais planos de ação tomados em caso de operações que requerem atenção aumentada da gestão.

Consideramos a transparência ao cotista algo fundamental para um maior entendimento do momento atual da carteira do fundo e qual o posicionamento do time de gestão perante estes ativos. Pontos como avanço de obras, vendas e adimplência da carteira de recebíveis serão diretamente atualizados todo mês, a fim de acompanharmos o progresso dos ativos investidos e a evolução do portfólio.

Vale destacar, que por questões de acesso à informação e processos de consolidação de resultados envolvendo os prestadores de serviço das operações, o monitoramento pode ocorrer com uma defasagem de um mês frente à data de referência do RG. **Isto é, com o RG do mês de setembro, alguns ativos podem conter a informação mais atualizada do mês de agosto.**

Esperamos que essa nova abordagem no Relatório Gerencial agregue informação e segurança aos nossos cotistas.

Boa leitura!

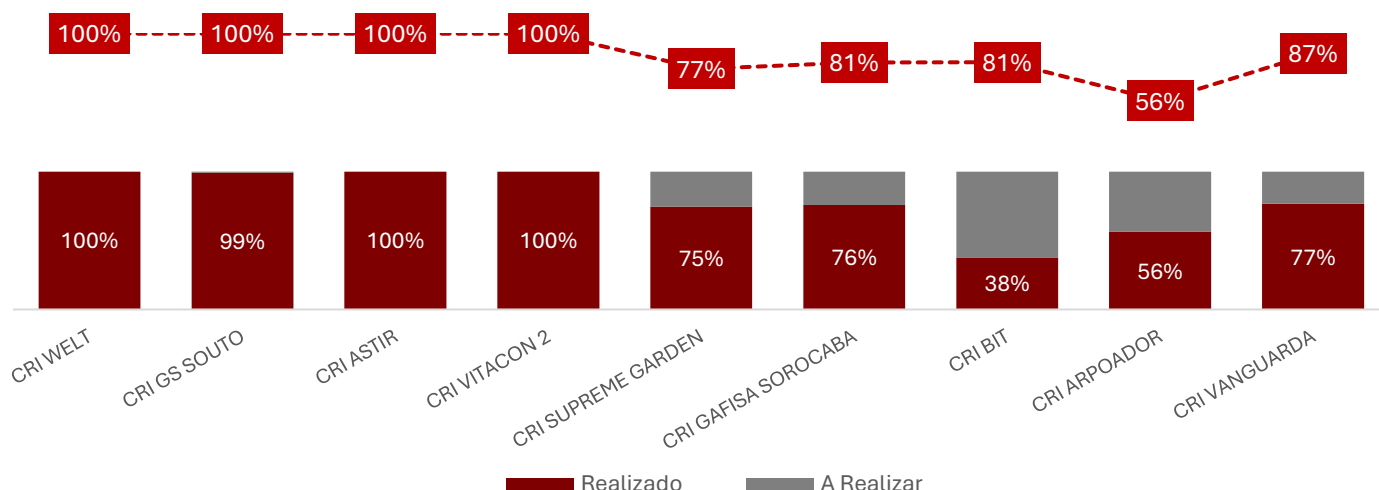
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

Ativo	RG Enquadrada?	FL/FR/FJ Enquadrado?	Fundo de Obra	FD Enquadrado?	Mês de Referência
CRI GS SOUTO	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
CRI ASTIR	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	N/A	out/24
CRI SUPREME GARDEN	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Desenquadrado	out/24
CRI VITACON 2	Enquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
CRI GAFISA SOROCABA	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	out/24
CRI WELT	N/A	Desenquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	out/24
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	out/24
CRI VANGUARDA	Desenquadrado	N/A	Enquadrado	N/A	out/24

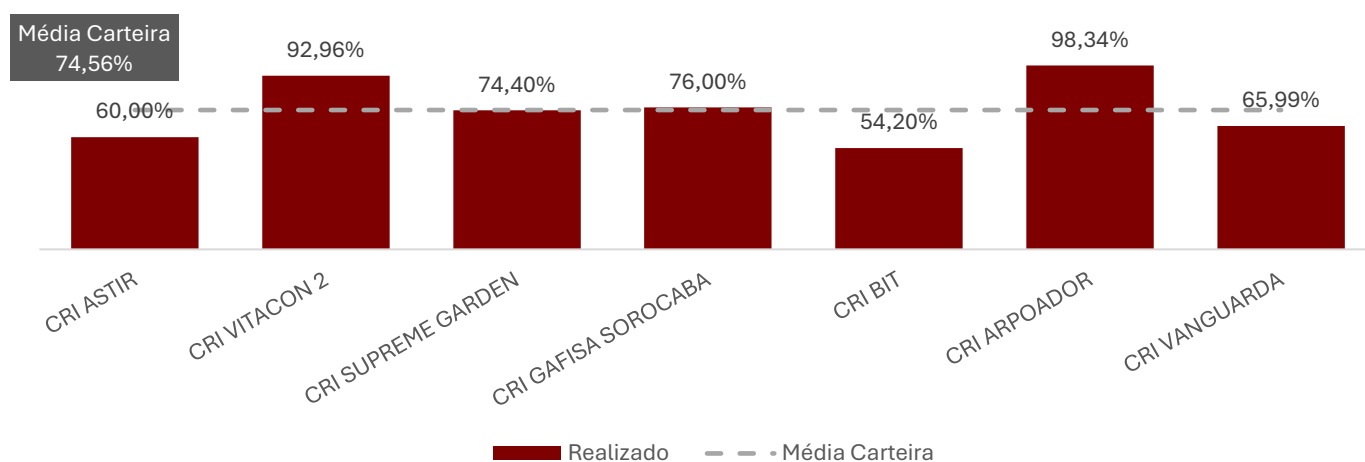
Nota da Gestão:

Os fundos de despesas desenquadrados das operações foram devidamente recompostos nos meses de acordo com a cascata de pagamento dos CRI. O fundo de obra desenquadrado em Bit ocorre em função de ainda restarem recursos a serem disponibilizados para a completude do orçamento. A RG de Vanguarda desenquadrado devido a uma revisão no custo da obra. O fundo de reserva de Welt teve um desenquadramento pontual e de pouca relevância financeira, prestes a ser resolvido.

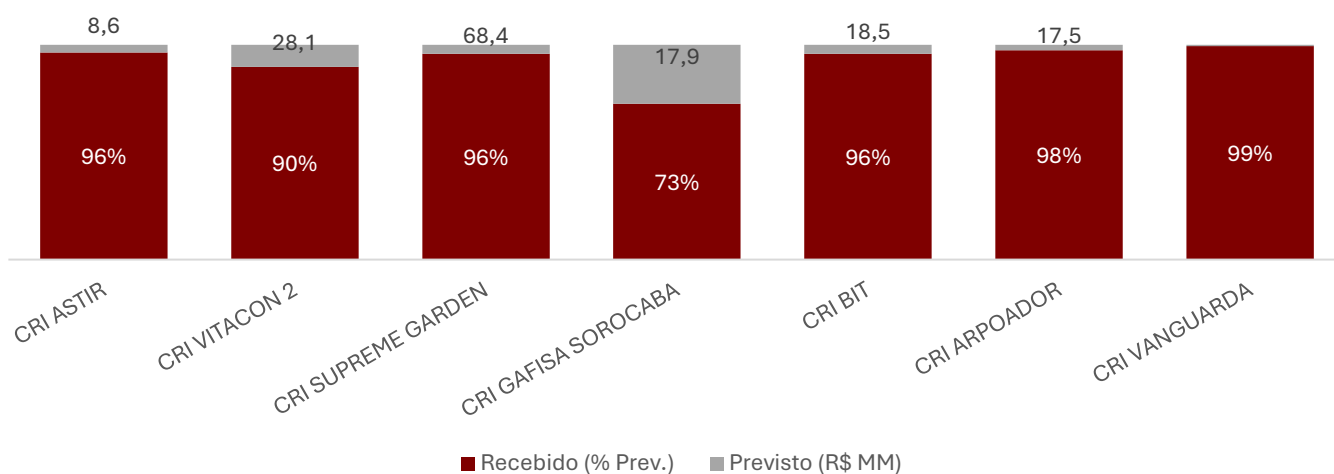
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

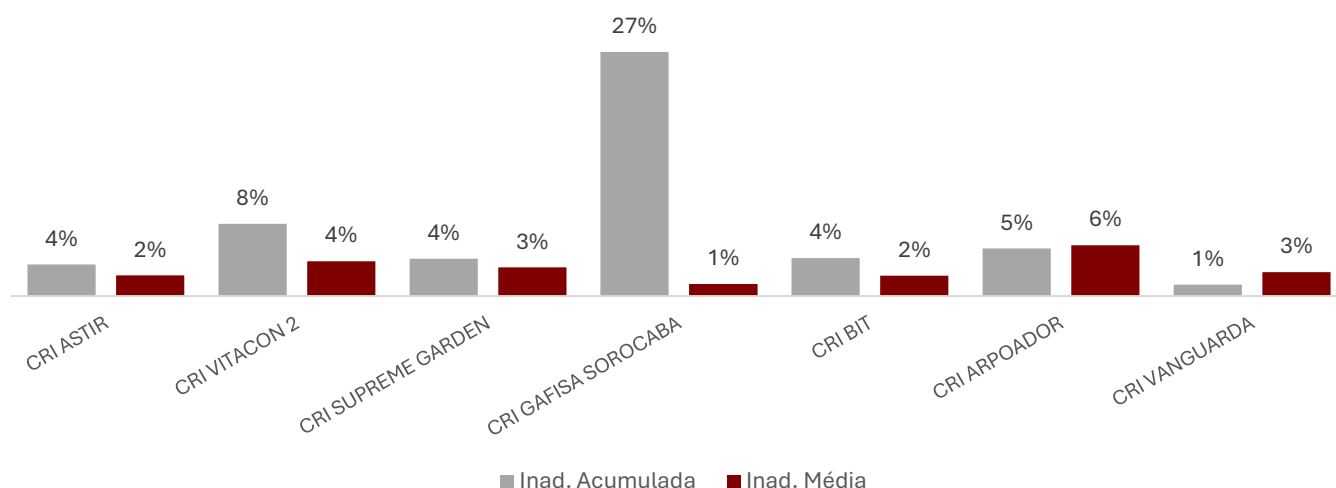


RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

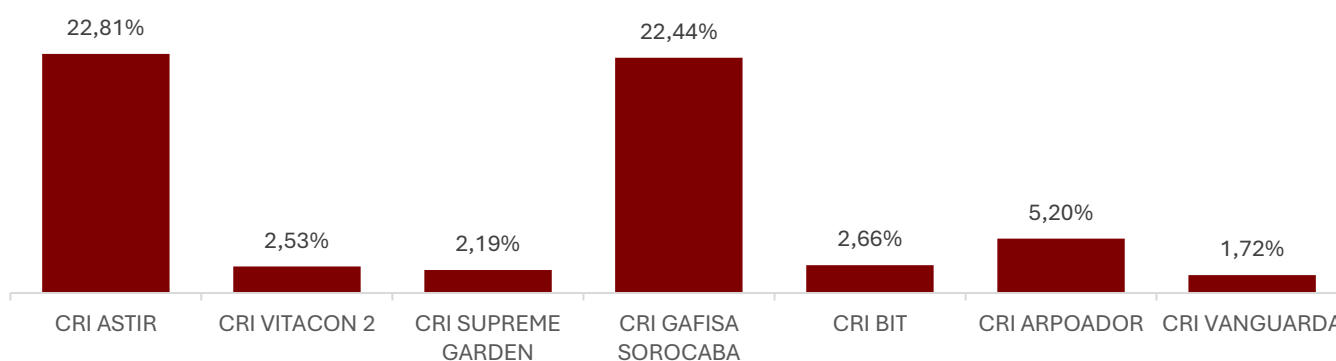


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

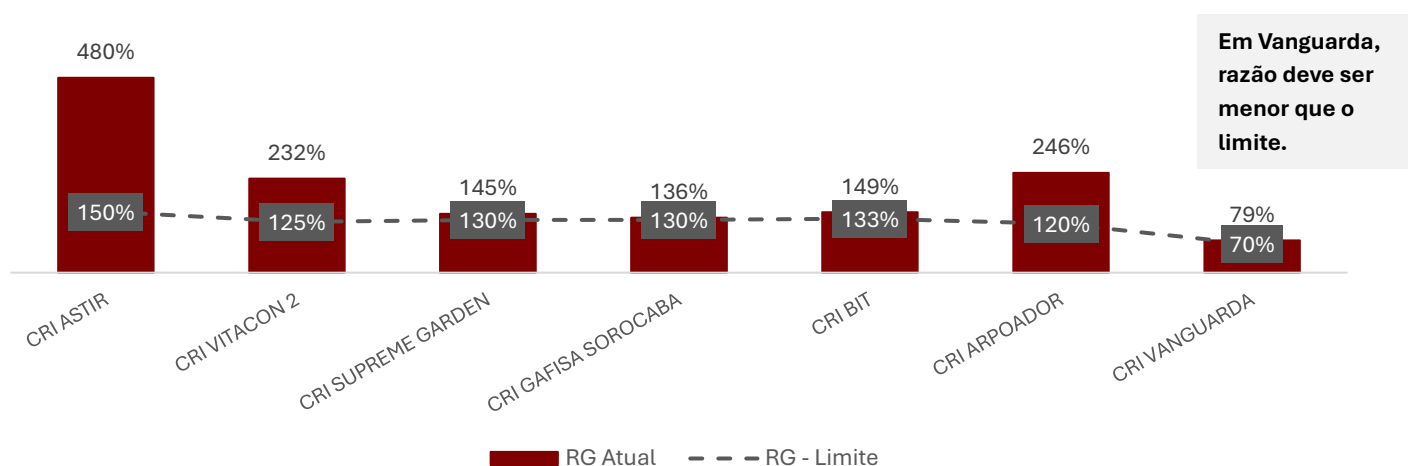
INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI BIT

STATUS: Mensal




Parecer
Atenção


Obra Executada
37,68%


Desenquadramentos
RG: 148,8%
Fundos de Obras
Desenquadrado


% de Vendas
54,20%


Inadimplência
4,26%

Comentário da Gestão

Mais uma vez, o empreendimento teve uma performance positiva nas vendas, com mais duas no mês de outubro, chegando a 54,2% de vendas. A carteira segue saudável, com menos de 5% de inadimplência e cerca de R\$43 milhões a serem recebidos. A razão de garantia segue enquadrada com boa folga, em 148,8%. Como destacamos ao longo dos meses anteriores, o ponto que chama atenção e dá razão ao parecer de atenção é a velocidade abaixo do previsto no avanço de obras, que no mês em questão foi de 2,76%, levando a um total concluído de 37,68%, bem abaixo do previsto. Estamos em contato cada vez mais próximo, o que inclui visitas à obra, e confiantes de que, ultrapassada a fase mais crítica de fundação, o que ocorreu recentemente, os avanços devem começar a ser notados na medição. Seguimos atentos e diligentes, informando os cotistas dos avanços ao longo dos próximos meses.

Ticker: 22J1411295
Setor: Incorporação
Remuneração: CDI + 5,50%
LTV: 60,00%
Localização: Barueri, SP
% PL SNME: 8,94%

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI GS SOUTO

STATUS: Mensal




Parecer
Atenção

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

Comentário da Gestão

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 comentamos nos meses anteriores, a situação da operação se encaminha cada vez mais para um parecer saudável. A maior usina, a de São Félix, já está conectada, o que por si só já gera um fluxo em ordem de grandeza das PMTs. As demais usinas vêm avançando, com boas perspectivas principalmente para a conexão de São Félix, a maior usina dentre as 3 que aguardam conexão, e Alto Furnas. Dessa forma, estamos confiantes com uma margem cada vez maior gerada pelas usinas, sem necessidades de aportes por fora dos recebíveis delas. Apesar disso, pelos atrasos e ainda aguardo das conexões, mantemos o parecer como atenção.

Ticker: 21K0732283
Setor: Energia
Remuneração: IPCA + 12,00%
LTV: 62%
Localização: Minas Gerais
% PL SNME: 8,91%

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

CRI WELT

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 8,06%**Parecer**
Saudável**Fat. Real/Proj (%)**
118,64%**Geração de Energia**
880,38 MWh
84,64% do Proj.**Comentário da Gestão**

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.

No mês de outubro, a Usina de Bernoulli, já operacional há alguns meses, teve uma geração em linha com o previsto. Além disso, com um preço de venda praticado acima do esperado, o faturamento no mês foi maior do que o previsto. A Usina de Ouvidor, por sua vez, também já está gerando e faturando, de maneira que a operação tem ambas as CGHs operacionais e conta com um fluxo de recebíveis suficientes para o pagamento das PMTs.

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22G1233041**Setor:** Incorporação**Remuneração:** INCC + 11,50%**LTV:** 52,00%**Localização:** Teresina, PI**% PL SNME:** 7,69%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
65,99%**Obra Executada**
76,61%**Inadimplência**
1,28%**Desenquadramentos**
RG: 79,2%
Fundos de Obras
Enquadrado**Comentário da Gestão**

No mês de outubro, foi integralizada mais uma parcela do CRI para viabilizar o progresso das obras em ambos os empreendimentos. No empreendimento Jonathas Nunes, houve um avanço de 1,93%, com previsão de conclusão das obras em março de 2025 e retirada do habite-se em fevereiro de 2025. A gestão acompanha de perto o processo de obtenção do habite-se para viabilizar o repasse da carteira deste empreendimento. No empreendimento Dom Severino, as obras avançaram 2,66% no mês, com término previsto para junho de 2025 e início das vistorias para a retirada do habite-se. A gestão mantém proximidade com o empreendimento para monitorar o progresso das obras, buscando acelerar a evolução nas etapas finais e possibilitar a liquidação do CRI ao término da operação.

Fonte: Neo, MV Engenharia, Casa de Pedra | Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21L0285556**Sector:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 42,00%**Localização:** Porto Alegre, RS**% PL SNME:** 7,15%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
58,83%**Obra Executada**
100,00%**Inadimplência**
4,11%**Desenquadramentos**
RG: 479,7%
Fundos de Despesa e Reserva Enquadrados**Comentário da Gestão**

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.

A operação está em sua etapa final, com foco na conclusão de vendas e quitação do CRI. Atualmente, a gestão concentra esforços no monitoramento das vendas da carteira para viabilizar o repasse total e a liquidação da operação. Paralelamente, estão sendo finalizadas algumas AGTs relacionadas à operação, com o objetivo de aprimorar o acompanhamento do empreendimento. O CRI mantém um robusto colchão de garantias, apresentando uma razão de garantia de 479%. Diante desse cenário, o parecer sobre o CRI permanece saudável.

Fonte: True, Maximus, Dexter Engenharia | Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22F1035343**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNME:** 7,14%**Parecer**
Atenção**% de Vendas**
76,00%**Obra Executada**
75,71%**Inadimplência**
27,41%**Desenquadramentos**
RG: 135,6%
Fundos de Despesa, Reserva e Obras Enquadrados**Comentário da Gestão**

O empreendimento realizou uma nova venda neste mês, que atinge o patamar de vendas de 76% do estoque total. As obras atrasaram no presente mês, com o empreendimento atingindo 75,71% de completude, com um descasamento de 5,53% em relação ao avanço previsto. As razões de garantia estão bem enquadradas, sendo que a alta inadimplência percebida no mês diz respeito a parcelas anuais de 4 das 19 unidades comercializadas que venceram no último dia de setembro, com o time da Gafisa já atuando na cobrança. É importante lembrar que atrasos de até 30 dias são comuns para esse tipo de parcela, e que isso ainda não representa preocupações adicionais no momento. O parecer de atenção será mantido até o devido registro das novas garantias das operações, asseguradas no presente mês.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN

STATUS: Mensal



Ticker: 22B0338247

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 72,00%

Localização: Itajaí, SC

% PL SNME: 4,17%



Parecer
Atenção



% de Vendas
74,40%



Obra Executada
74,74%



Inadimplência
4,20%



Desenquadramentos
RG: 144,9%
Fundos de Reserva
Desenquadrado

Comentário da Gestão:

Em outubro, foi verificado uma nova venda, com entrada de R\$ 70 mil e um preço por m² próximo ao topo histórico. Apesar dos dois distratos no mês, uma das unidades já tinha sido 100% paga, havendo apenas uma troca entre ativos do mesmo incorporador.

Sendo assim, o fundo de juros seguiu levemente desenquadrado, mas o devedor segue sob waver concedido em AGT assinada em setembro que permitiu esse desenquadramento até o mês de novembro.

A gestão seguiu em contato com o devedor, e alinhou com o mesmo que os excedentes de parcelas anuais e reforços do mês de dezembro, irão compor o fundo de juros, de forma a oferecer um maior conforto para a operação, que deve avançar no primeiro semestre para o final das obras do empreendimento.

Com isso, espera-se que novas vendas sejam realizadas no primeiro trimestre, de forma a garantir a manutenção de uma razão de garantias saudável e um fluxo de recebíveis suficiente para honrar com os compromissos mensais, sem a necessidade de desenquadramento do fundo de juros.

Fonte: Virgo, Neo, Harca Engenharia | Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal



Ticker: 23J2266231 | 23J2809383

Setor: Incorporação

Remuneração: CDI + 4,50% (Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)

LTV: 43,00%

Localização: Vila velha, ES

% PL SNME: 4,15%



Parecer
Saudável



% de Vendas
98,34%



Obra Executada
56,22%



Inadimplência
5,36%



Desenquadramentos
RG: 245,9%
Fundos de Despesas e
Obras Enquadrado

Comentário da Gestão

O mês de outubro foi marcado por uma nova integralização de recursos na operação. Esses aportes serão direcionados ao avanço das obras, onde a companhia restabeleceu o cronograma, trazendo para um cenário mais realista do empreendimento, agora com término previsto para junho de 2025. Esses novos recursos são fundamentais para assegurar a conclusão bem-sucedida do empreendimento. A gestão avalia o CRI, estando em uma posição sólida, devido ao alto nível de vendas, atualmente em 96%, e a uma carteira saudável, com inadimplência de apenas 5,2%.

Fontes: Opea, Monitori, OGFI | Elaboração: Suno Asset

CRI VITACON 2

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22F0236430**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50%**LTV:** 72,00%**Localização:** São Paulo, SP**% PL SNME:** 2,41%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
92,96%**Obra Executada**
100,00%**Inadimplência**
8,12%**Desenquadramentos**
RG: 231,6%
Fundos de Despesa e
Obras Enquadrados**Comentário da Gestão**

Outubro foi mais um mês com repasses e amortização extraordinária do CRI Vitacon. Mais de R\$ 12,5 MM da carteira de recebíveis foram repassados, o que fez com que a razão de garantias da operação ultrapasse os 230% e a inadimplência reduzisse pela primeira vez após o início dos repasses, considerando um movimento normal do processo e que no momento já está abaixo dos 10%.

A carteira de unidades segue saudável, com a Vitacon vendendo mais duas unidades no mês em Vila Olímpia, mantendo os preços de metro quadrado competitivos e aderente com a média histórica de vendas. O CRI segue sendo acompanhado de perto e com o parecer saudável pela gestão.

Fonte: Virgo, Neo, BYM Management | Elaboração: Suno Asset

DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS

CRI COMPORTE

**Ticker:** 2311270600**Sector:** Transporte**Remuneração:** IPCA + 8,5%**LTV:** 60,00%**Garantias:** AF, FR e Aval**Vencimento:** Set/30**% PL SNME:** 5,30%**Descrição da Operação**

O grupo Comporte foi fundado em 2002 e atua como holding de diversas empresas para as quais presta apoio administrativo, financeiro e operacional, principalmente no segmento de transporte. Possui operações rodoviárias interestaduais e intermunicipais em 12 estados + DF e contratos de concessão para prestação de serviços em diversos deles.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	29,6%	29,8%
Margem EBITDA	11,4%	20,5%
Margem Líquida	8,1%	18,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,67x	0,86x
Dívida Líquida/PL	1,43x	0,54x
Liquidez Corrente	0,63	1,26

**Localização:**
São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



FI-Infra da Suno Asset. Devido à sua importância para o desenvolvimento do país, esta classe possui isenção completa de IR nos rendimentos e no ganho de capital.



Fundo de Fundos que investe em mais de 30 outros FIs da bolsa e em centenas de ativos imobiliários por todo o país. Uma maneira descomplicada de aplicar no setor.



Fundo de Papel de risco moderado. Sua principal característica é entregar retornos consistentes aos cotistas, com rendimentos comparados a fundos de alto risco.



Primeiro Fiagro-Híbrido da bolsa brasileira, lançado ao mercado em agosto de 2022. Investe em terras logísticas voltadas ao agronegócio e ativos de crédito para o setor.



Fundo Imobiliário de Tijolo que está em processo de reestruturação. Em seu portfólio há imóveis alugados para empresas como Ambev, Ceratti, Itambé e Volkswagen.



Fundo de Investimento em Ações que utiliza como referência as carteiras recomendadas da Suno Research. Exposição em ativos de Valor, Dividendos, Small Caps e Internacional.



Fundo de Previdência Privada que investe em ações, com exposição muito similar ao SUNO FIC FIA. Conta com os benefícios tributários de uma Previdência, investindo em ações.



Fundo de Investimento em Ações, com exposição em ações globais listadas no Brasil ou nas bolsas dos EUA. Investe nas maiores empresas do mundo.



Primeiro FII de Energias Limpas da bolsa brasileira. Atualmente está em período de *lock-up* de cotas. A previsão da liberação de negociação é para dezembro de 2023.

LIVE MENSAL

Acesse o formulário e envie suas dúvidas a respeito do nosso fundo para serem respondidas em *lives* mensais no canal da Suno Asset no Youtube.

Enviar dúvidas



Não deixe de nos acompanhar nas redes sociais!





SNME11

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTISTRATÉGIA

Aviso/Disclaimer:

“Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

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).”