

RELATÓRIO GERENCIAL DEZ|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\$ 0,1150

Distribuição por cota

R\$ 0,0597

Lucro acumulado por cota

15,53%

Dividend Yield Anualizado

21,58%

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 9,50

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 9,02

Cota Patrimonial

3.430

Número de cotistas

R\$ 70,47 MM

Valor de Mercado

R\$ 66,90 MM

Valor Patrimonial

1,04

P/VP

53,20%

LTV Médio Ponderado

7.418.243

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A liquidação/amortização do MFAI11 resultou em aproximadamente **R\$ 97 mil em ganho de capital**. Mais detalhes no tópico de Alocações e Movimentações.

A distribuição referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,115/cota, representando um rendimento de 1,21% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 30/12/2024.

O resultado referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,0793/cota, restando R\$ 0,0597/cota de resultado acumulado.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Ano de 2025 se inicia com mais dúvidas do que certezas. Política monetária nos EUA e Fiscal no Brasil seguem como os grandes temas

O ano de 2024 ficou marcado por um descolamento significativo entre a bolsa brasileira e a norte-americana, com o mercado doméstico sofrendo uma forte retração e o índice acionário dos Estados Unidos apresentando um dos melhores desempenhos dos últimos anos.

No período, o Ibovespa teve uma desvalorização acumulada de 10,4% em reais e uma queda ainda mais acentuada de 28,6% quando ajustado para dólares. Esse resultado negativo foi afetado pelas incertezas em relação à política fiscal e a crise de confiança que tem afetado os agentes de mercado, o que levou a uma retirada de R\$ 24,2 bilhões do Ibovespa pelos investidores estrangeiros, configurando o maior volume de resgates desde 2016.

Enquanto isso, as bolsas norte-americanas seguiram em trajetória oposta, registrando ganhos expressivos. O Nasdaq avançou 28,6% e o S&P 500 acumulou alta de 23,3%. O mercado norte-americano teve uma performance bastante positiva ao longo do ano, impulsionado pela queda nas taxas de juros, os bons resultados das empresas, em especial as de tecnologia, a atividade econômica resiliente e a vitória de Trump nas eleições.

Todos esses dados estão disponíveis na tabela abaixo.

Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	-2,69%	16,99%	16,99%
	S&P 500	-2,50%	23,31%	23,31%
	NASDAQ	0,48%	28,64%	28,64%
	FTSE 100	-1,38%	5,69%	5,69%
	Euro Stoxx 600	-0,51%	5,97%	5,97%
	Merval	12,19%	172,52%	172,52%
	Ibovespa (BRL)	-4,28%	-10,36%	-10,36%
	Ibovespa (USD)	-6,08%	-28,59%	-28,59%
	IFIX	-0,67%	-5,89%	-5,89%

Data: 01/12/2024 até 31/12/2024 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Para este ano, destacamos alguns questionamentos se colocam sobre os mercados para compreender qual será o desempenho dos mercados e da economia, diante dos desafios que permanecem sobre a política monetária dos EUA e o risco fiscal brasileiro.

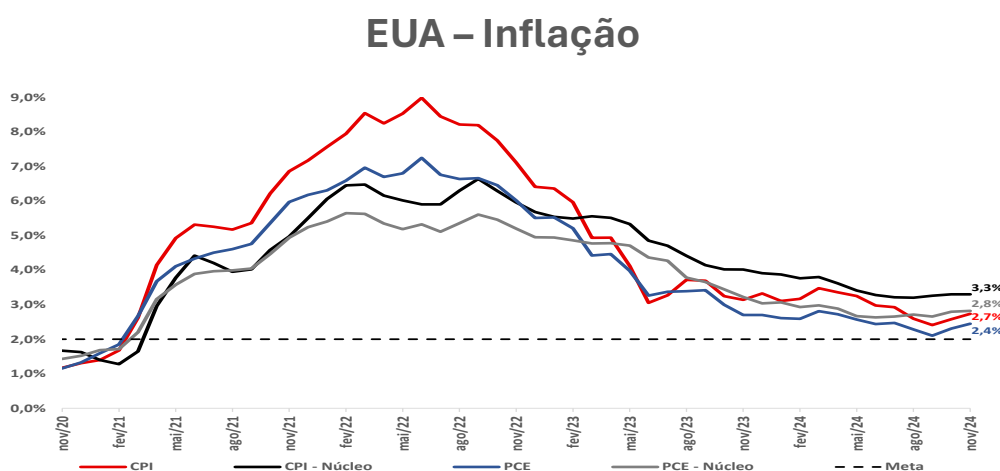
Cenário Internacional

No mercado internacional, a principal dúvida que se coloca é quanto o banco central dos EUA, o Fed, terá espaço para continuar o ciclo de queda das suas taxas de juros.

Em seu último comunicado, os membros do FOMC elevaram a estimativa da taxa de juros de 3,4% a.a. para 3,9% a.a. para este ano, indicando, possivelmente, apenas mais dois cortes de 0,25 p.p. em 2025. Contudo, na ata referente a última reunião mostrou que os membros podem optar por deixar os juros estáveis ao longo deste ano a depender dos efeitos das políticas econômicas adotadas pelo novo governo Trump.

O aumento das barreiras comerciais, a deportação de imigrantes ilegais e uma política fiscal expansionista tendem a gerar pressões inflacionárias e dificultar o trabalho do Fed. Por isso, a autoridade monetária deverá adotar um tom de ainda mais cautela nas próximas reuniões e aguardar mais sinalizações do novo presidente dos EUA.

Além disso, os índices de inflação (CPI e PCE) e seus núcleos ainda estão acima da meta de 2,0%, conforme podemos observar no gráfico abaixo. Apesar de ambos os índices estarem convergindo para a meta, ainda permanecem acima do desejado, principalmente quando analisamos os núcleos, que nos dão a tendência de médio prazo e excluem itens voláteis como alimentos e energia.



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Desde setembro de 2024 tanto o CPI quanto o PCE voltaram a acelerar, mostrando que essa segunda fase de desinflação será mais desafiadora e demandará uma postura mais restritiva do Fed.

Diante desse cenário, o consenso de mercado projeta que a autoridade monetária só deverá realizar mais um corte de 0,25 p.p. nas taxas de juros em 2025, vide a tabela abaixo.

	CME FEDWATCH TOOL - CONDITIONAL MEETING PROBABILITIES					
MEETING DATE	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450
29/01/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,8%	95,2%
19/03/2025	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	41,0%	57,1%
07/05/2025	0,0%	0,0%	0,4%	10,7%	44,6%	44,3%
18/06/2025	0,0%	0,2%	4,4%	23,9%	44,5%	27,0%
30/07/2025	0,0%	1,0%	8,0%	27,7%	41,2%	22,0%
17/09/2025	0,2%	2,5%	12,2%	30,6%	37,2%	17,3%
29/10/2025	0,5%	3,7%	14,6%	31,4%	34,6%	15,1%
10/12/2025	0,9%	5,0%	16,6%	31,8%	32,3%	13,3%

Referente ao dia 09/01. Fonte: CME Group

Vale ressaltar que o Fed não precisa acelerar o ritmo de cortes das taxas de juros para estimular a atividade econômica, dado o quadro atual marcado por um mercado de trabalho resiliente e uma atividade econômica que não dá indícios de recessão, confirmando o quadro de pouso suave da economia. Por isso, nossa expectativa é de dois cortes nas taxas de juros ao longo de 2025, encerrando o ciclo entre 3,75% a.a. e 4,00% a.a.

China e Zona do Euro

No caso da economia chinesa, as expectativas para 2025 estão relacionadas à intensidade dos estímulos pelo governo, principalmente da política fiscal, e qual será a meta de crescimento estipulada por Pequim para este ano.

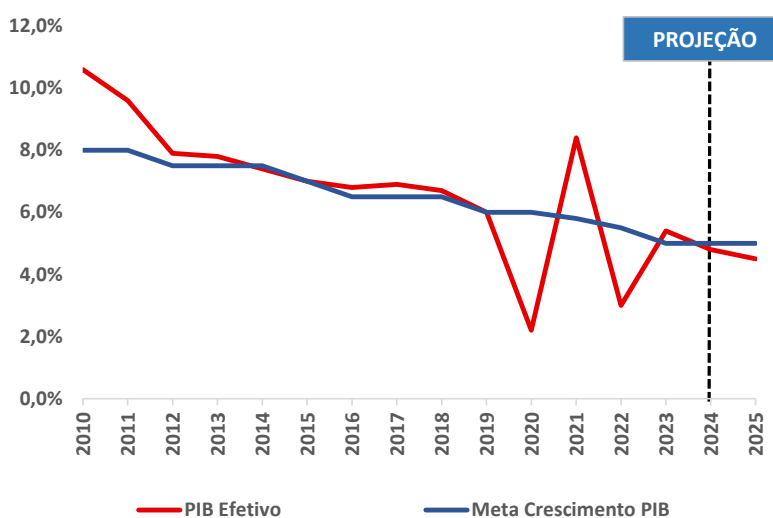
Neste sentido, fontes próximas ao governo chinês têm apontado que o país deverá adotar um déficit orçamentário de 4% do PIB para este ano, 1 p.p. acima de 2024 e um dos maiores déficits registrados nas últimas décadas. Esse movimento mostra como o gigante asiático tem buscado se antecipar a possíveis impactos negativos da política protecionista de Trump, mas também compensar uma economia com dificuldades em ganhar tração, especialmente do lado do consumo das famílias.

O mais recente estímulo anunciado pelo governo visa justamente estimular o consumo e modernizar equipamentos empresariais em 2025 através do aumento de títulos públicos especiais. O objetivo é utilizar os recursos arrecadados em programas que incentivem e deem subsídios para a troca de bens duráveis, como veículos, eletrodomésticos e eletrônicos.

Em relação a meta de crescimento para 2025, a tendência é que Pequim mantenha o seu objetivo em torno de 5%, o que ajuda a explicar o aumento no seu déficit fiscal para este ano e a possibilidade de maior ativismo das políticas monetária e fiscal. Além disso, diminuir a sua meta no atual contexto, marcado por uma economia debilitada, poderia intensificar a falta de confiança do setor privado e se traduzir em menor consumo e investimentos.

O gráfico abaixo ilustra bem o compromisso da China com sua meta de crescimento e como o governo utiliza-se de diversas ferramentas, leia-se política monetária e fiscal, para garantir o cumprimento do seu objetivo. Por isso, este ano podemos ter uma surpresa positiva e observar o PIB chinês crescendo mais próximo de 4,5% e 5,0%, caso os estímulos de fato tenham um maior enfoque sobre a demanda das famílias.

China – Meta de Crescimento



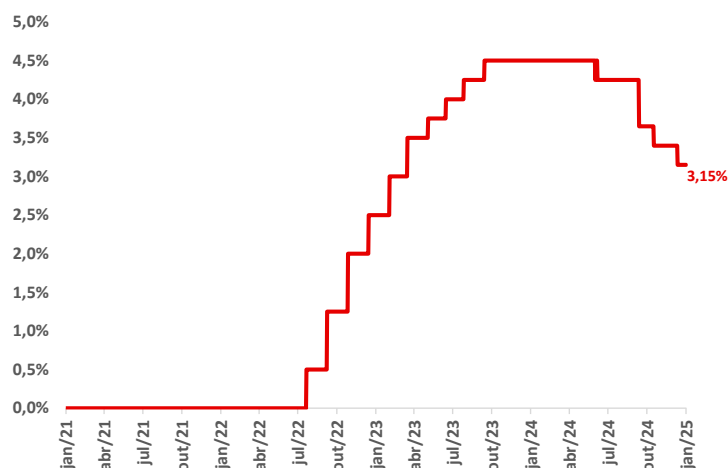
Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

No caso da Zona do Euro, o cenário mais desafiador para a economia da região, que deverá apresentar um crescimento próximo de 1% em 2024 e 2025, somado a uma inflação que dá sinais de que está convergindo para a meta de 2,0%, deve demandar uma postura mais menos acentuada pelo Banco Central Europeu (BCE), que já vem cortando as taxas de juros desde junho de 2024, como mostra o

gráfico

abaixo. Por isso, esperamos que o BCE continue o ciclo de queda nas taxas de juros ao longo de 2025, caminhando para um nível mais próximo da neutralidade.

Zona do Euro – Taxa de Juros



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

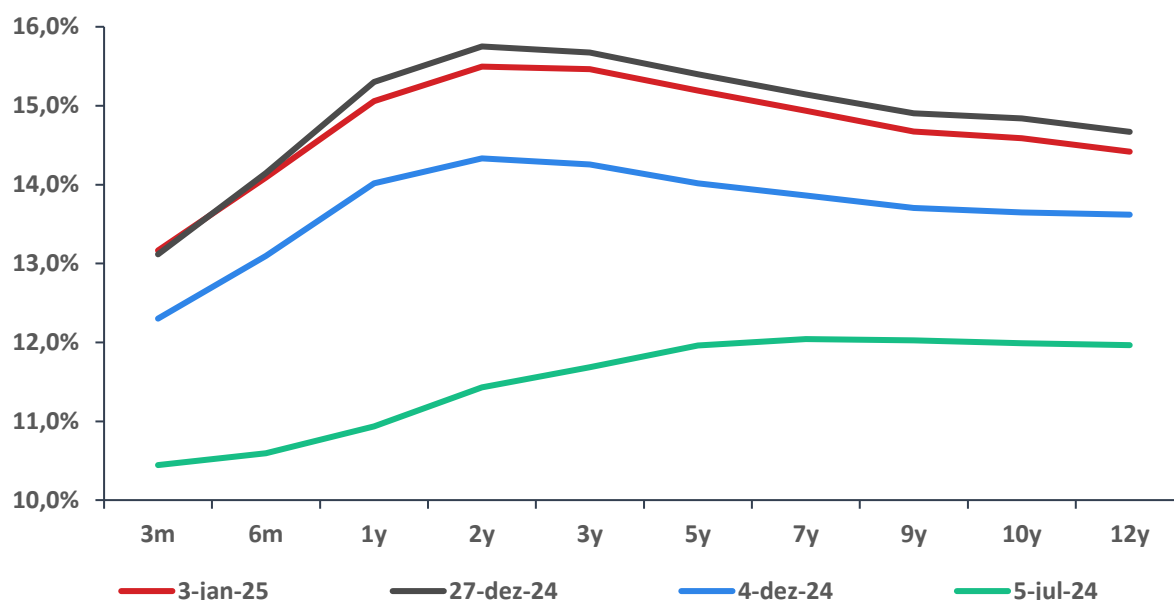
Por fim, esse movimento revela que não devemos observar o mesmo sincronismo que marcou a política monetária global nos últimos anos, quando os principais bancos centrais (BCs) elevaram juros e iniciaram o ciclo de cortes em momentos parecidos. Além disso, a possibilidade do Fed manter suas taxas de juros em níveis mais elevados poderá limitar o espaço para cortes em outros BCs e também impactar negativamente o desempenho dos mercados globais.

Brasil

O ano de 2024 mostrou um descolamento entre a economia real e o mercado financeiro. E a política fiscal está no cerne dessa questão, já que ao mesmo tempo que impulsionou a atividade econômica e o consumo das famílias, gerou uma crise de confiança que se abateu sobre os agentes econômicos, resultando na desvalorização do câmbio, queda dos índices de mercado e um forte aumento da curva de juros futura, vide a figura abaixo.

Note que em um período de apenas seis meses, alguns vértices da curva, como 1 e 2 anos, tiveram uma alta de mais de 4 p.p. (400 bps). Com isso, o mercado espera uma taxa Selic próxima de 15,00% a.a. até 2032.

Brasil - Curva de Juros Futura (% a.a.)



Vencimento (DI Futuro)	3-jan-25	27-dez-24	4-dez-24	5-jul-24	Dif. 7D (bps)	Dif. 30D (bps)	Dif. 6M (bps)
3m	13,16%	13,12%	12,30%	10,44%	5	86	272
6m	14,09%	14,15%	13,10%	10,59%	-6	99	349
1y	15,06%	15,30%	14,02%	10,94%	-25	104	412
2y	15,50%	15,75%	14,33%	11,43%	-25	116	407
3y	15,46%	15,68%	14,26%	11,69%	-21	121	378
5y	15,19%	15,40%	14,02%	11,96%	-21	118	323
7y	14,94%	15,15%	13,86%	12,04%	-21	108	290
9y	14,68%	14,90%	13,70%	12,02%	-23	97	265
10y	14,59%	14,84%	13,65%	11,99%	-25	94	260
12y	14,42%	14,67%	13,62%	11,97%	-25	80	245

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Além disso, o desequilíbrio das contas públicas teve efeitos sobre a política monetária, já que a forte expansão dos gastos tem gerado um crescimento da economia acima do seu potencial, uma desancoragem das expectativas de inflação e uma desvalorização do real, forçando o banco central a dar um choque de juros em sua última reunião, elevando a Selic em 1 p.p. e contratando mais duas altas de mesma magnitude nas próximas reuniões.

Com isso, nossa expectativa é que a taxa de juros atinja o patamar de 15,00% a.a. e se mantenha nesse nível até o final do ano, conforme tabela abaixo.

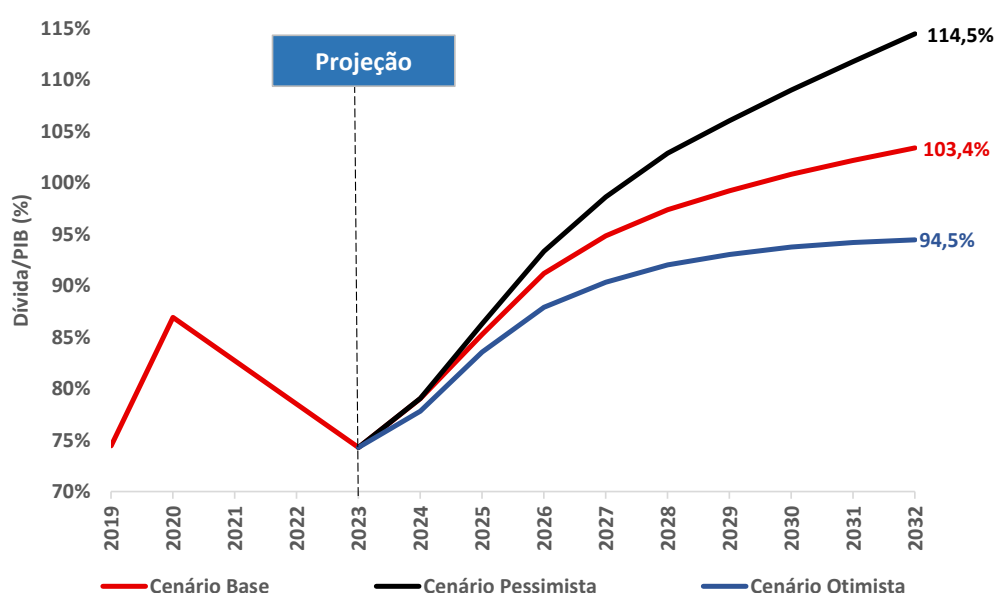
Trajetoória para a Taxa de Juros

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	20%	50%	30%
dez/24	12,25%	12,25%	12,25%
jan/25	13,25%	13,25%	13,25%
mar/25	14,25%	14,25%	14,25%
mai/25	14,50%	15,00%	15,00%
jun/25	14,50%	15,00%	15,50%
jul/25	14,50%	15,00%	15,50%
set/25	14,50%	15,00%	15,50%
nov/25	14,50%	15,00%	15,50%
dez/25	14,50%	15,00%	15,50%
dez/26	13,00%	13,50%	14,00%

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Research

A principal dúvida que permanece para 2025 é como o governo poderá diminuir o risco fiscal e amenizar a crise de confiança dos mercados. Isso, porque em nosso cenário base, o Executivo não deve alcançar superávits primários até 2027 e a dívida pública não se estabiliza até 2032, vide o gráfico abaixo.

Projeção Dívida Bruta Governo Geral (% do PIB)



Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Research

Neste sentido, entendemos que a falta de vontade política para encarar mudanças estruturais do orçamento, somado ao crescimento inercial das despesas obrigatórias e a possibilidade de queda no

ritmo de expansão da arrecadação com a economia crescendo menos, mostram que dificilmente haverá uma “bala de prata” que consiga alterar o atual quadro fiscal.

O governo poderá buscar algumas medidas pontuais para aumentar a credibilidade da política fiscal, tais como mirar no centro da meta fiscal, elevar o bloqueio e contingenciamento do orçamento e sinalizar mais cortes de gastos. Ainda assim, somente medidas mais estruturais poderão trazer uma reversão da crise de confiança que se abateu sobre a economia.

Portanto, não parece haver catalisadores domésticos que impulsionem os mercados este ano, já que para além dos problemas fiscais devemos ter um crescimento menor, taxas de juros mais elevadas, câmbio mais desvalorizado e uma inflação maior.

Em suma, 2025 já se inicia com os mercados mais pessimistas e avessos ao risco, diante da falta de perspectivas de melhora fiscal e uma Selic que deve permanecer nos maiores níveis dos últimos 19 anos. A ver como o governo irá lidar com esse cenário desafiador, já que pode comprometer sua reeleição no próximo ano.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas. Caso necessário, faremos novas revisões das nossas projeções.

Cenário Base	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	2,9%	3,4%	1,9%	2,0%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,9%	4,8%	4,3%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,25%	15,00%	13,50%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	5,90	5,95
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,3%	-0,10%	-0,25%	-0,40%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,5%	-0,6%	-0,7%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	78,8%	83,5%	87,1%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,55	72,40	70,0

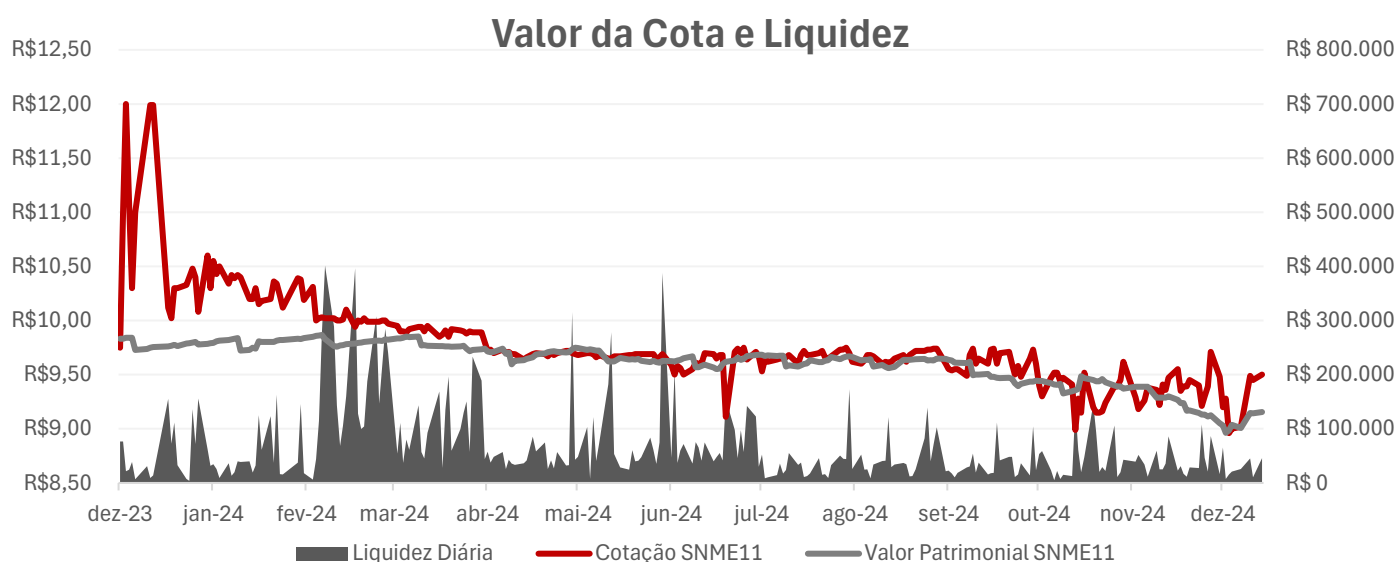
Fonte: IBGE, Banco Central e ComexStat / Elaboração: Suno Research

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

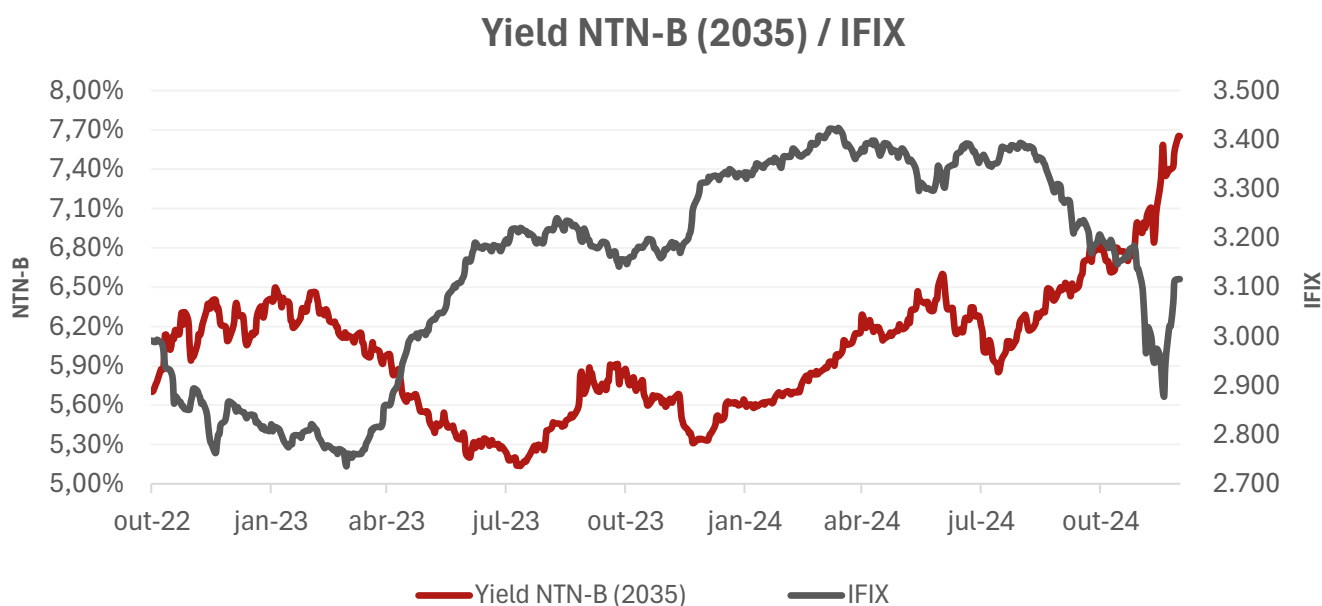
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em dezembro teve variação positiva de 0,32%, configurando um retorno total de 1,37% considerando a distribuição de R\$0,10 no mês (referente ao mês de novembro), e volume diário médio de negociação de R\$34 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$9,50 por cota, frente a um valor patrimonial por cota de R\$9,02.



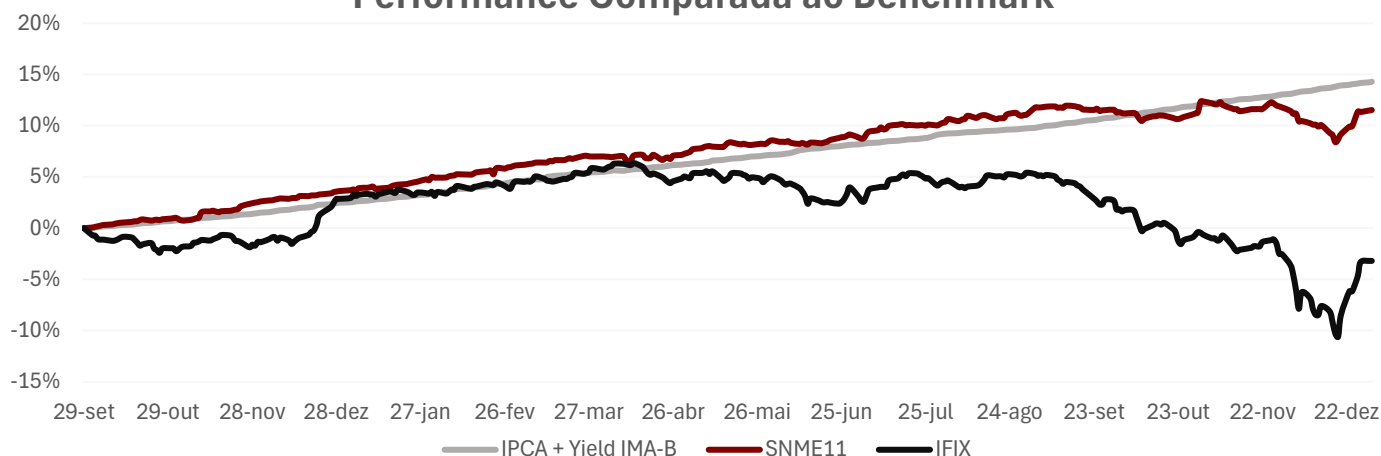
Em dezembro, mais uma vez, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,96% para 7,65% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho negativo de -0,67%, evidenciando a correlação negativa entre essas duas variáveis, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos atuais desafios macroeconômicos.



DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance Comparada ao Benchmark



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de dezembro, foi observada uma desvalorização no IFIX de 0,67%, enquanto o SNME11 teve retorno patrimonial total de -0,23% no período. O retorno do IPCA + Yield IMA-B apurado foi de 1,10%. O fundo encerrou o mês com Alfa de -2,77% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023. Apesar da desvalorização frente ao IPCA + Yield do IMA-B, vale ressaltar, também, o Alfa de 14,73% em relação ao IFIX no período, valor bastante expressivo e superior ao valor do mês anterior, evidenciando a composição defensiva e descorrelacionada do portfólio frente ao IFIX.

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 1,20% 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 o *valuation* dos ativos negociadas 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 exclusivamente 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.

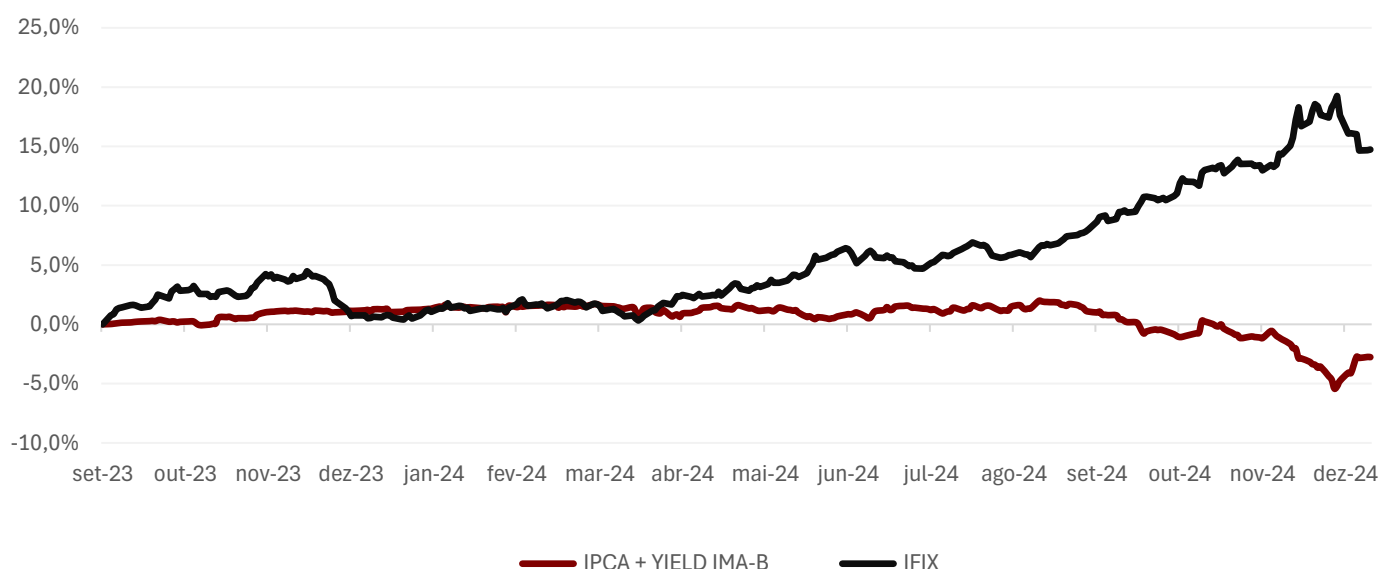
Ainda, além do cenário citado no parágrafo acima, o valor patrimonial do SNME11 foi impactado, também, pela metodologia de fechamento de semestre do administrador, em que é considerado como passivo, no informe mensal, os rendimentos a serem distribuídos no mês subsequente, diferente do cálculo utilizado para os outros meses do ano.

É válido ressaltar que o SNME11 ainda possui a maior parte do portfólio 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 FII's 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
3T23	3,62%	2,49%	1,13%
1T24	6,99%	5,45%	1,54%
2T24	9,14%	8,14%	1,00%
3T24	11,56%	10,80%	0,77%
OUT-24	12,55%	12,07%	0,49%
NOV-24	11,79%	13,05	-1,26%
DEZ-24	11,53%	14,30%	-2,77%

Alfa (SNME11 x IPCA + Yield IMA-B x IFIX)



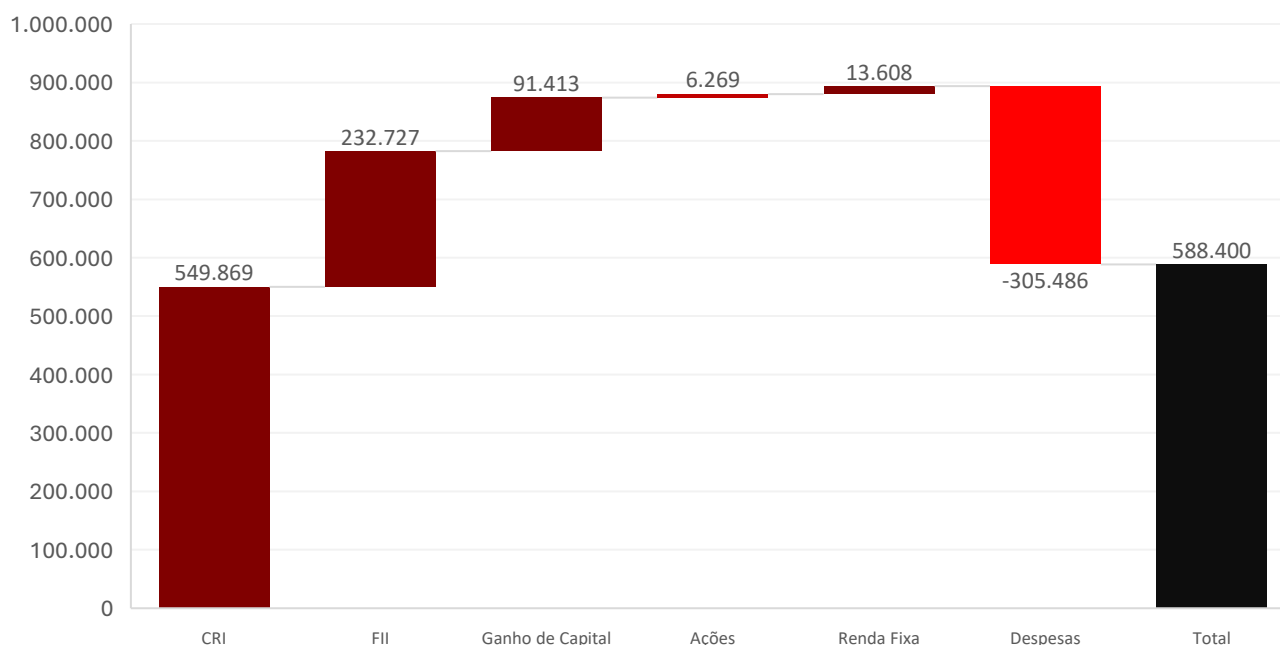
Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em dezembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,0793 por cota, e provisionamento de R\$0,1150 por cota que serão distribuídos em 24/01/2025, restando R\$ 0,0597 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\$ 232 mil, superior ao mês de novembro por conta da alocação que vem sendo feita nos últimos meses. O resultado de ganho de capital em FIs foi impactado positivamente em R\$ 97 mil, reflexo da amortização e liquidação do MFAI11, mais detalhado no tópico de Alocações e Movimentações. Ainda, para fins de liquidez, houve a alienação de um dos CRIs da carteira com o compromisso de recompra no mês subsequente. Para que a operação pudesse ser feita, a alienação ocorreu aproximadamente 6% abaixo do PU curva do papel (margem de segurança da contraparte), ocasionando uma despesa provisória de R\$ 240 mil na competência de dezembro. Importante ressaltar que este resultado é transitório, haja vista que a recompra do papel será no mesmo PU de alienação e, conseqüentemente, este valor se tornará resultado a ser destravado no mês subsequente.

Em dezembro, a estratégia de ações contribuiu positivamente para o resultado com R\$ 6 mil, fruto do recebimento de dividendos das ações investidas.

Cascata de Resultados



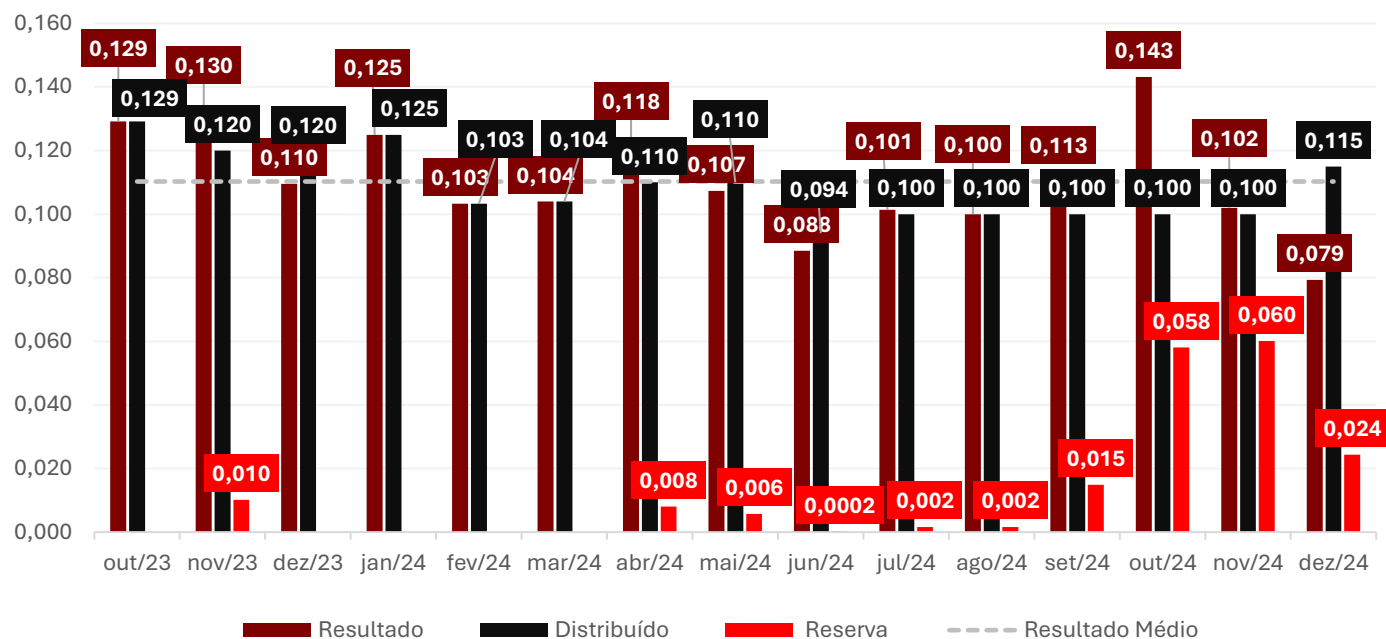
Elaboração: Suno Asset

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	DEZ-23	1T24	2T24	3T24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24
1. RECEITA	616.733	2.358.314	2.635.340	2.518.969	1.130.365	838.185	893.885
1.a. Resultado CRI	606.475	2.094.552	2.112.466	1.655.740	579.876	582.819	549.869
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	5.994	78.742	281.367	504.429	180.800	186.814	232.727
1.c. Ganho de Capital	-	157.932	106.309	294.865	348.705	5.703	97.045
1.d. IR Ganho de Capital	-	-9.912	-14.857	-31.432	-9.696	-	-5.632
1.e. Renda Fixa	4.265	37.001	32.945	51.848	19.500	13.165	13.607
1.f. Ações	-	-	92.116	43.520	11.675	40.154	6.269
1.g. Outras Receitas	-	-	24.994	-	-	9.528	-
2. DESPESAS	-52.516	-178.048	-302.994	-194.697	-69.140	-81.074	-305.486
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-66.000	-66.000	-66.000	-22.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-18.300	-94.540	-111.936	-111.341	-36.966	-34.792	-34.912
2.c. Taxa de Performance	-	-	-86.265	-	-	-	-
2.d. Outras Despesas	-12.216	-17.507	-38.790	-17.356	-10.174	-24.282	-248.574
4. (=) RESULTADO	564.217	2.180.726	2.330.596	2.336.641	1.061.720	757.111	588.400
4.a. Resultado / Cota	0,1095	0,3322	0,3138	0,3150	0,1431	0,1020	0,0793
4.b. Distribuição / Cota	0,1197	0,3322	0,3136	0,3000	0,1000	0,1000	0,1150
4.c. Reserva Acumulada	-	-	0,0002	0,0152	0,0583	0,0604	0,0597

Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

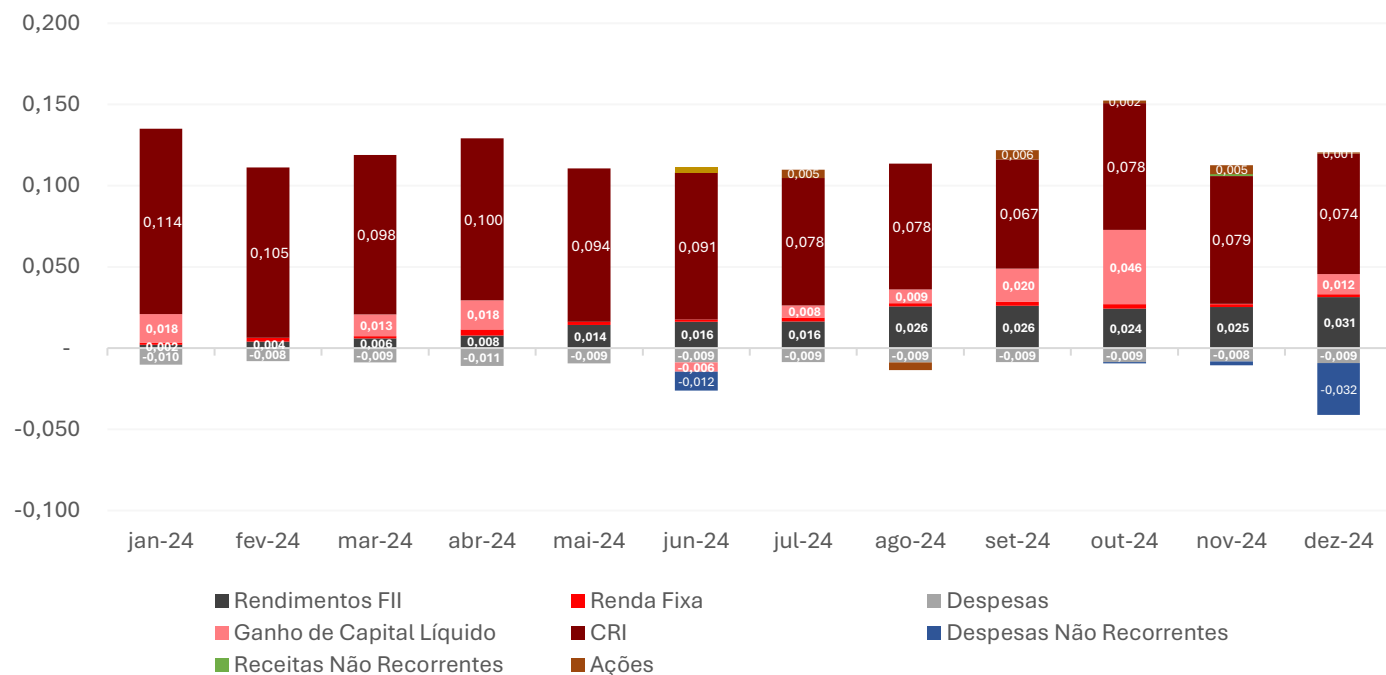
Distribuição



*Reserva do gráfico não considera o resultado a ser destravado no mês subsequente referente a despesa do CRI alienado no mês atual. Considerando este resultado, a reserva real de distribuição futura é de R\$ 0,0597/cota.

Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 66,89 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

11

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 12,66% | 2,71 | R\$ 14,21 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +
Posição Financeira

CDI + 6,42% | 1,43 | R\$ 18,63MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição
Financeira

INCC + 11,50% | 0,68 | R\$ 5,28 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

21,58%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

26

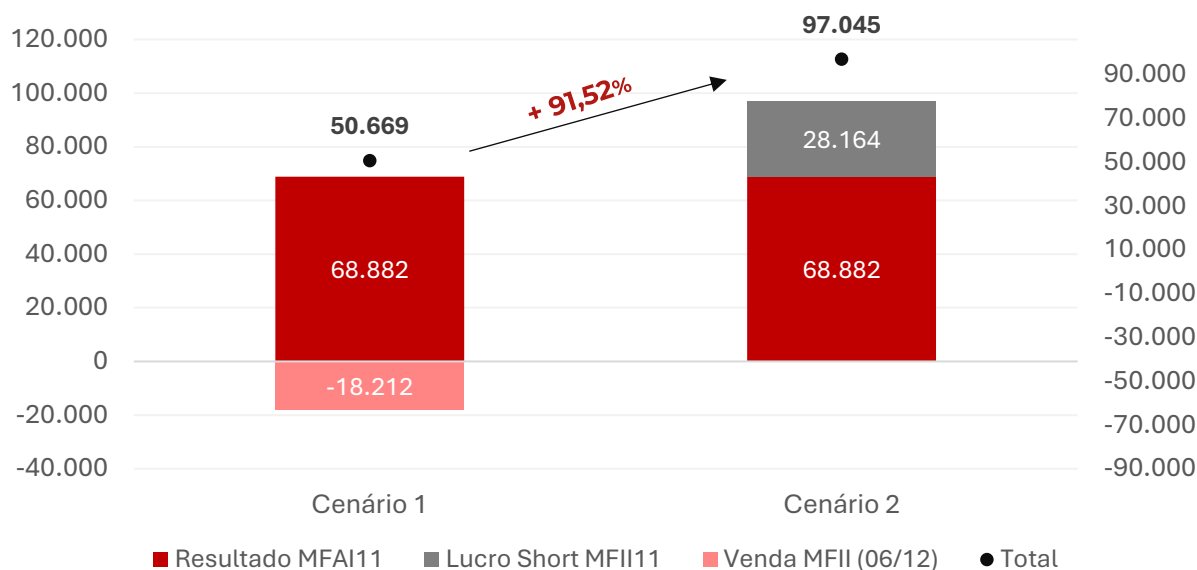
Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

No mês de dezembro, o fundo continuou adquirindo cotas do RELG11, BARI11, IRDM11 e VRTA11, conforme racional explicado nos últimos relatórios e devido às sucessivas quedas das cotações no mercado secundário.

Ainda no mês, o Fundo adquiriu cotas do VGIP11, fundo de recebível que teve sua cota bastante penalizada no mercado secundário nos últimos meses, principalmente em meados de dezembro, atingindo descontos relevantes frente ao seu valor patrimonial. Na visão da gestão, nos preços adquiridos, o VGIP11 entrega carregos bastante atrativo aliado ao potencial de ganho de capital futuro, adquirindo uma carteira grande (R\$ 1 bi de PL), saudável, diversificada e com taxa média implícita global acima das taxas médias em que os títulos estão marcados no patrimonial do fundo, devido aos descontos, aumentando consideravelmente a margem de segurança do investimento.

Conforme sinalizado anteriormente, foi aprovada em AGE a liquidação e amortização total do MFAI11, em que parte foi feito em dinheiro e a outra parte via entrega das cotas do MFII11 detidas pelo fundo, pelo preço médio de R\$ 94,40/cota. Dessa forma, conforme explicado anteriormente, com o objetivo de antecipar a venda do ativo, a equipe de gestão executou a estratégia de *short* (alienação a descoberto) de cotas do MFII11, que foi compensada na data de amortização do MFAI11. A amortização do fundo gerou aproximadamente R\$ 69 mil de ganho de capital e a estratégia de *short* resultou em R\$ 28 mil adicionais, totalizando R\$ 97 mil de ganho de capital no mês. Abaixo segue gráfico resumo, em que no **Cenário 1** parte da premissa que as cotas de MFII foram vendidas assim que convertidas (06/12/2024) e o **Cenário 2** considera o efeito da antecipação das vendas (*short*).

Operação MFAI/MFII



Elaboração: Suno Asset.

Ao analisar o gráfico, percebe-se que caso houvesse a alienação total das cotas do MFII no dia 06/12/2024, data de conversão, o Fundo reconheceria um prejuízo de R\$ 18 mil, já que o preço de negociação na data foi inferior ao preço médio em que as cotas do MFII foram recebidas. Portanto, para evitar a exposição à variação de mercado do MFII11 até a data de conversão das cotas, o time de gestão executou a estratégia de *short*, alienando cotas de MFII11 antecipadamente e fixando seu valor médio de venda próximo de R\$ 100,00/cota. Este movimento foi bastante assertivo, visto que, conforme descrito no Cenário 2 do gráfico, o SNME11 auferiu um resultado **91,52%** superior ao que teria auferido caso a estratégia não fosse executada.

O Fundo encerrou o mês com 56,11% 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 34,05% do Patrimônio Líquido do SNME11 e a estratégia de ações encerrou o mês em 2,79% do Patrimônio Líquido do Fundo.

CARTEIRA DE CRIs

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNME	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	14,34%	11,77%	3,71	R\$ 5,42	7,98%	-	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A5	INCC	12,60%	11,50%	0,68	R\$ 5,28	7,78%	52%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A2	CDI	6,02%	6,00%	0,16	R\$ 4,92	7,25%	45%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	11,65%	10,50%	1,73	R\$ 4,80	7,07%	42%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,53	R\$ 3,90	5,75%	60%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	4,70%	3,50%	2,35	R\$ 3,66	5,39%	60%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUB)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A3	CDI	12,00%	12,00%	2,33	R\$ 2,80	4,12%	43%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,62%	5,50%	1,53	R\$ 2,25	3,31%	60%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	11,66%	9,00%	3,71	R\$ 2,08	3,06%	62%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	11,51%	10,50%	1,22	R\$ 1,91	2,81%	65%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A2	CDI	4,50%	4,50%	1,24	R\$ 1,08	1,59%	72%	Mensal

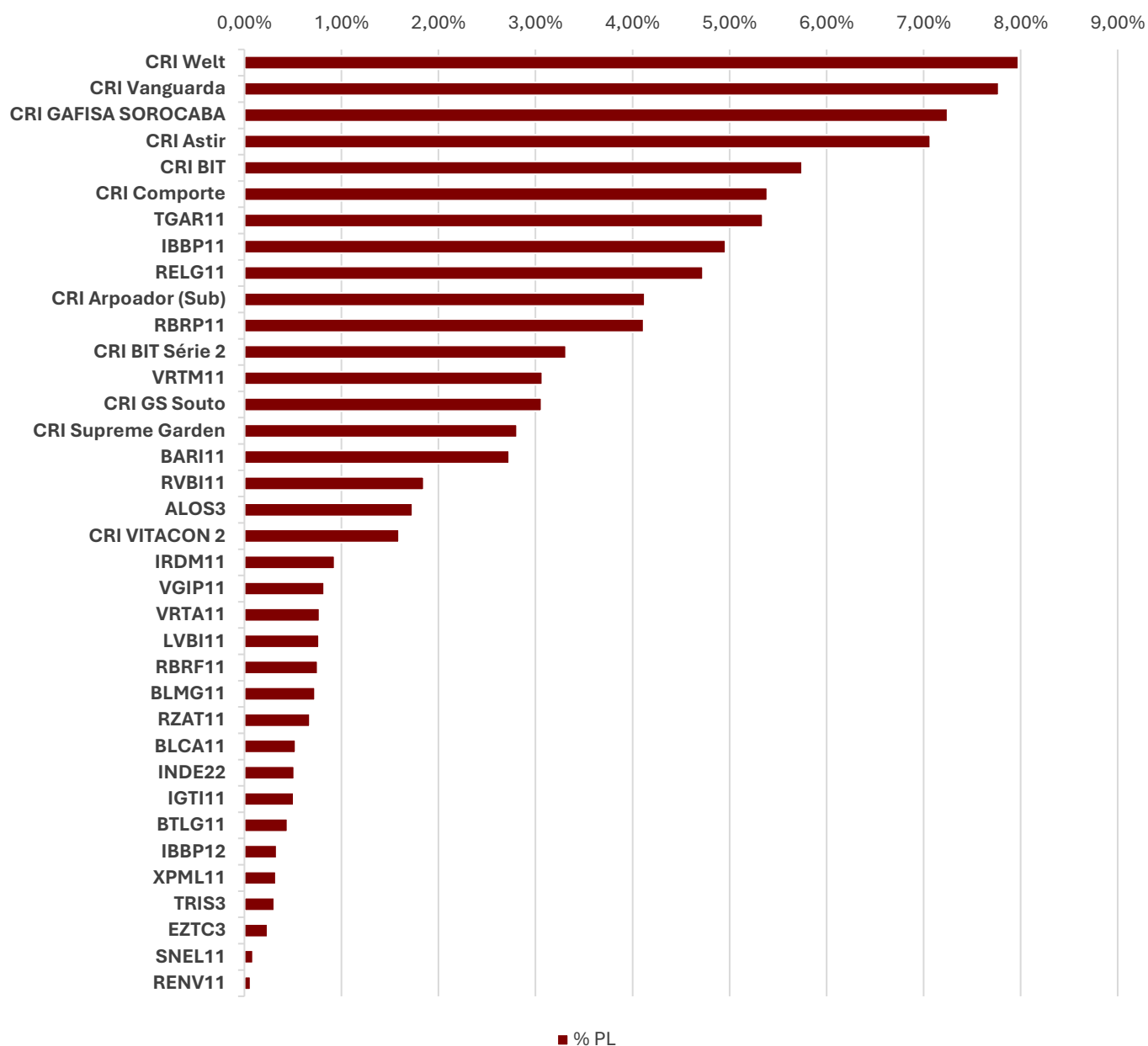
CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 18,11	R\$ 1,18	1,73%
IGTI11	Shoppings	20.000	R\$ 17,27	R\$ 0,35	0,51%
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 4,41	R\$ 0,21	0,31%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 10,83	R\$ 0,16	0,24%

CARTEIRA DE FIIs

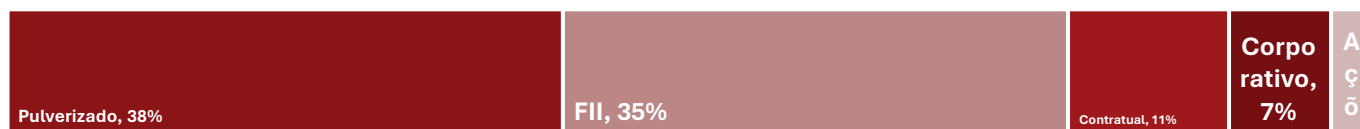
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
TGAR11	25.032.881/0001-53	Misto	41.118	R\$ 88,29	16,02%	0,766739	R\$ 3,63	5,34%
IBBP11	52.551.605/0001-74	Logística	385.109	R\$ 8,75	0,00%	1,152833	R\$ 3,37	4,96%
RELG11	37.112.770/0001-36	Logística	59.468	R\$ 54,00	19,30%	0,421743	R\$ 3,21	4,73%
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	55.976	R\$ 49,95	13,77%	0,662203	R\$ 2,80	4,12%
VRTM11	51.870.412/0001-13	Misto	304.701	R\$ 6,85	16,96%	0,740541	R\$ 2,09	3,07%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	26.673	R\$ 69,50	17,69%	0,776797	R\$ 1,85	2,73%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19.511	R\$ 64,40	14,91%	0,873457	R\$ 1,26	1,85%
IRDM11	28.830.325/0001-10	Papel	10.066	R\$ 62,81	15,74%	0,782192	R\$ 0,63	0,93%
VGIP11	34.197.811/0001-46	Papel	7.043	R\$ 79,31	13,14%	0,907022	R\$ 0,56	0,82%
VRTA11	11.664.201/0001-00	Papel	6.646	R\$ 79,10	13,69%	0,9115	R\$ 0,53	0,77%
LVBI11	30.629.603/0001-18	Logística	5.373	R\$ 97,11	10,75%	0,787591	R\$ 0,52	0,77%
RBRF11	27.529.279/0001-51	Fundo de Fundos	80.141	R\$ 6,40	20,45%	0,752056	R\$ 0,51	0,75%
BLMG11	34.081.637/0001-71	Logística	18.967	R\$ 26,04	50,34%	0,366502	R\$ 0,49	0,73%
RZAT11	28.267.696/0001-36	Misto	5.300	R\$ 86,39	14,81%	0,865111	R\$ 0,46	0,67%
BLCA11	41.076.748/0001-55	Lajes Corporativas	3.093	R\$ 115,95	5,30%	0,868344	R\$ 0,36	0,53%
INDE22	52.635.194/0001-03	Lajes Corporativas	3.400	R\$ 102,77	0,00%	#DIV/0!	R\$ 0,35	0,51%
BTLG11	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	3.221	R\$ 93,86	10,44%	0,912236	R\$ 0,30	0,44%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	2.265	R\$ 97,67	11,91%	0,8318	R\$ 0,22	0,33%

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

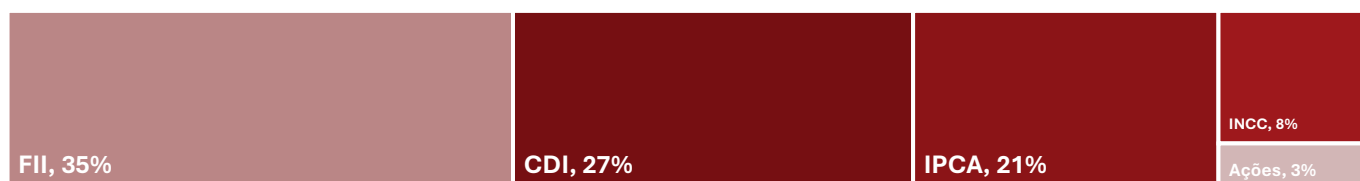
Exposição por Tipo de Ativo



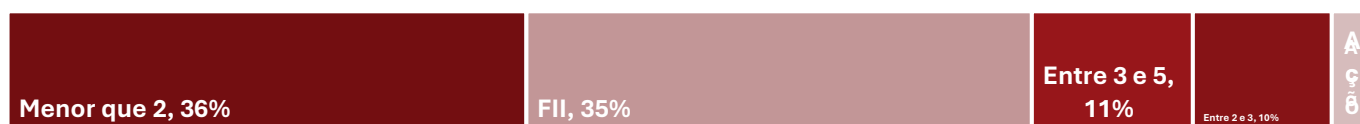
Exposição dos CRIs por Garantia



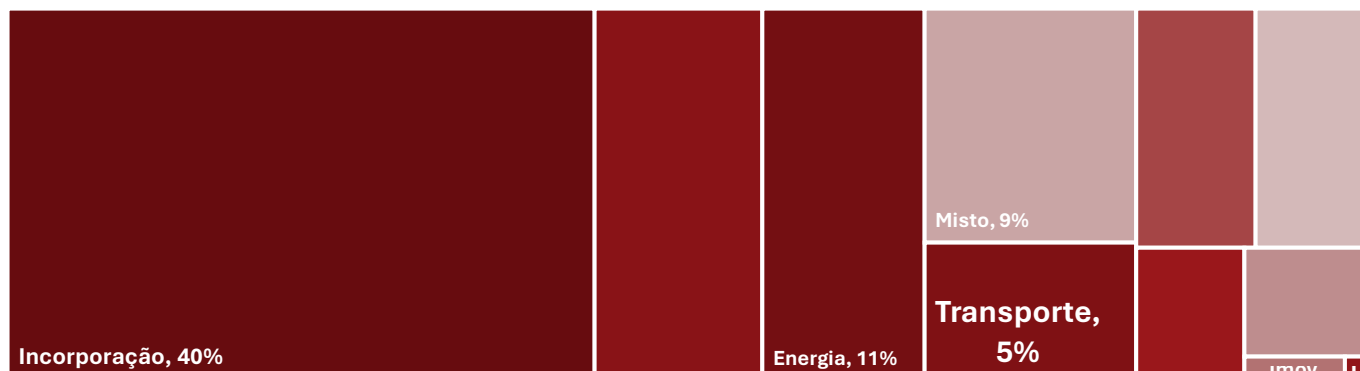
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

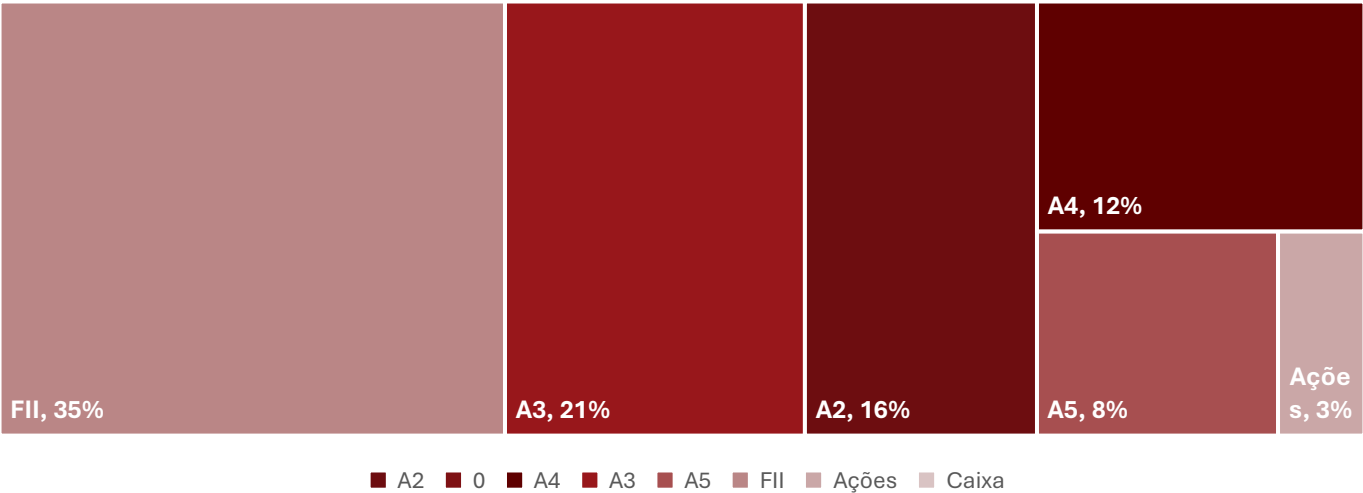


Exposição por Setor

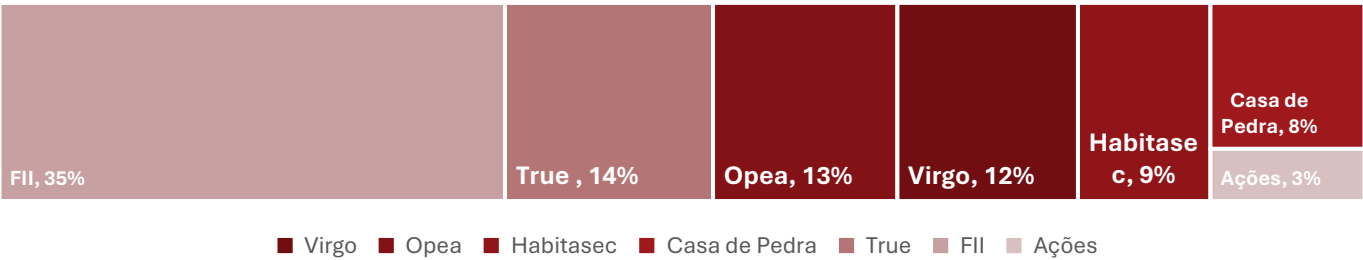


- Incorporação
- Energia
- Transporte
- Logística
- Desenvolvimento
- Fundo de Fundos
- Papel
- Imóveis Industriais e Logísticos
- Shoppings
- Misto
- Lajes Corporativas
- Ações Imobiliárias

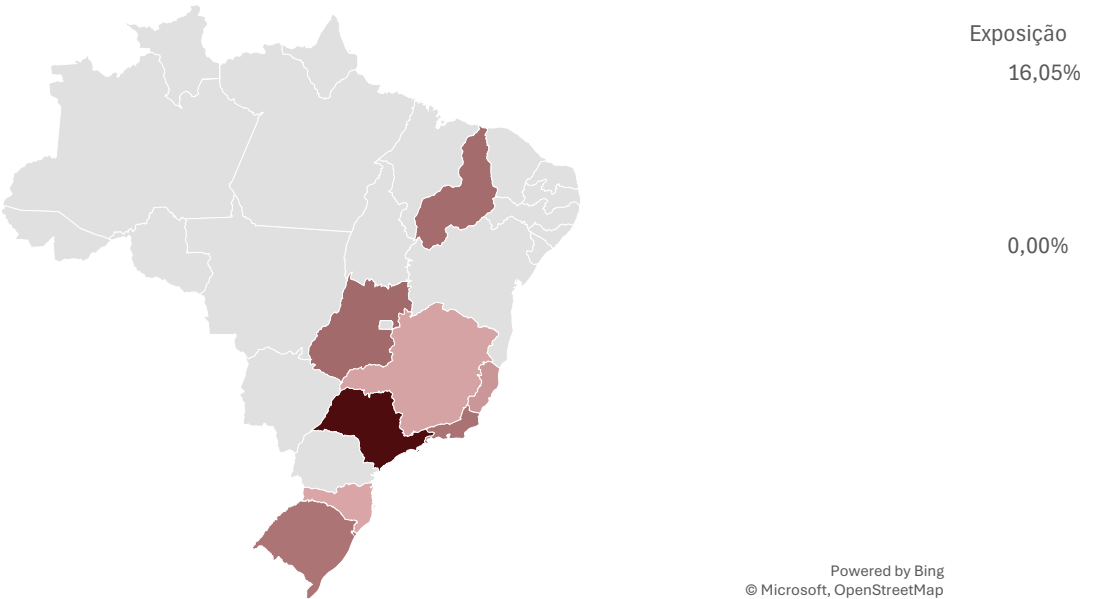
Exposição por Rating



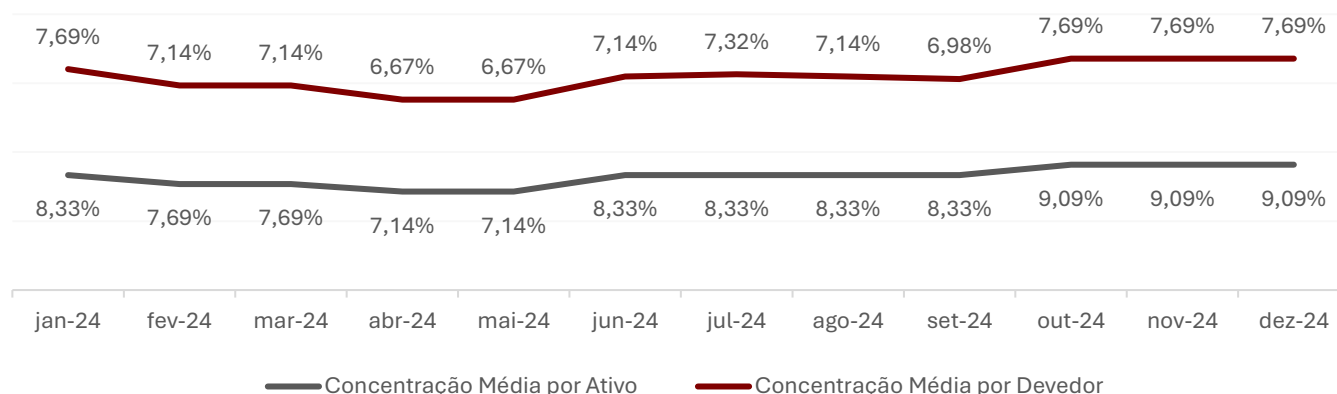
Exposição por Securitizadora



Exposição por Localização



Concentração Média do SNME11 - CRIs



MONITORAMENTO DOS ATIVOS

Em substituição ao nosso Relatório de Monitoramento mensal e ao nosso Relatório de Risco semestral, estamos implementando este tópico para trazer ao nosso Relatório Gerencial uma maior visualização 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!

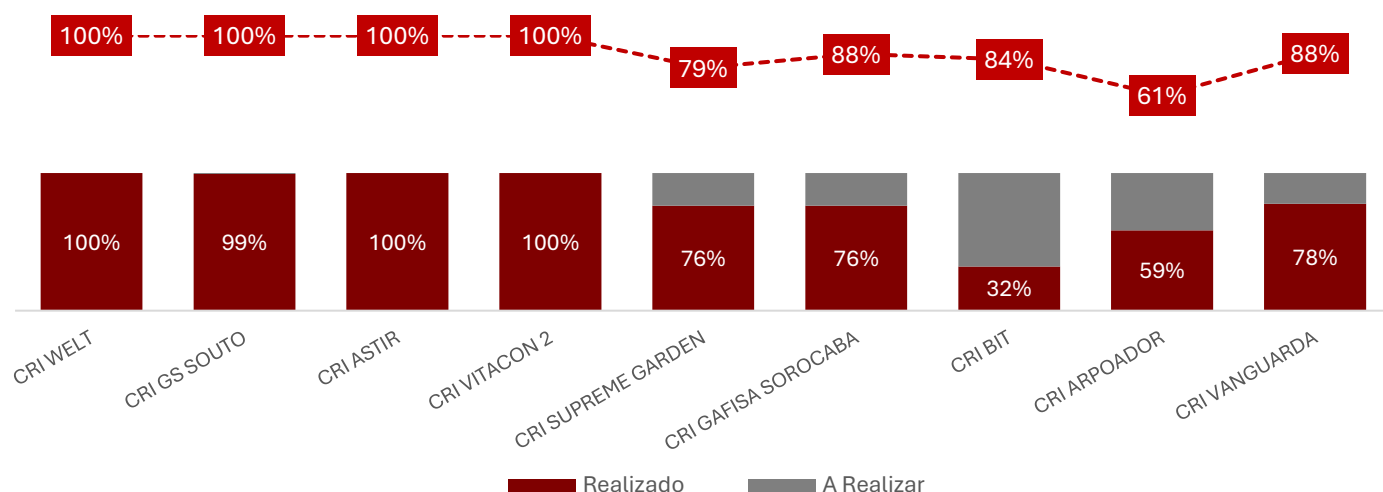
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

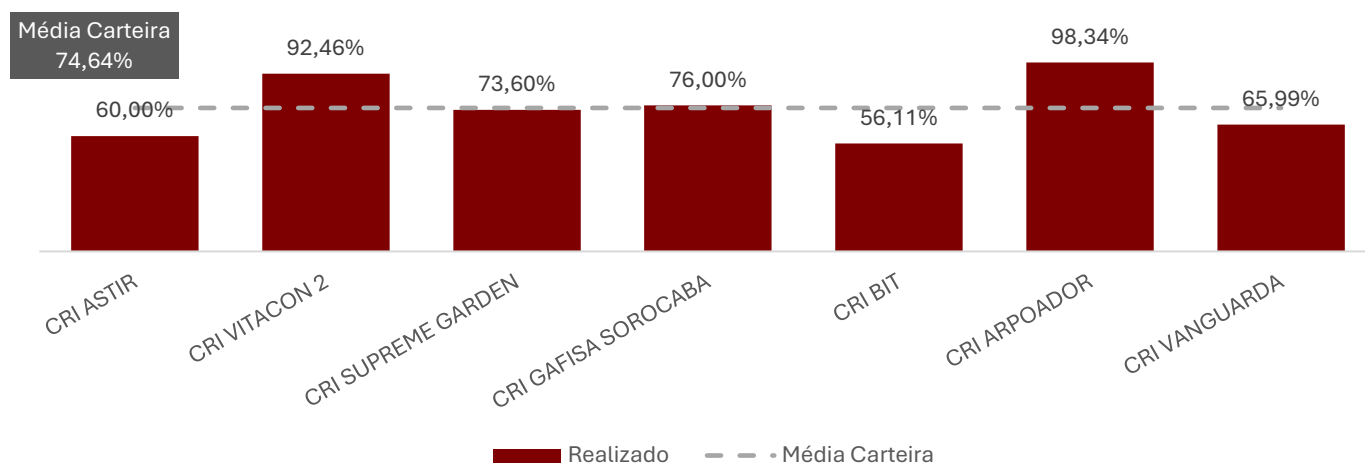
Nota da Gestão:

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.

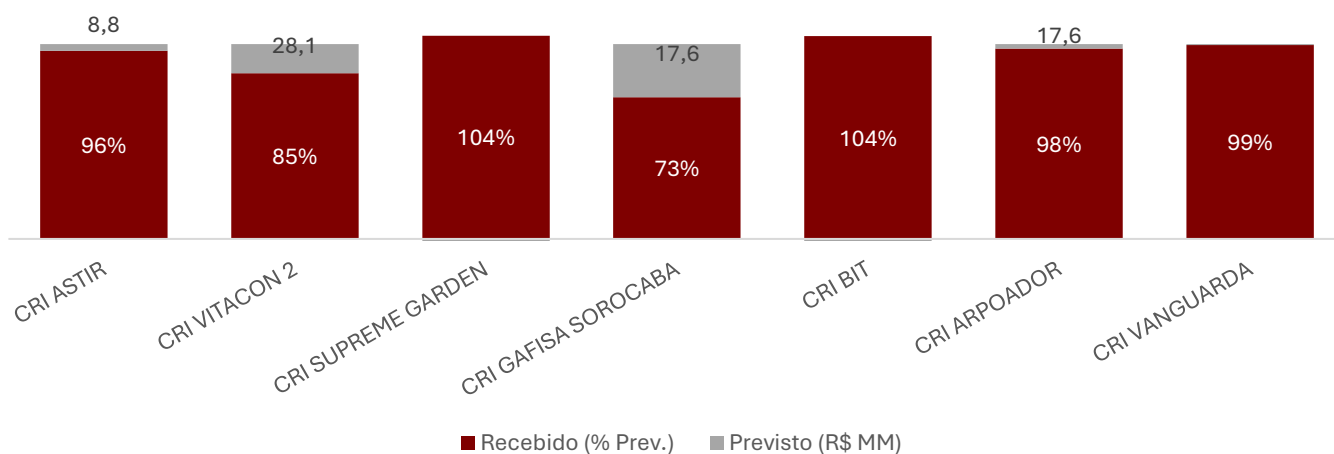
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

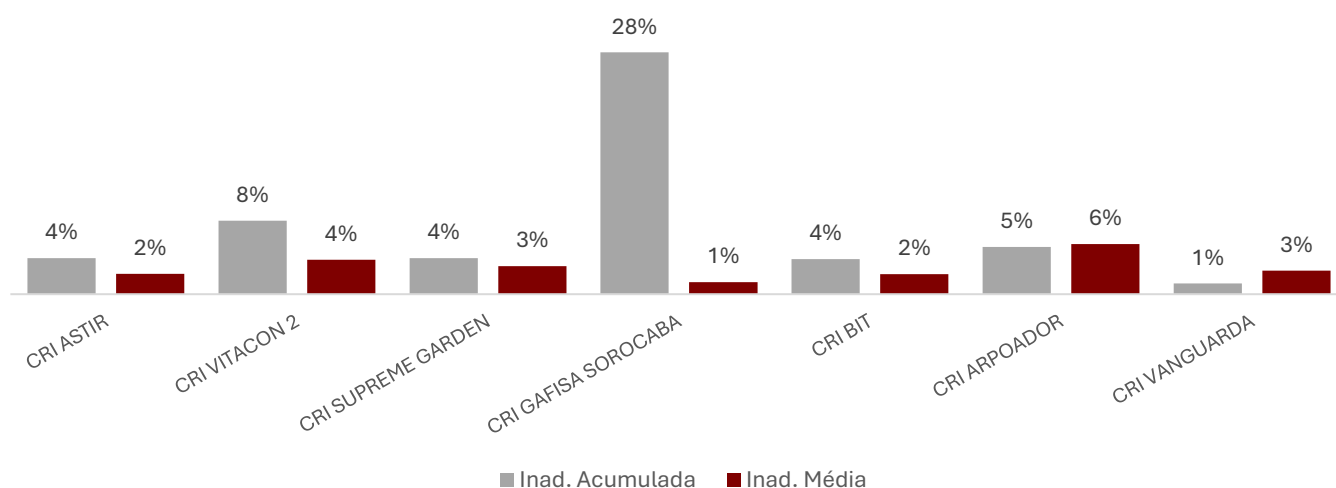


RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

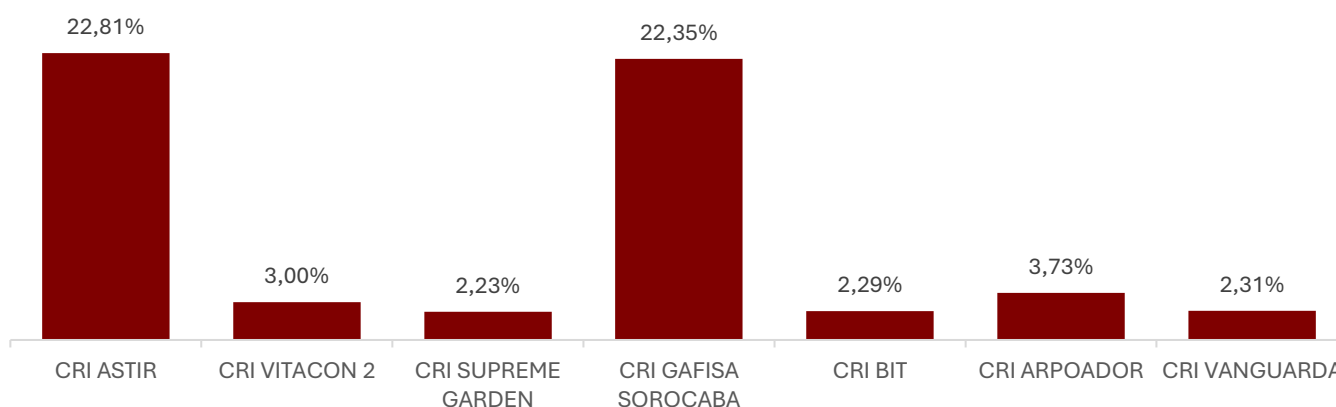


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

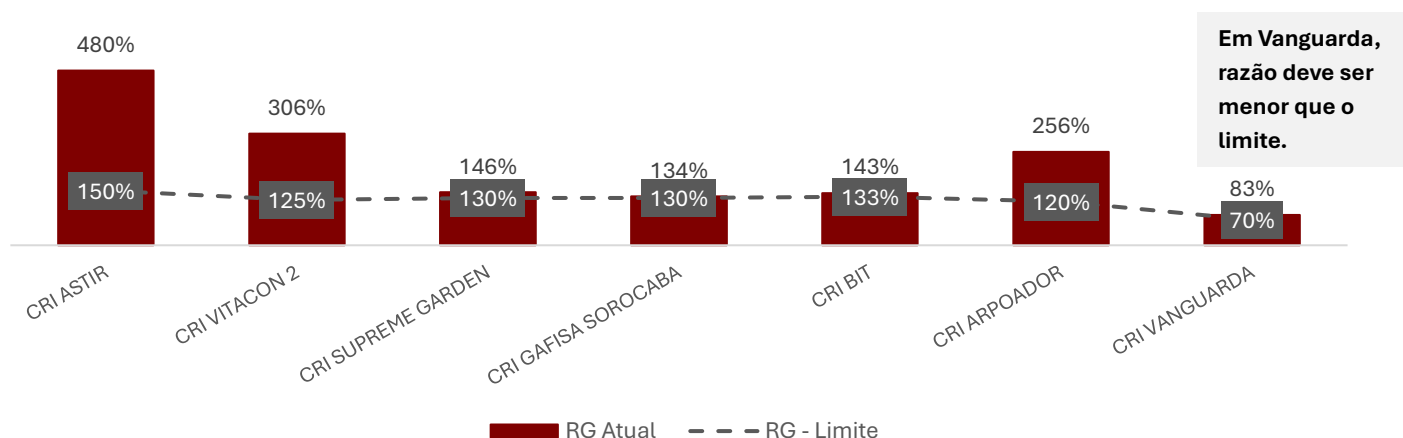
INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



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
32,12%


Desenquadramentos
RG: 148,8%
Fundos de Obras
Desenquadrado


% de Vendas
56,11%


Inadimplência
4,26%

Comentário da Gestão

O empreendimento seguiu o ritmo positivo de vendas, com 5 novas unidades comercializadas e nenhum distrato, a um m² em linha com o praticado pela operação e já com alguns valores de entradas relevantes. As obras avançaram abaixo do previsto, mas já queremos adiantar que a fase de fundação, bem como o primeiro pavimento estão finalmente concluídos, o que certamente fará o empreendimento atingir um ritmo de evolução mais visível a partir de agora. A inadimplência da carteira segue em linha com o visualizado nos últimos meses e não preocupa, embora esteja acima da média histórica da operação. A Razão de Garantia segue bem enquadrada, sendo que devido a um pequeno reorçamento de obras, ela reduziu-se entre o último mês e este. Seguimos monitorando o empreendimento de perto e iniciamos a composição de novas garantias para a operação, de modo a tronar o time de Gestão mais confortável com um acréscimo de margem para o investimento.

Ticker: 22J1411295
Setor: Incorporação
Remuneração: CDI + 5,50%
LTV: 60,00%
Localização: Barueri, SP
% PL SNME: 9,06%

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI WELT

STATUS: Mensal




Parecer
Saudável


Fat. Real/Proj (%)
74,92%


Geração de Energia
2040,35 MWh
74,92% 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.

Em novembro, a usina de Bernoulli teve uma geração muito próxima do previsto, enquanto a usina de ouvidor gerou cerca de 50% do previsto, o que não preocupa, dado o início recente e o fato de ter subido a geração com relação ao mês de outubro. Com isso, o faturamento das usinas ficou em cerca de 75% do previsto, o que é em linha com as PMTs a serem pagas. Consideramos, portanto, que a operação segue saudável e acompanhamos de perto a evolução nas operações das duas usinas.

Ticker: 22H0166203
Setor: Energia
Remuneração: IPCA + 11,77%
LTV: N/A
Localização: Minas Gerais
% PL SNME: 7,98%

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA**STATUS: Mensal****Ticker:** 22G1233041**Sector:** Incorporação**Remuneração:** INCC + 11,50%**LTV:** 52,00%**Localização:** Teresina, PI**% PL SNME:** 7,78%
Parecer
Saudável

% de Vendas
65,99%

Obra Executada
77,74%

Inadimplência
1,24%

Desenquadramentos
RG: 83,3%
Fundos de Obras
Enquadrado
Comentário da Gestão

No mês de novembro, a operação seguiu integralizando os valores restantes do CRI para dar continuidade ao progresso das obras. Quanto à saúde da carteira, apesar do ritmo lento de vendas, a inadimplência média permanece em torno de 2%, o que indica que a carteira segue saudável. Além disso, três unidades foram quitadas neste mês. Nos empreendimentos Dom Severino e Jonathan Nunes, o foco tem sido acelerar o ritmo das obras, com o objetivo de obter o habite-se, cujos pedidos já foram encaminhados para aprovação na prefeitura. Atualmente, a razão de garantia da operação está desenquadrada, principalmente devido aos atrasos nas obras. No entanto, há expectativa de que, com a emissão do habite-se e o eventual repasse da carteira, o índice volte a ficar em conformidade. A gestão mantém um monitoramento constante da situação do CRI, com o intuito de assegurar um fluxo de pagamentos saudável e a conclusão das obras.

Fonte: Neo, MV Engenharia, Casa de Pedra | 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:** 7,25%
Parecer
Atenção

% de Vendas
76,00%

Obra Executada
76,42%

Inadimplência
27,55%

Desenquadramentos
RG: 134,3%
Fundos de Despesa,
Reserva e Obras
Enquadrados
Comentário da Gestão

O empreendimento não realizou novas vendas no mês, estando com 24% das unidades em estoque (6/25). A inadimplência das 4 unidades ainda não foi recuperada, mas na visão da Gestão do empreendimento, isso não preocupa, uma vez que se tratam de unidades com LTV baixo, ou seja, que o cliente já pagou boa parte das parcelas de compra, o que enseja menor possibilidade de distratos. Ainda, a obra segue atrasada e um cronograma de repactuação está sendo validado para se apresentado até janeiro/25. As novas garantias ainda seguem em processo de registro, sendo certo que o empreendimento, além das novas garantias, perfazem uma boa margem de segurança na visão da Gestão, que alterará o parecer da operação tão logo a repactuação de prazo ocorra e as novas garantias estejam registradas.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR**STATUS: Mensal****Ticker:** 21L0285556**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 42,00%**Localização:** Porto Alegre, RS**% PL SNME:** 7,07%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
60,00%**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.

O CRI mantém uma situação bastante confortável, avançando continuamente em direção à quitação do saldo devedor. Em novembro, ocorreu a quitação de mais uma unidade. Agora, a companhia concentra seus esforços na venda das unidades em estoque, com o objetivo de transferir a carteira e, assim, concluir a operação.

Fonte: True, Maximus, Dexter 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:** 4,12%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
98,34%**Obra Executada**
58,51%**Inadimplência**
5,39%**Desenquadramentos**
RG: 256,2%
Fundos de Despesas e Obras Enquadrado**Comentário da Gestão**

Em novembro, as obras do empreendimento avançaram 2,29%, mantendo um alto nível de vendas, com apenas alguns apartamentos ainda em estoque. A companhia está focada em acelerar o ritmo das obras, seguindo o cronograma estabelecido após a nova integralização realizada no mês anterior. A gestão acompanha de perto o progresso da construção, garantindo uma operação saudável, sustentada por uma elevada razão de garantia e pela qualidade da carteira.

Fontes: Opea, Monitori, OGFI | 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.

No mês de novembro, os avanços foram pequenos, dado que as usinas de Raul Soares e Alto FURNAS estão próximas da conclusão e conexão, enquanto as obras da usina de Nova União seguem paradas (e judicializadas) devido a embargantes, mas já em situação mais favorável. Assim, seguimos hoje com apenas a Usina de São Félix conectada, que é a maior e dá uma folga à operação. Com expectativas de conexão em breve para Raul Soares e Alto FURNAS, consideramos que o CRI segue, cada vez mais, na direção de um parecer saudável, embora ainda estejamos mantendo o de atenção pelos atrasos nas conexões.

Ticker: 21K0732283**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 12,00%**LTV:** 62%**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 3,06%

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN**STATUS: Mensal**
Parecer
Atenção

% de Vendas
73,60%

Obra Executada
76,23%

Inadimplência
4,09%

Desenquadramentos
RG: 145,6%
Fundos de Reserva
Desenquadrado
Comentário da Gestão:

Em novembro, o empreendimento passou por um distrato, que aumentou o estoque para 33 unidades (27% do total). Em relação à obra, o edifício está 76,23% concluído, com um descasamento em relação ao cronograma de menos de 3%, o que não preocupa no momento. A carteira segue com uma inadimplência controlada e próxima da média histórica. Seguimos na expectativa já alinhada de que as parcelas anuais vindouras de dezembro recomporão e darão folga ao Fundo de Juros. 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 desenquadramentos ulteriores do fundo de juros.

Ticker: 22B0338247**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 72,00%**Localização:** Itajaí, SC**% PL SNME:** 2,81%

Fonte: Virgo, Neo, Harca Engenharia | 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:** 1,59%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
92,46%**Obra Executada**
100,00%**Inadimplência**
8,36%**Desenquadramentos**
RG: 306,2%
Fundos de Despesa e
Obras Enquadrados**Comentário da Gestão**

O CRI segue em situação muito confortável e se encaminha cada vez mais para a quitação do saldo devedor. Em novembro, mais uma vez, foi realizada uma amortização extraordinária, reduzindo o saldo devedor e aumentando a Razão de Garantia de 232% para 306%, margem muito alta. A performance comercial foi negativo no mês, com 2 vendas e 3 distratos, mas não preocupa, dada a alta carteira de recebíveis e percentual vendido de mais de 90%. A inadimplência de mais de 8% é causada pelos altos repasses e já é bem abaixo de outros momentos, não indicando problemas. Com isso, seguimos com o parecer saudável para a operação.

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

DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS

CRI COMPORTE

**Ticker:** 23I1270600**Sector:** Transporte**Remuneração:** IPCA + 8,5%**LTV:** 60,00%**Garantias:** AF, FR e Aval**Vencimento:** Set/30**% PL SNME:** 5,39%**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

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).”