

RELATÓRIO GERENCIAL NOV|2024

**CNPJ**

41.076.710/0001-82

**INÍCIO DO FUNDO**

AGOSTO/2021

**ADMINISTRADOR**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**PÚBLICO-ALVO**

INVESTIDORES EM GERAL

**GESTOR**

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

0,15% A.A.

**TAXA GESTÃO**

0,70% A.A.

**TAXA DE PERFORMANCE**

N/A

## SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

O SNCI11 – SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII é um fundo de renda com gestão ativa. O fundo tem como objetivo investir em diferentes tipos de dívidas (majoritariamente CRIs) que fomentam o mercado imobiliário.

# SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
TESE DE INVESTIMENTOS	4
CENÁRIO MACROECONÔMICO	5
CARTA DO GESTOR	13
PERFORMANCE/DESEMPENHO	16
RESULTADO	18
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	20
MONITORAMENTO DOS ATIVOS	27
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	31
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	37
FUNDOS SUNO ASSET	46

## BULLET POINTS

**R\$ 1,00**

Distribuição por cota

**R\$ 0,38**

Lucro acumulado por cota

**13,22%**

Dividend Yield Anualizado

**15,84%**

Yield Médio dos Ativos (All In)

**R\$ 87,40**

Cota Fechamento de Mercado

**R\$ 97,25**

Cota Patrimonial

**40.402**

Número de cotistas

**R\$ 408,44 MM**

Patrimônio Líquido

**R\$ 367,08 MM**

Valor de Mercado

**0,90**

P/VP

**61,93%**

LTV Médio Ponderado

**4.200.000**

Número de cotas disponíveis

## DESTAQUES DO MÊS

No mês, **o fundo distribuiu mais uma vez R\$1,00 por cota, ficando acima do 3º quartil** pelo quinto mês consecutivo. Com a situação macroeconômica atual e as expectativas para o futuro, o fundo **reduziu marginalmente seu yield all in para 15,84%**. A média das alocações apresentam IPCA + 9,72% e CDI + 5,19%, **reforçando a capacidade do fundo manter sua distribuição atual**.

Na Carta do Gestor, desenvolvemos uma visão sobre o cenário de FIIs atual, apoiados no cenário macroeconômico. Além disso, apresentamos atualizações sobre os CRIs vinculados à AIZ e RDR.

**O spread de crédito do Fundo reduziu-se para 2,79%** (a média é de 3,08%) devido às aberturas de curva de juros visualizadas, ainda que o *Yield all in* do Fundo tenha reduzido apenas marginalmente.

Reiteramos que **o investidor pode encontrar informações detalhadas sobre as operações da carteira na seção ‘Monitoramento dos Ativos’, ao final do Relatório**. Essa seção substituiu o Relatório de Monitoramento dos CRIs que era publicado até junho/2024, de modo a centralizar todas as informações ao investidor em nosso Relatório Gerencial.

## TESE DE INVESTIMENTOS

O SNCI11 é um FII de papel que tem como foco principal investimentos em **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**, em geral para término de obra, mas buscando também diversificação, seja para projetos de Geração Distribuída (GD), riscos contratuais ou riscos corporativos. O fundo foi desenhado para proporcionar ao investidor uma combinação de segurança e retorno, **alocando também taticamente em outros FIIs**, buscando maximizar a performance e mitigar riscos. **Com uma carteira diversificada e gestão ativa, o SNCI busca entregar retornos mensais previsíveis e pouco voláteis, sendo o IPCA + 7% seu benchmark teórico.** Sua exposição a diferentes setores do mercado imobiliário e a outras classes de ativos o torna uma opção interessante para **quem deseja rendimentos mensais, além de o fundo ainda se destacar pelos custos e taxas competitivas dentre os pares da indústria.**

### Posicionando como um fundo Middle-Risk

High Grade	Middle Risk	High Yield
Portfólios com menor exposição ao risco e menor rentabilidade média, mas se destaca em momentos de maior estresse de mercado.	Maior balanceamento, com uma alocação diversificada entre ativos de ambos os espectros, ponderando a relação risco-retorno	Captura oportunidades de ativos de maior rentabilidade, assumindo uma maior volatilidade em determinadas janelas temporais

### Estratégia que visa boas oportunidades

Estratégia de alocação em CRIs majoritariamente	Portfólio indexado de acordo com cenário macro
Busca por oportunidades em todos os espectros	Investimento em estruturas sólidas e de risco mensurável

### Processo de investimentos



### A força da originação e estruturação interna



## 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 Central / 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.

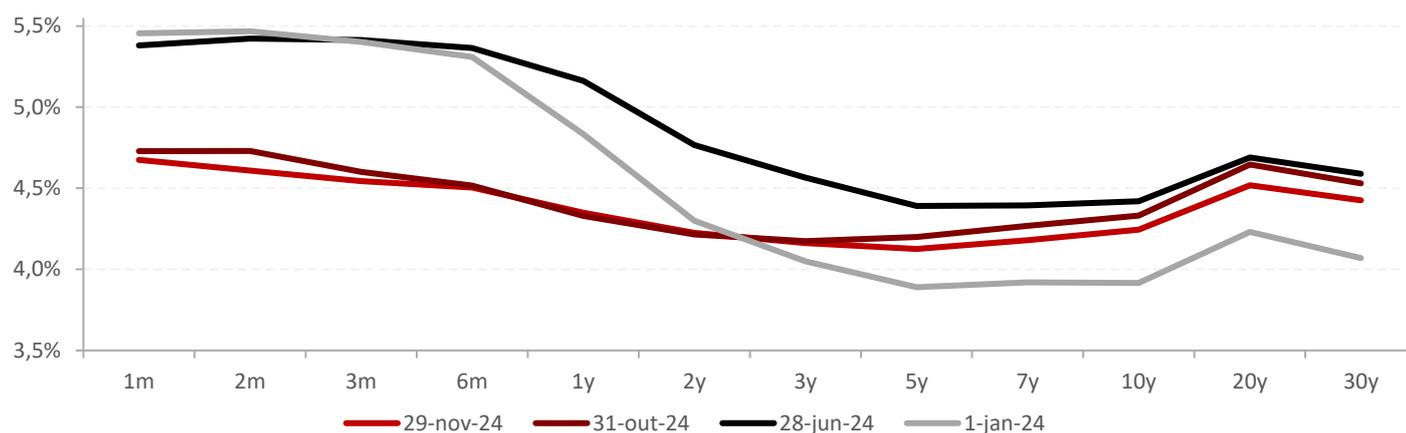
O Fed não precisa acelerar o ritmo de cortes, pois a atividade econômica não indica recessão, mas sim um pouso suave, como já temos observado. A economia e o mercado de trabalho seguem resilientes, com a taxa de desemprego em 4,1%. Ou seja, o Fed não precisa aumentar o ritmo de cortes para estimular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

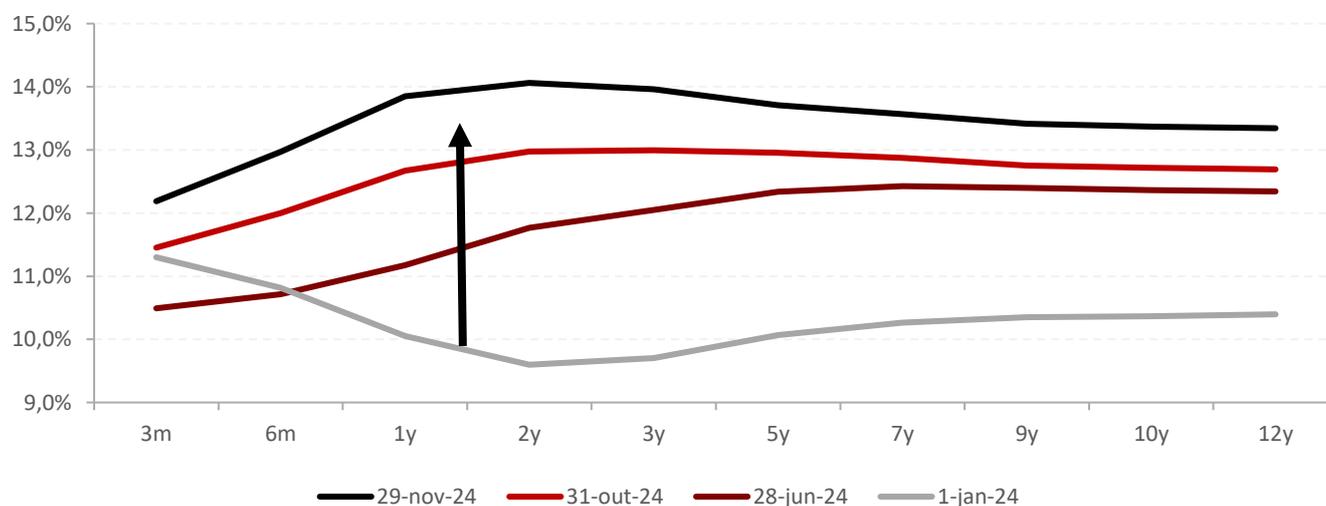
O problema não está no projeto em si, mas no momento escolhido para apresentá-lo. Essa medida pode resultar em uma perda de arrecadação estimada entre R\$ 40 bilhões e R\$ 50 bilhões. Segundo o governo, a redução seria compensada pelo aumento da alíquota de impostos para pessoas que ganham mais de R\$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

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

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

## CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Na carta de novembro de 2024, **apresentamos o panorama de performance mensal do SNCI e dos pares e algumas movimentações da carteira. Além disso, comentamos sobre a alavancagem do Fundo e tecemos breves comentários sobre o cenário atual de FIIs.** Também abordaremos os eventos nos CRIs Pesa/AIZ e RDR.

O mês de novembro seguiu como mais um mês de queda no preço dos Fundos Imobiliários, tal como demonstrou o IFIX e o IFIX Papel, com quedas de 2,10% e 0,95% respectivamente. **No preço de tela, o SNCI apresentou retração de 1,60%, em linha com a média dos pares, que retraiu 1,58%.** Em relação ao valor patrimonial ajustado pelos proventos, o SNCI rentabilizou 0,14% no mês, enquanto a média dos pares foi de 0,20%. **Nos últimos 6 meses, a performance patrimonial ajustada do veículo foi igual à do 3º quartil dos fundos pares (3,17%).** Já sob a ótica de distribuição, o SNCI seguiu com o pagamento de R\$ 1,00/cota referente aos resultados de outubro, pagos em 25 de novembro. **Esse resultado é superior à média (R\$ 0,81/cota) e ao 3º quartil (R\$ 0,95/cota) dos Fundos pares pelo quinto mês consecutivo. Aproveitamos para anunciar a distribuição de novos R\$ 1,00/cota em 23 de dezembro, referentes ao resultado apurado em novembro.** Conforme guidance publicado, seguimos confiantes que, com a alta da Selic e ainda com uma carteira que tem um alto spread histórico sobre os principais títulos “livres de risco”, o SNCI deve seguir nesse patamar de distribuição durante o primeiro trimestre de 2025. Evidentemente, **esse número pode se alterar em virtude de mudanças bruscas no cenário macroeconômico, bem como de ocorrências endógenas à carteira do Fundo.**

**O mês de novembro marcou o retorno da operação do CRI MRV ao Fundo, com um investimento de R\$ 21,35MM,** além do desmonte da operação compromissada de CDI + 3,5%, em R\$ 14,16MM. Com isso, **o portfólio inicia um processo de desalavancagem, reduzindo-a em 2,02% entre outubro e novembro.** Cabe dizer que a Equipe de Gestão optou por alterar a forma como comunica as operações compromissadas do Fundo, indicando o valor total em curso e não somente aquelas operações com prazo de vencimento determinado. Isso fez o número exibido no relatório crescer entre setembro e outubro, ainda que não tenha havido mudança relevante nesse patamar. Entendemos que a possibilidade de realizar esse tipo de operação traz benefícios econômicos relevantes aos

investidores, sempre, é claro, mantendo um nível de alavancagem controlado. Ao mesmo tempo, o veículo manteve R\$ 7,57MM em caixa. Esses recursos em caixa rentabilizaram aproximadamente 80% do CDI no mês de novembro, no entanto, devido a um ajuste realizado por conta de um erro de cálculo da rentabilidade do fundo de zeragem em julho, a rentabilidade do caixa na DRE de novembro consta como negativa. **Tendo sido corrigido o equívoco por parte da Administradora**, devemos ver essa linha da DRE normalizada em dezembro.

Além disso, é importante termos em mente o **momento de relevantes descontos vivenciados pela indústria de FIs quando comparamos seu valor patrimonial com seu preço de negociação**. Para o SNCI, essa relação de P/VP encerrou o mês em 0,90, o menor patamar histórico do Fundo. Ao mesmo tempo, visualizamos uma relação de P/VP entre os pares do SNCI igual a 0,84. Esses descontos, enquanto comportamento da indústria, conforme viemos tratando ao longo dos últimos relatórios, estão intimamente relacionados à abertura da curva de juros futuros, bem como do aumento do risco-país percebido pelos investidores, o que faz com que o governo tenha que oferecer uma maior rentabilidade para os títulos do tesouro nacional, reduzindo o spread dos ativos de crédito privado, aumentando o custo de oportunidade e o custo de capital como um todo, com impactos na precificação dos ativos para que a relação risco x retorno mantenha alguma consistência. Sendo assim, **acreditamos que a recuperação dos preços dos FIs não deverá ser um processo ágil, mas estará subordinada a uma visão holística dos investidores quanto ao compromisso do governo com uma boa execução do tripé macroeconômico, atualmente desancorado**. Ao mesmo tempo, o momento pode representar oportunidades de alocações em ativos a preços descontados, tendo sempre o investidor que realizar a devida avaliação para a composição de seu portfólio.

Finalmente, conforme comunicado antecipadamente no último relatório, no mês de novembro houve a inadimplência dos CRIs Pesa/AIZ (Longa) e Pesa/AIZ (Curta), que não pagaram a PMT de juros e amortização prevista para o dia 21. **Essas operações representam 1,95% do portfólio do SNCI, sendo 1,58% de exposição à operação longa, que conta com uma relevante garantia de alienação fiduciária, em razão superior a 130% da dívida**. No dia 19 de dezembro, será deliberado um waiver para a companhia corrigir seus fluxos de caixa e voltar a pagar as PMTs da dívida, com a cláusula de que colocarão um *advisor* na estrutura da AIZ para nortear a venda desse imóvel em garantia em até um ano, com o saldo originado sendo utilizado para a quitação do CRI Longo (detentor da garantia) e o eventual sobejo para a quitação do CRI Curto, que não conta com garantia de AF. **Estamos**

**confortáveis com a situação do CRI, que apesar do waiver, não irá impactar o guidance de distribuição no momento, e conta com excelentes perspectivas de quitação até o final de 2025.**

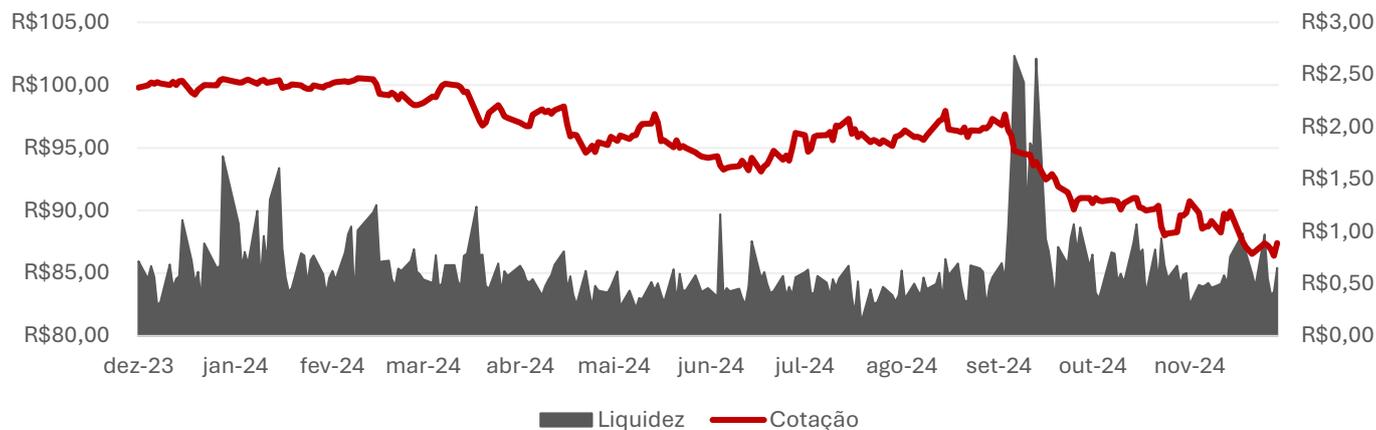
Além desse ativo, queremos antecipar que **estamos em vias de celebrar uma AGT no âmbito do CRI RDR para fornecer um prazo adicional à operação**, que venceria originalmente em 20 de dezembro de 2024. Devido ao atraso das obras do empreendimento, o momento de repasse da carteira ainda não foi atingido. Com a recém conclusão do edifício e retirada do habite-se e do AVCB em dezembro, acreditamos que o CRI necessita de mais prazo para que haja o devido repasse da carteira cedida, bem como uma iniciativa de vendas do estoque agora performado, de modo que haja um movimento de amortização e quitação prévio à data de vencimento. Seguimos monitorando a situação de perto, e comunicaremos qualquer decisão tomada aos investidores.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

---

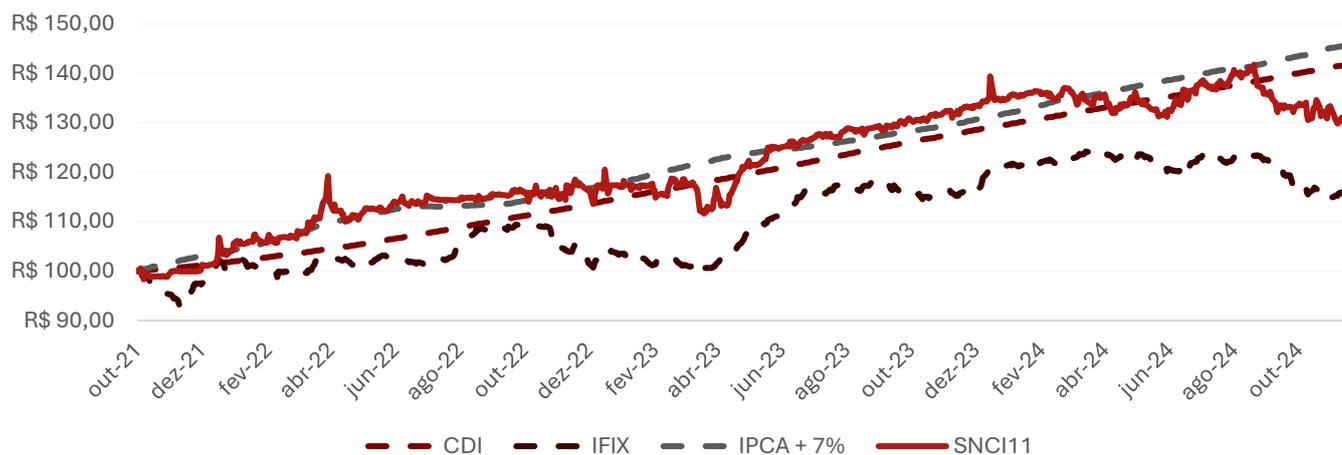
## PERFORMANCE/DESEMPENHO

### Cotação e Liquidez



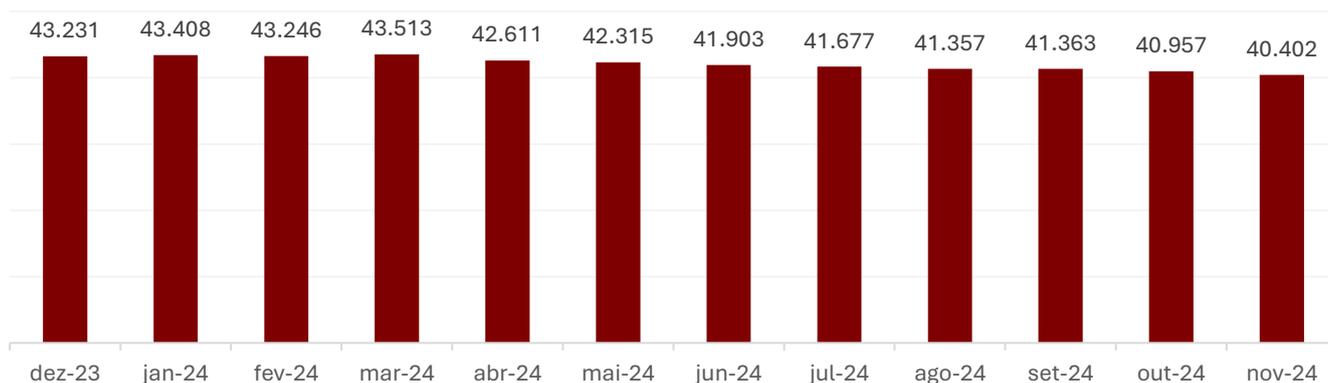
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

### Performance SNCI x Indexadores



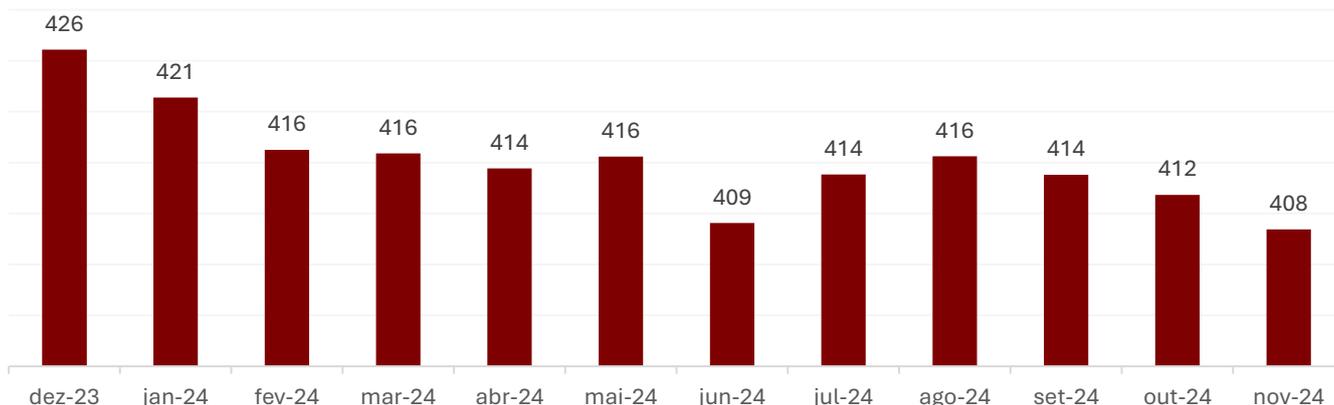
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

### Número de Cotistas



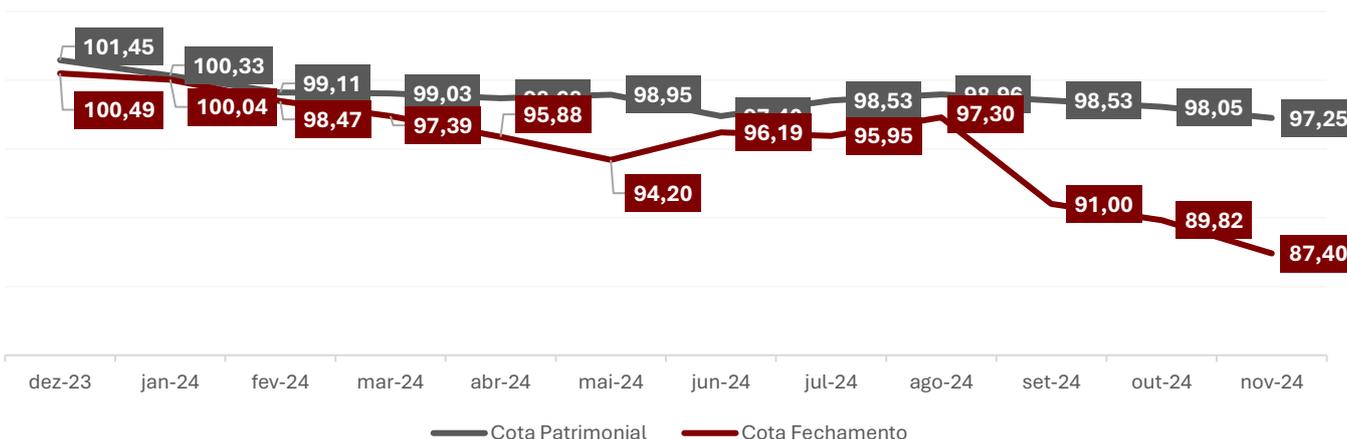
Elaboração: Suno Asset.

### Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



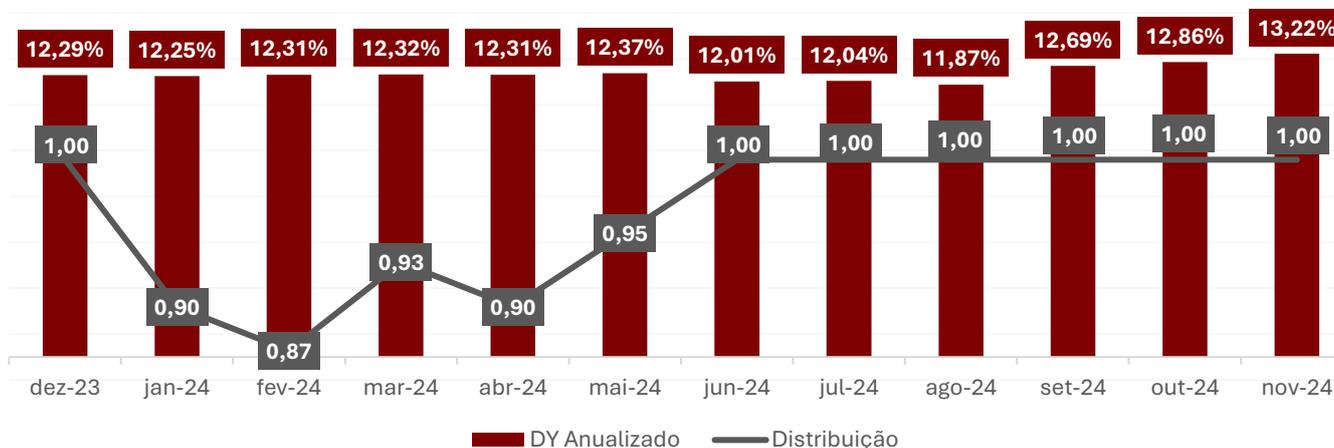
Elaboração: Suno Asset.

### Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

### Distribuição e DY Anualizado



Elaboração: Suno Asset.

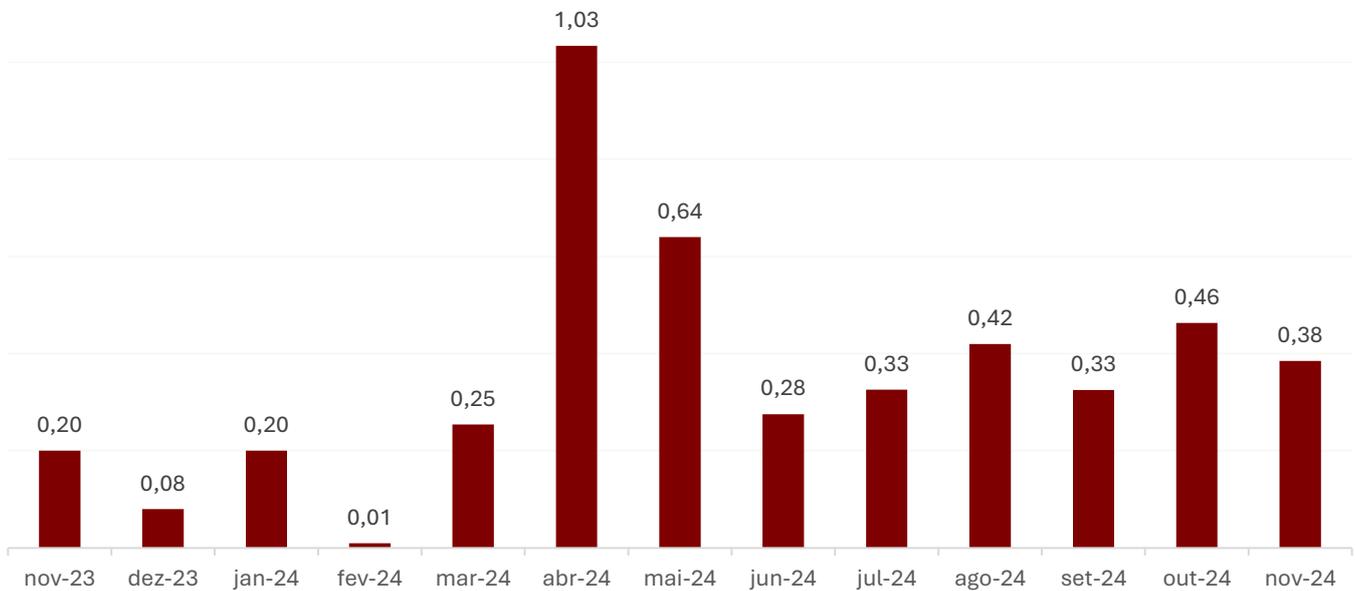
## RESULTADO

MÊS	SET/24	OUT/24	NOV/24	LTM	2024
<b>1. RECEITA DISTRIBUÍVEL</b>	R\$ 4.034.269,56	R\$ 5.056.303,93	R\$ 4.140.637,19	R\$ 52.930.826,88	R\$ 48.864.719,91
1.a. Juros (CRI)	R\$ 2.759.976,83	R\$ 3.139.966,78	R\$ 2.343.348,26	R\$ 35.897.340,12	R\$ 33.003.460,01
1.b. Correção Monetária (CRI)	R\$ 572.872,05	R\$ 339.982,97	R\$ 518.986,47	R\$ 9.946.926,46	R\$ 9.433.935,02
1.c. Aplicação caixa	R\$ 98.527,05	R\$ 132.448,23	-R\$ 83.670,28	R\$ 1.098.842,01	R\$ 1.018.809,79
1.d. Movimentação de ativos	R\$ 104.584,14	R\$ 853.850,58	R\$ 826.140,85	R\$ 1.164.267,22	R\$ 752.714,77
1.e. Resultado FII's	R\$ 691.495,20	R\$ 691.313,96	R\$ 694.482,15	R\$ 7.255.572,90	R\$ 6.645.561,58
1.f. Operações Compromissada	-R\$ 193.185,71	-R\$ 201.258,60	-R\$ 158.650,26	-R\$ 2.625.026,09	-R\$ 2.132.842,20
1.g. Outras Receitas Operacionais	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 192.904,26	R\$ 143.080,93
<b>2. DESPESAS</b>	-R\$ 285.052,03	-R\$ 276.285,40	-R\$ 270.402,98	-R\$ 3.602.793,58	-R\$ 3.274.895,43
2.a. Despesas do Fundo	-R\$ 276.465,89	-R\$ 267.112,54	-R\$ 260.628,51	-R\$ 3.442.902,84	-R\$ 3.115.004,69
2.b. Despesas não recorrentes	-R\$ 8.586,14	-R\$ 9.172,86	-R\$ 9.774,47	-R\$ 159.890,74	-R\$ 159.890,74
<b>3. RESERVA DE LUCROS</b>	R\$ 1.816.947,19	R\$ 1.366.164,72	R\$ 1.946.183,24	R\$ 17.805.031,51	R\$ 16.956.824,05
<b>4. (=) RESULTADO FINAL</b>	R\$ 5.566.164,72	R\$ 6.146.183,24	R\$ 5.816.417,45	R\$ 67.133.064,81	R\$ 62.546.648,53
4.a. Lucro Acumulado	R\$ 1.366.164,72	R\$ 1.946.183,24	R\$ 1.616.417,45		
<b>5. (=) RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 48.510.000,00	R\$ 44.310.000,00
5.a. Distribuição – SNCI11	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 48.510.000,00	R\$ 44.310.000,00
5.b. Rendimento/Cota (R\$/ cota) - SNCI11	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 11,55	R\$ 10,55

\*Considera-se como resultado final a soma das linhas (1) "Receitas", (2) "Despesas" e (3) "Reserva de Lucros".

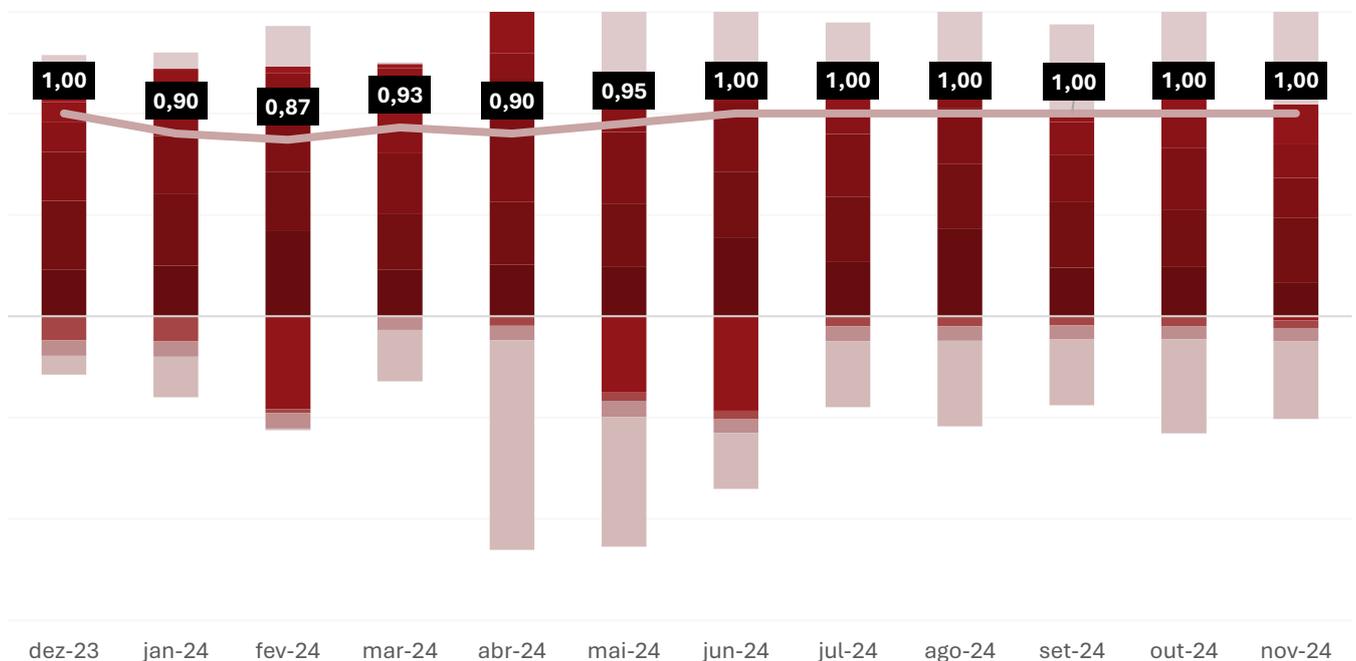
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

### Lucro Acumulado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

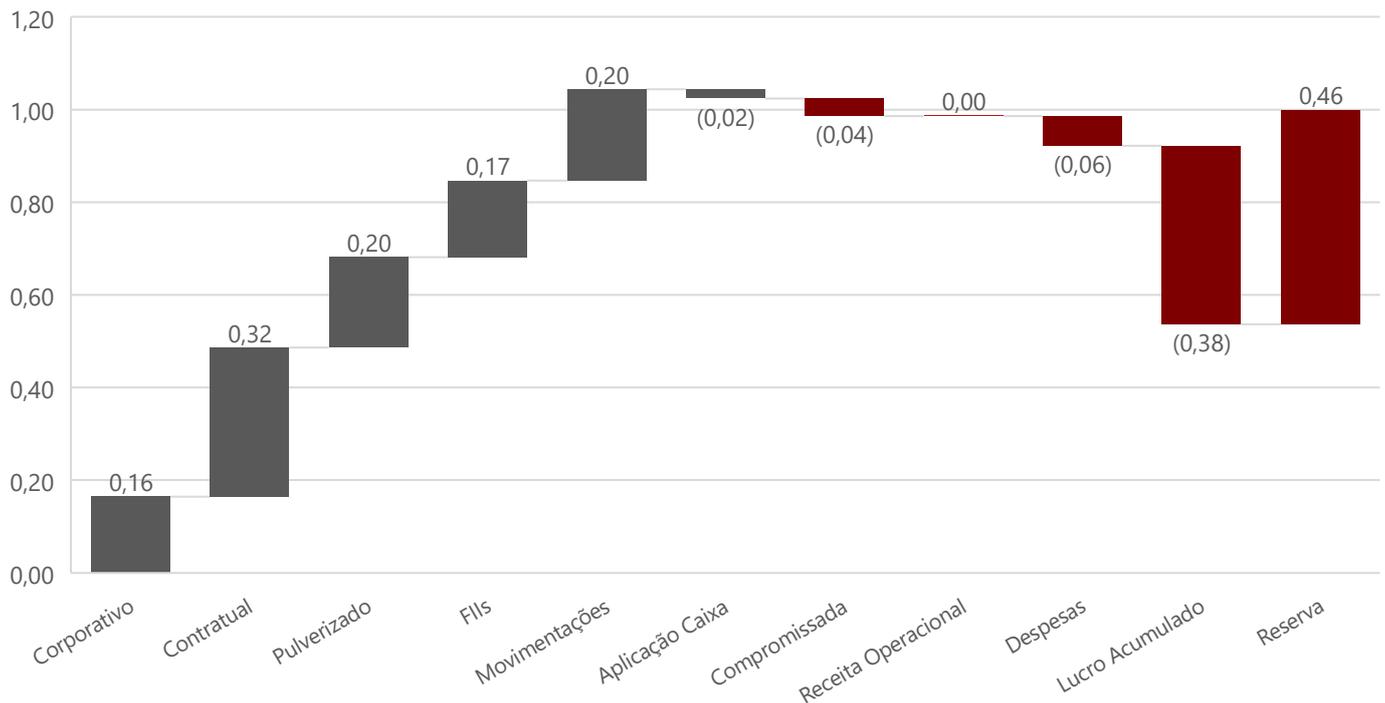
### Resultado SNCI11 (R\$/cota)



- Corporativo
- Contratual
- Pulverizado
- FII's
- Movimentações
- Aplicação Caixa
- Compromissada
- Receita Operacional
- Despesas
- Lucro Acumulado
- Reserva
- Rendimento Distribuído

Elaboração: Suno Asset.

## Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

## ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

**R\$ 408,44 MM**

Patrimônio Líquido do Fundo

**40**

Número de ativos na carteira

**IPCA + 9,72% | 2,41 | R\$ 288,81MM**

TM CRIs a IPCA + *Duration* + Posição Financeira

**CDI + 5,19% | 1,64 | R\$ 62,81MM**

TM CRIs a CDI + *Duration* + Posição Financeira

**INCC + 0,00% | 0,00 | R\$ 0,00MM**

TM CRIs a INCC + *Duration* + Posição Financeira

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

TM CRIs a IGPM + *Duration* + Posição Financeira

**R\$ 71,70MM (17,55% do PL)**

Volume em operações comprometidas

**CDI + 1,00%**

Custo médio ponderado da alavancagem

**R\$ 7,56MM (1,85% do PL)**

Caixa no Fechamento

**16,12%**

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

**15,19%**

Yield médio ponderado da carteira de FIIs

**5 (12,50% do PL)**

Devedores Listados

## CARTEIRA DE CRIs

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield HTM	Yield carteira	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI CERATTI MAGNA	Contratual	22E0120555	Industrial	A2	IPCA	8,50%	8,50%	1,26	R\$ 29,80	7,20%	60%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	11,00%	3,78	R\$ 23,06	5,57%	-	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A4	IPCA	5,43%	7,00%	4,62	R\$ 21,35	5,28%	-	Semestral
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	12,00%	11,75%	3,79	R\$ 20,08	4,85%	62%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	10,50%	10,50%	1,30	R\$ 18,14	4,38%	65%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A3	CDI	6,00%	6,00%	0,19	R\$ 17,09	4,13%	45%	Mensal
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	7,36%	10,50%	3,00	R\$ 16,20	3,92%	45%	Mensal
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	A5	IPCA	12,00%	12,00%	0,06	R\$ 16,03	3,87%	80%	Bullet
CRI ITABIRA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	11,00%	11,00%	4,62	R\$ 14,46	3,50%	95%	Mensal
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A1	IPCA	9,25%	9,50%	3,00	R\$ 13,12	3,17%	-	Mensal
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A2	CDI	4,50%	4,50%	2,43	R\$ 11,43	2,76%	43%	Mensal
CRI TECNISA (IPCA)	Corporativo	21B0544455	Incorporação	A4	IPCA	5,69%	5,69%	0,69	R\$ 10,76	2,60%	-	Mensal
CRI MZM IV	Pulverizado	22I1466165	Incorporação	A2	IPCA	12,95%	12,95%	1,21	R\$ 10,50	2,54%	70%	Bullet
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A2	IPCA	12,95%	12,95%	1,21	R\$ 10,43	2,52%	70%	Bullet
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A4	IPCA	6,60%	6,50%	3,27	R\$ 10,36	2,50%	-	Semestral
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,95%	12,95%	1,21	R\$ 9,99	2,41%	70%	Bullet
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	5,20%	4,50%	2,76	R\$ 9,89	2,39%	45%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,50%	3,85%	2,47	R\$ 8,24	1,99%	60%	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I1465810	Incorporação	A2	IPCA	12,95%	12,95%	1,21	R\$ 8,16	1,97%	70%	Bullet
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	A5	CDI	4,00%	4,35%	3,18	R\$ 7,59	1,83%	67%	Mensal
CRI FLORATA	Pulverizado	22J1206765	Incorporação	A2	IPCA	11,00%	11,00%	2,85	R\$ 6,89	1,67%	56%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	A5	IPCA	12,00%	12,00%	0,06	R\$ 6,72	1,62%	80%	Bullet

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield HTM	Yield carteira	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI PESA / AIZ (LONGA)	Contratual	21F0568504	Industrial	B	IPCA	7,00%	7,00%	2,98	R\$ 6,55	1,58%	65%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,61	R\$ 6,13	1,48%	60%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 443)	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A5	IPCA	8,20%	7,25%	3,77	R\$ 5,44	1,31%	67%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 444)	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A5	IPCA	8,20%	7,25%	3,76	R\$ 5,40	1,31%	67%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	A5	IPCA	12,00%	12,00%	0,06	R\$ 4,99	1,21%	80%	Bullet
CRI CARVALHO HOSKEN	Corporativo	21G0734354	Incorporação	B	CDI	7,70%	7,70%	1,32	R\$ 4,53	1,09%	9%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A2	CDI	4,50%	4,50%	1,32	R\$ 4,05	0,98%	72%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,61	R\$ 3,76	0,91%	60%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	10,75%	1,81	R\$ 3,51	0,85%	42%	Mensal
CRI COPAGRIL	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	A4	IPCA	6,50%	6,50%	3,00	R\$ 2,84	0,69%	53%	Mensal
CRI GRAMADO GVI	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A4	IPCA	9,50%	9,50%	1,52	R\$ 2,11	0,51%	26%	Mensal
CRI PESA / AIZ (CURTA)	Contratual	21F0569265	Industrial	B	IPCA	5,50%	7,00%	0,83	R\$ 1,53	0,37%	-	Mensal
CRI SOLAR JUNIOR	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	A4	IPCA	16,64%	16,64%	0,44	R\$ 0,50	0,12%	68%	Mensal

## CARTEIRA DE FIIs

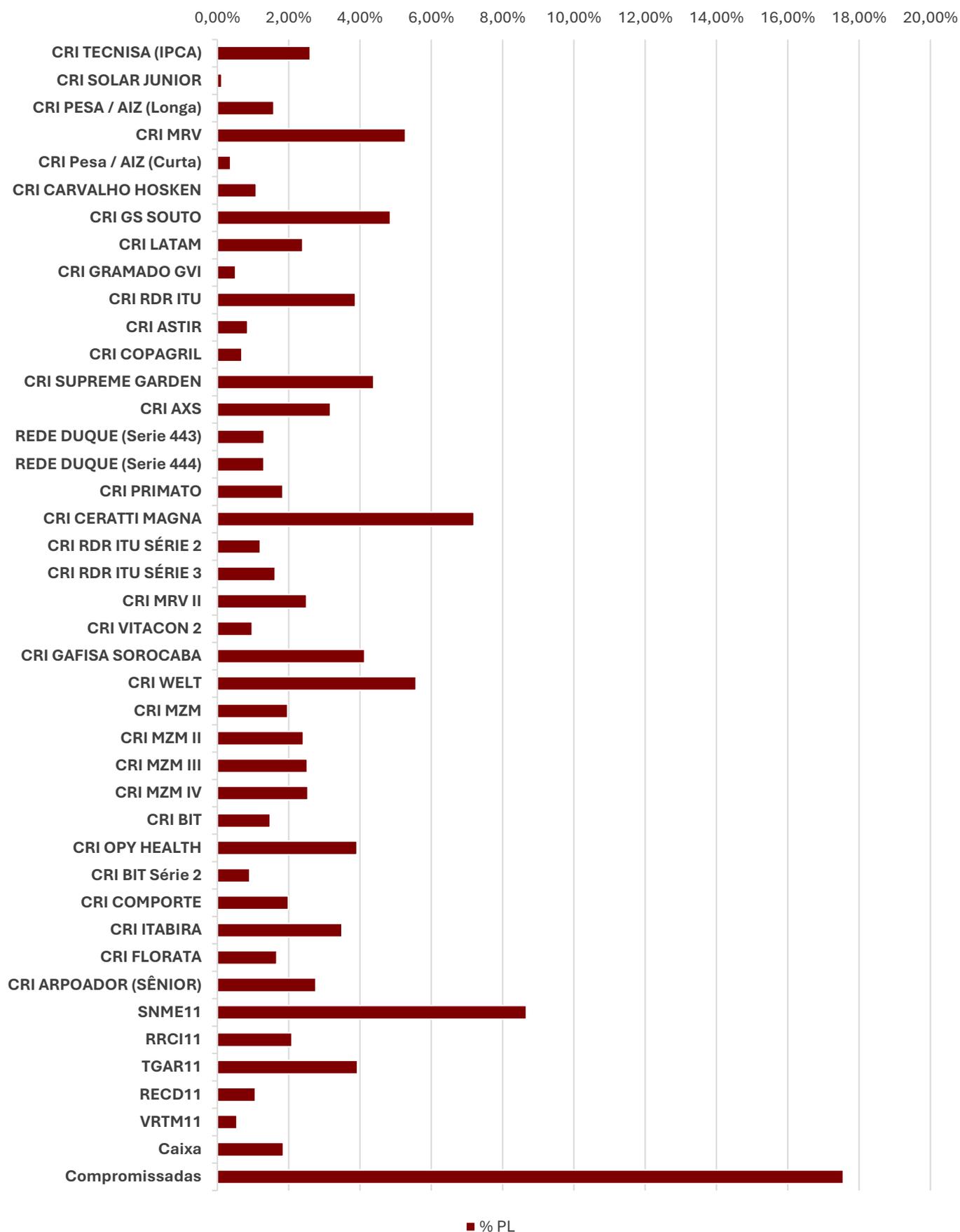
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
SNME11	52.227.760/0001-30	Híbrido	3.737.985	R\$ 9,47	13,02%	1,02	R\$ 35,40	8,67%	1,90%	R\$ 9,75
TGAR11	25.032.881/0001-53	Híbrido	164.474	R\$ 97,64	16,92%	0,89	R\$ 16,06	3,93%	0,68%	R\$ 121,60
RRCI11	35.689.733/0001-60	Papel	124.777	R\$ 68,50	16,51%	0,76	R\$ 8,55	2,09%	14,59%	R\$ 86,72
RECD11	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 10,90	23,29%	1,09	R\$ 4,36	1,07%	32,46%	R\$ 10,00
VRTM11	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 7,30	16,29%	0,78	R\$ 2,32	0,54%	3,55%	R\$ 9,71

## ATIVOS EM OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Index	Yield HTM	Yield carteira	Volume SNCI
<b>CRI AXS 3</b>	Contratual	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	11,00%	R\$ 11,00
<b>CRI ESATAS VIRACOPOS</b>	Contratual	21C0572241	Infraestrutura	IGPM	8,00%	8,00%	R\$ 11,00
<b>CRI COPAGRIL</b>	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	IPCA	6,50%	6,50%	R\$ 8,00
<b>CRI PLAENGE (SÉRIE 2)</b>	Corporativo	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	7,80%	R\$ 7,00
<b>CRI COMPORTE</b>	Corporativo	23I1270600	Transporte	CDI	3,85%	3,00%	R\$ 5,50
<b>CRI PLAENGE (SÉRIE 1)</b>	Corporativo	22E1313951	Incorporação	IPCA	7,80%	7,80%	R\$ 5,00
<b>CRI WIMO</b>	Pulverizado	21H0001650	Home Equity	IPCA	7,00%	7,00%	R\$ 3,50
<b>CRI WIMO IV</b>	Pulverizado	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	8,00%	R\$ 2,90
<b>CRI PRIMATO</b>	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	CDI	4,00%	4,00%	R\$ 1,50

*Elaboração: Suno Asset.*

## ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

### Exposição por Tipo de Ativo



### Exposição dos CRIs por Garantia



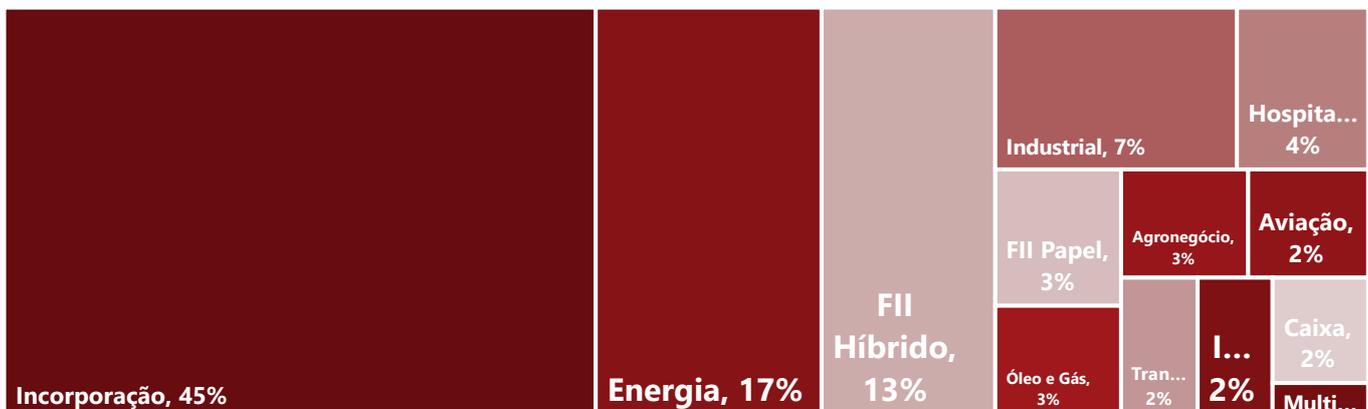
### Exposição por Indexador



### Exposição por Duration (em anos)

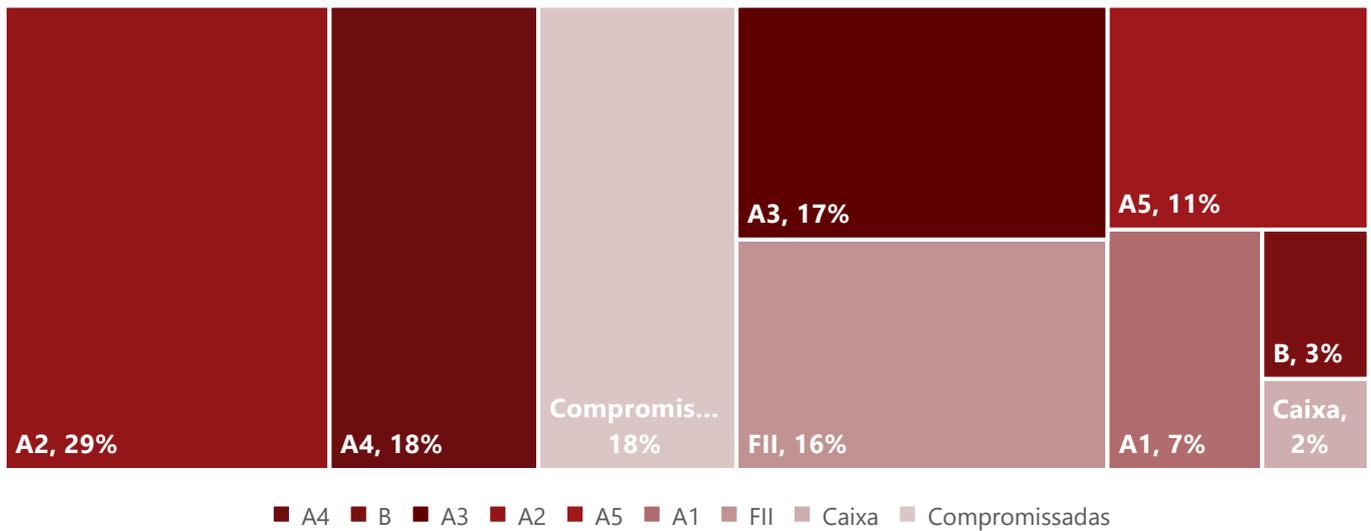


### Exposição por Setor

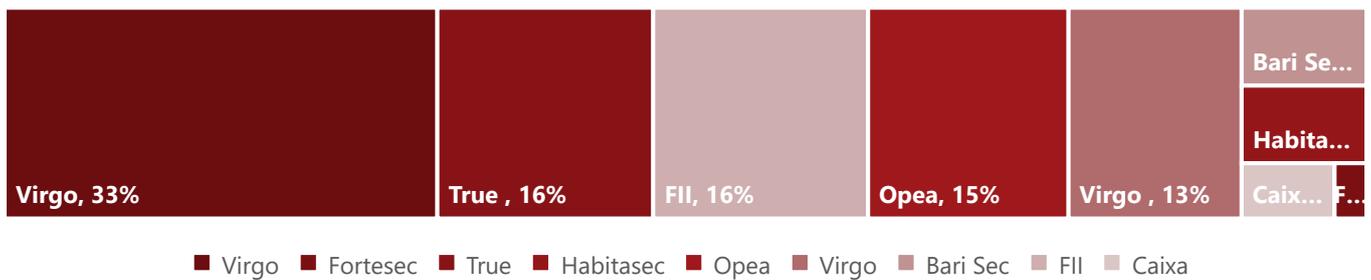


- Incorporação
- Multipropriedade
- Industrial
- Energia
- Aviação
- Agronegócio
- Óleo e Gás
- Industrial
- Hospitalar
- Transporte
- FII Híbrido
- FII Papel
- Caixa

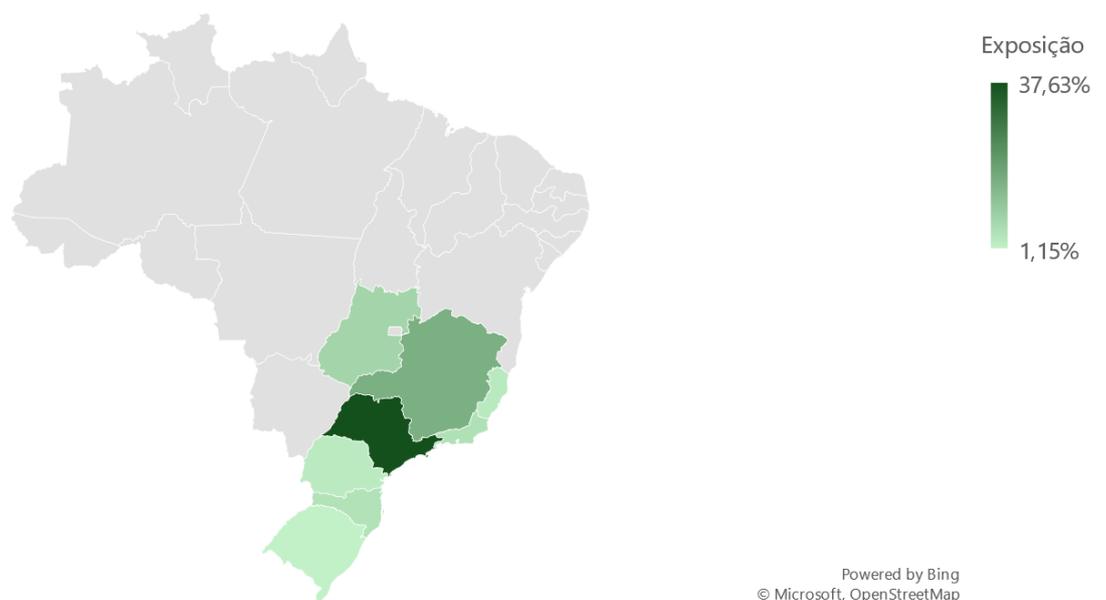
### Exposição por Rating



### Exposição por Securitizadora

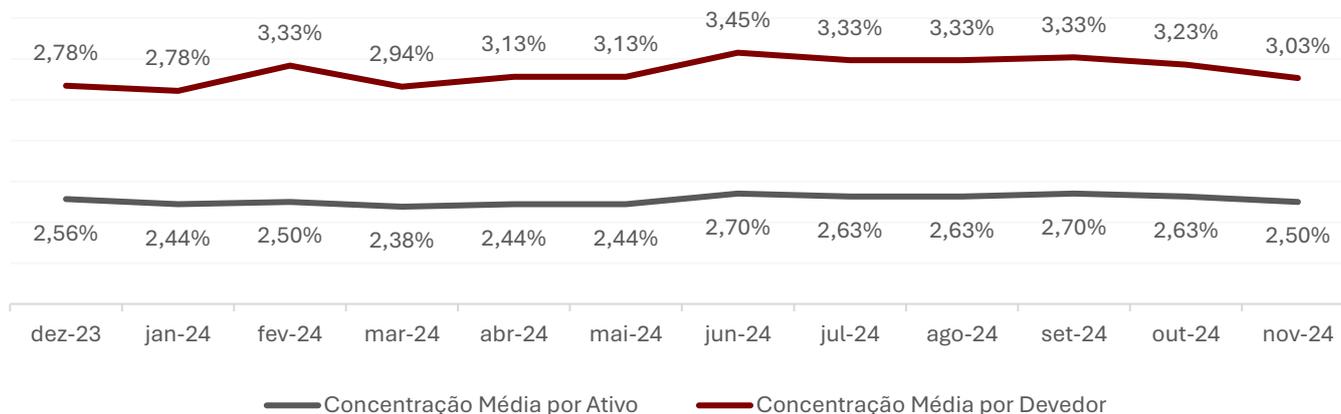


### Exposição por Localização



Elaboração: Suno Asset.

## Concentração Média do SNCI11



Elaboração: Suno Asset.

\*O PL pode ser diferente de 100% devido à diferença do valor de curva e MTM dos CRIs do portfólio.

## 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 novembro, alguns ativos podem conter a informação mais atualizada do mês de outubro.**

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

Boa leitura!

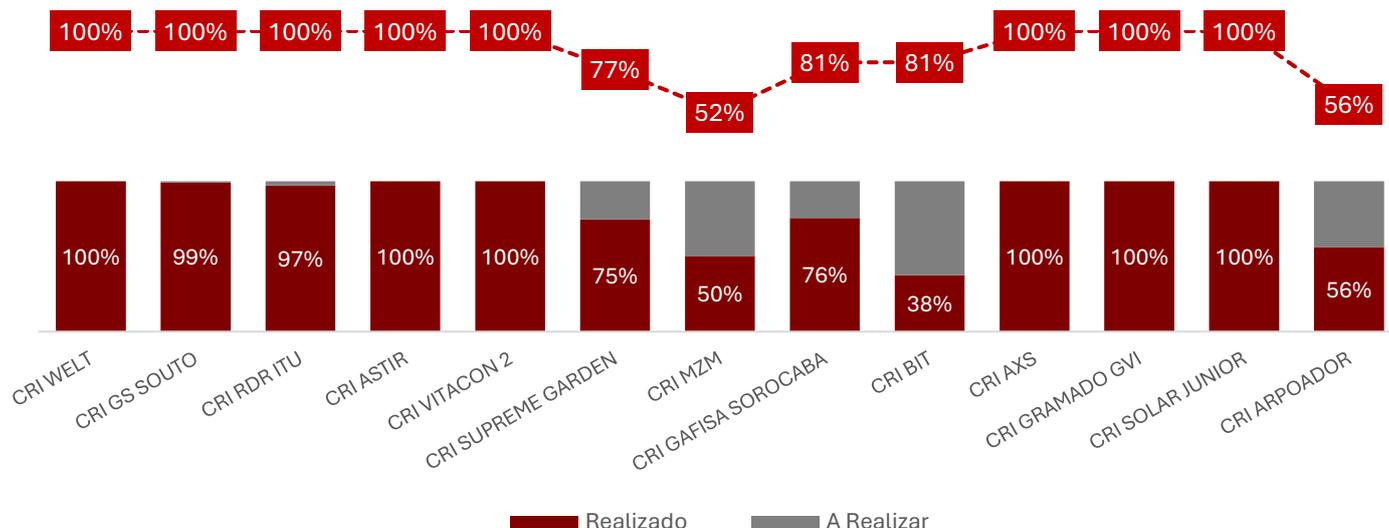
## ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

Ativo	RG Enquadrada?	FL/FR/FJ Enquadrado?	Fundo de Obra	FD Enquadrado?	Mês de Referência
CRI TECNISA (IPCA)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
CRI PESA / AIZ (Longa)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	N/A	out/24
CRI CARVALHO HOSKEN	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	out/24
CRI LATAM	N/A	N/A	N/A	N/A	out/24
CRI GRAMADO GVI	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	out/24
CRI RDR ITU	Desenquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	out/24
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 PRIMATO	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	out/24
CRI AXS	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
REDE DUQUE (Serie 443)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
REDE DUQUE (Serie 444)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
CRI CERATTI MAGNA	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
CRI MRV II	N/A	N/A	N/A	N/A	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 MZM	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	out/24
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	out/24
CRI OPY	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
CRI ITABIRA	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	out/24
CRI FLORATA	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	out/24
CRI MRV	N/A	N/A	N/A	N/A	out/24
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	out/24
CRI COPAGRIL	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/24

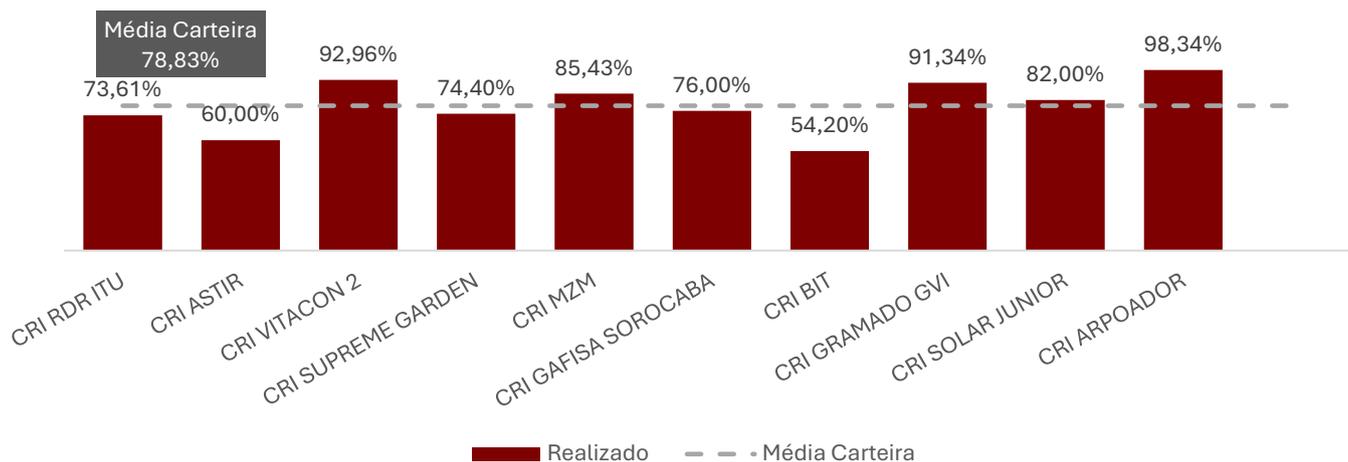
### Nota da Gestão:

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. Os fundos de liquidez/reserva/juros desenquadrados em Bit, Supreme Garden e Welt tratam-se de desenquadramentos residuais, representando menos de 10% do montante do fundo, com previsão de reenquadramento até janeiro/25. Apura-se o fundo de reserva desenquadrado de Solar Junior. A operação representa 0,1% do PL do Fundo.

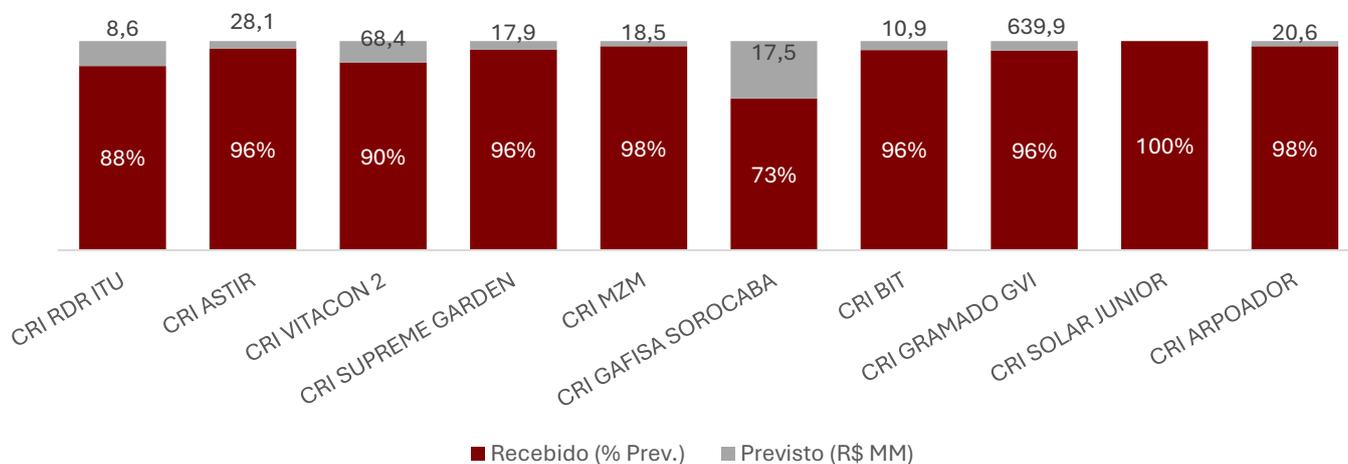
## EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



## NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

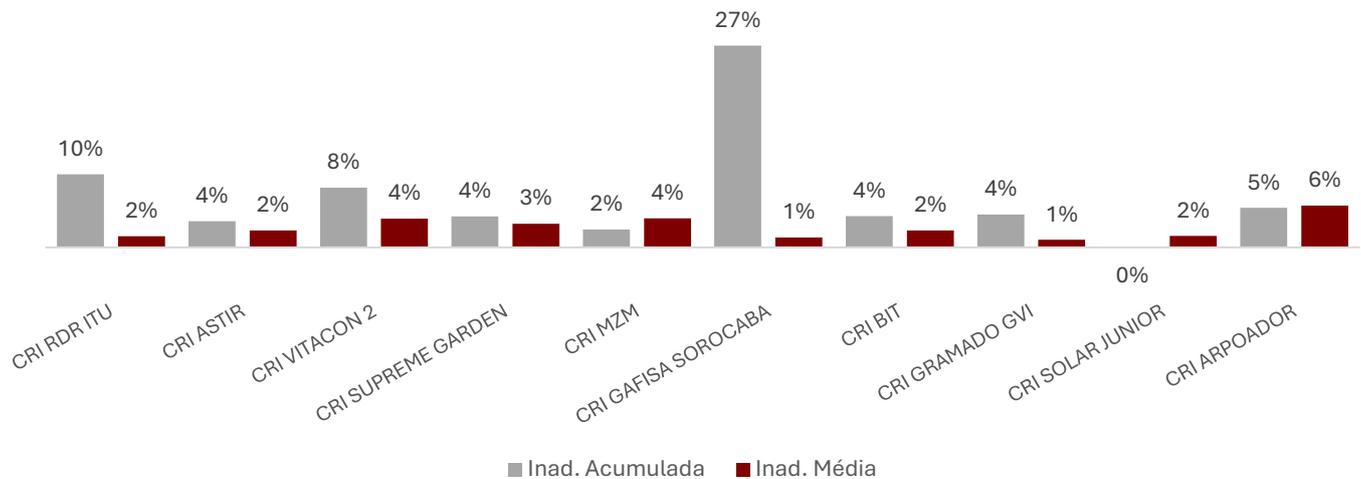


## RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

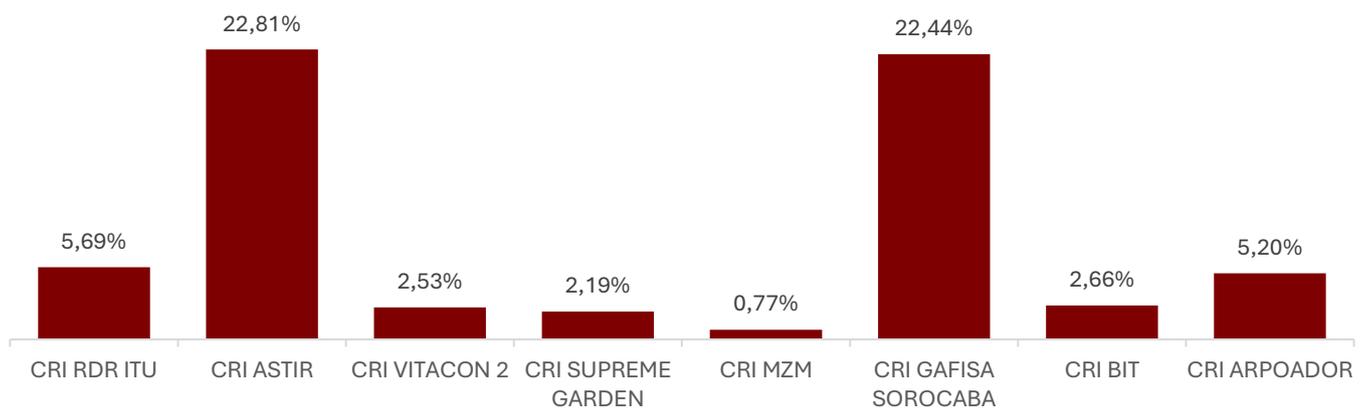


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

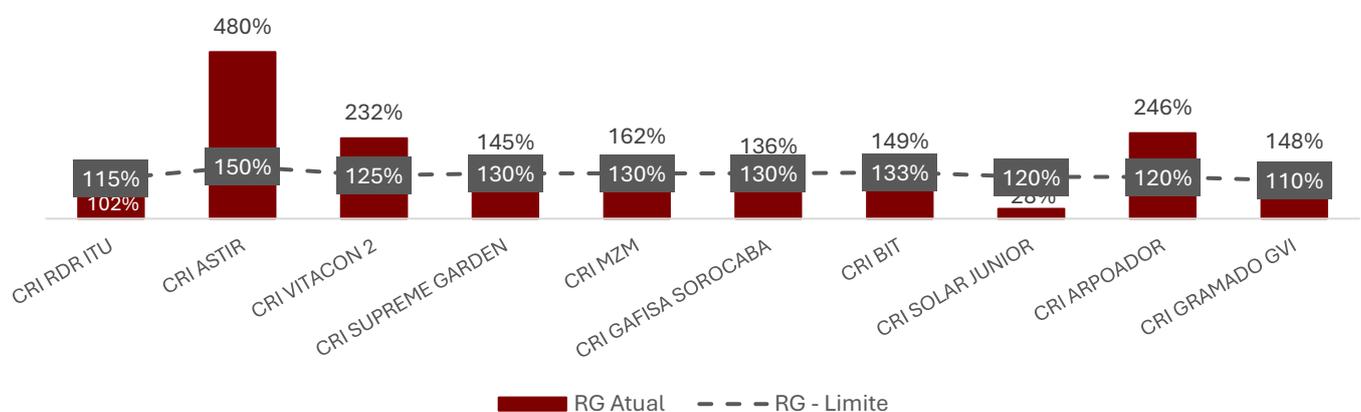
## INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



## CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



## RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

## COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI MZM

STATUS: Mensal

**Ticker:** 2211465810**Sector:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 12,95%**LTV:** 70,00%**Localização:** São Bernardo do Campo, Sp**% PL SNCI:** 9,44%

**Parecer**  
Saudável



**% de Vendas**  
85,43%



**Obra Executada**  
50,31%



**Inadimplência**  
2,42%



**Desenquadramentos**  
RG: 162,4%  
Fundos de Obras e  
Reserva Enquadrados

### Comentário da Gestão

Em outubro, o empreendimento teve 3 unidades vendidas e 4 distratos, sendo um deles de uma unidade quitada em 2021. Sendo assim, houve uma leve queda no saldo devedor da carteira de recebíveis, que segue saudável, com uma inadimplência abaixo dos 3%, baixíssima concentração e enquadramento robusto da razão de garantias.

Vale destacar que no mês foram integralizados mais R\$ 5 MM, que permitiram a continuidade do ritmo mais acelerado de obras, que ultrapassou os 50% de avanço físico e teve no mês uma medição superior aos R\$ 2 MM.

É importante que este ritmo acelerado de obras continue, para que o prazo para retirada do Habite-se entre o 2T e 3T de 2025 seja realizado e assim os repasses se iniciem, trazendo uma segurança ainda maior para a operação, que teve sua margem reduzida devido ao estouro de obras esclarecido nos últimos relatórios.

Sendo assim, a gestão segue próxima da devedora a fim de alinhar as necessidades em relação às últimas integralizações do CRI e sobre a saúde financeira da operação, que segue saudável.

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

CRI RDR ITU

STATUS : Mensal

**Ticker:** 21K0660418**Sector:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 12,00%**LTV:** 80,00%**Localização:** Itu, SP**% PL SNCI:** 6,70%

**Parecer**  
Atenção



**% de Vendas**  
73,61%



**Obra Executada**  
97,26%



**Inadimplência**  
9,93%



**Desenquadramentos**  
RG: 102,4%  
Fundo de Despesa  
Desenquadrado

### Comentário da Gestão

Em outubro, não foram verificadas novas vendas. O empreendimento conta com o habite-se previsto para 20/11 e já está trabalhando o cadastro das unidades para o refinanciamento bancário dos clientes. O incorporador está confiante de que com a conclusão do prédio, no próximo mês, o ritmo de vendas deve acelerar, inclusive, com um novo público comprador. Há a possibilidade de ser fornecido um prazo adicional para o CRI, de forma que haja prazo viável para os repasses de carteira e comercialização das unidades remanescentes.

Fonte: Neo, Engebank | Elaboração: Suno Asset

**CRI WELT****STATUS: Mensal**
**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 Ouidor, 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.

**Ticker:** 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNCI:** 5,57%

Fontes: Grupo Energia | 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:** 4,85%

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

**CRI SUPREME GARDEN****STATUS: Mensal**
**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 m<sup>2</sup> 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.

**Ticker:** 22B0338247**Sector:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 72,00%**Localização:** Itajaí, SC**% PL SNCI:** 4,38%

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

**CRI GAFISA WE SOROCABA****STATUS: Mensal**
**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.

**Ticker:** 22F1035343**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 6,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNCI:** 4,13%

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

## CRI AXS

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Saudável**



**PR Médio**  
**68,0%**

UFV	Avanço Físico	Conexão	% Comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	88%
Harmonia I	100%	Conectada	89%
Harmonia II	100%	Conectada	88%
Boa Vista I	100%	Conectada	89%
Boa Vista II	100%	Conectada	87%
Itatiaiuçu	100%	Conectada	89%
Prata I	93%	Previsto Mai/25	0%

## Comentário da Gestão

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

Em outubro, o CRI AXS seguiu com sua performance em linha com os últimos meses, com destaque em relação à recuperação do PR de Itatiaiuçu, que tinha sofrido em setembro com um incêndio em sua linha de transmissão, mas já foi normalizado e performa acima do esperado. Com isso, alinhado com 6 das 7 UFVs do cluster com mais de 85% comercializadas, o CRI segue gerando recebíveis acima da PMT e enquadrado em todos os covenants, garantindo o parecer saudável da operação.

**Ticker:** 22C0987445

**Setor:** Energia

**Remuneração:** IPCA + 9,00%

**LTV:** N/A

**Localização:** Diversos

**% PL SNCI:** 3,17%

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

## CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Saudável**



**Obra Executada**  
**56,22%**



**Desenquadramentos**

**RG: 245,9%**



**% de Vendas**  
**98,34%**



**Inadimplência**  
**5,36%**

**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%.

**Ticker:** 23J2266231 | 23J2809383

**Setor:** Incorporação

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

**LTV:** 43,00%

**Localização:** Vila velha, ES

**% PL SNCI:** 2,76%

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

**CRI BIT****STATUS: Mensal****Ticker:** 22J1411295**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,50%**LTV:** 60,00%**Localização:** Barueri, SP**% PL SNCI:** 2,39%**Parecer**  
**Atenção****% de Vendas**  
**54,20%****Obra Executada**  
**37,68%****Inadimplência**  
**4,26%****Desenquadramentos**  
**RG: 148,8%**  
**Fundos de Obras**  
**Desenquadrado****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.

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

**CRI VITACON 2****STATUS: Mensal****Ticker:** 22F0236430**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50%**LTV:** 72,00%**Localização:** São Paulo, SP**% PL SNCI:** 0,98%**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

**CRI ASTIR****STATUS: Mensal**
**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.

**Ticker:** 21L0285556**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 42,00%**Localização:** Porto Alegre, RS**% PL SNCI:** 0,85%

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

**CRI GRAMADO GVI****STATUS: Mensal**
**Parecer**  
**Atenção**

**% de Vendas**  
**91,34%**

**Obra Executada**  
**100,00%**

**Inadimplência**  
**4,47%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 148,2%**  
**Fundos de Reserva Enquadrado**
**Comentário da Gestão**

Depois de alguns meses com um saldo de vendas levemente negativo, o empreendimento, em outubro, aumentou levemente seu percentual de vendas, que está em 91,46%, número saudável. As operações do mês reduziram o valor presente dos créditos elegíveis, o que reduziu levemente a Razão de Garantia, embora ela com folga em relação ao limite, em 143,5%.

**Ticker:** 21H0001650**Setor:** Home Equity**Remuneração:** IPCA + 9,50%**LTV:** 25,73%**Localização:** Gramado, RS**% PL SNCI:** 0,51%

Fontes: Fortesec, Conveste | Elaboração: Suno Asset

## CRI SOLAR JR

STATUS: Mensal


**Parecer**  
**Atenção**

**Obra Executada**  
**100,00%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 28,3%**  
**Fundos de Reserva**  
**Desenquadrado**

**% de Vendas**  
**82,00%**

**Inadimplência**  
**-0,04%**
**Ticker:** 19K1139245**Setor:** Multipropriedade**Remuneração:** IPCA + 16,64%**LTV:** 67,67%**Localização:** Olímpia, SP**% PL SNCI:** 0,12%**Comentário da Gestão**

No mês de outubro, o saldo de vendas foi positivo em 9 frações, com 177 vendas e 168 distratos. O saldo positivo aumentou levemente o percentual vendido para 82%, algo que já vem acontecendo há alguns meses. O ponto de atenção no CRI é a Razão de Garantia, que segue baixa, em 28,3%, dado que boa parte dos créditos da carteira são previstos para depois do vencimento do CRI. Se os considerarmos a Razão sobe para 115,86%, o que, embora não tão folgado, daria certa margem à operação. Destacamos, como sempre, que a exposição do SNCI no papel é de apenas cerca de 0,1% do patrimônio do fundo.

Fontes: Conveste, Harca Engenharia | Elaboração: Suno Asset

## DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS

## CRI CERATTI MAGNA

**Ticker:** 22E0120555**Setor:** Galpão Logístico**Remuneração:** IPCA + 8,5%**LTV:** 60,00%**Garantias:** AF, CF e FR**Vencimento:** Mai/27**% PL SNCI:** 7,20%**Descrição da Operação**

A operação é lastrada em dois contratos de locação para galpões industriais localizados na cidade de Vinhedo-SP. Os contratos foram firmados com as empresas Magna e Ceratti, a primeira trata-se de uma empresa que fabrica componentes automotivos com atuação global e a outra é uma das maiores produtoras de frios e embutidos que atua desde 1932 no mercado. A operação conta com a alienação fiduciária dos galpões lastro dos contratos que baseados nos laudos de avaliação garantem um LTV de 70% e 60% quando consideramos a subordinação.


**Localização:**  
 São Paulo

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

## CRI MRV I



**Ticker:** 21D0001232

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 6,50%

**LTV:** N/A

**Garantias:** Clean

**Vencimento:** Fev/29

**% PL SNCI:** 5,28%

**Descrição da Operação**

Os recursos dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	20,2%	22,7%
Margem EBITDA	22,7%	2,7%
Margem Líquida	-19,4%	-0,2%
Dívida Líquida/EBITDA	5,76x	10,8x
Dívida Líquida/PL	0,71x	0,68x
Liquidez Corrente	2,03	2,07



**Localização:**  
Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

## CRI OPY



**Ticker:** 21H0888186

**Setor:** Hospitalar

**Remuneração:** IPCA + 10,50%

**LTV:** 45%

**Garantias:** AF e CF

**Vencimento:** Ago/31

**% PL SNCI:** 3,92%

**Descrição da Operação**

Os recursos desse CRI são destinados a ONM Health, empresa do grupo Opy Health, presta serviços não clínicos para hospitais através de PPPs (parceria público privada). Atualmente a OPY tem duas frentes, a ONM (que presta serviços para o hospital metropolitano de Belo Horizonte) e a OZN (que presta serviços ao Hospital Delphina Rinaldi Abdel Aziz, em Manaus). A companhia tem como principal investidor o Private Equity IG4 Capital.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	58,3%	52,8%
Margem EBITDA	45,9%	38,6%
Margem Líquida	17,6%	12,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,09x	2,50x
Dívida Líquida/PL	1,86x	1,52x
Liquidez Corrente	1,15	1,47



**Localização:**  
Minas Gerais

Fontes: Virgo, Opy | Elaboração: Suno Asset

## CRI ITABIRA



**Ticker:** 23L2160618

**Setor:** Energia

**Remuneração:** IPCA + 11,0%

**LTV:** 95%

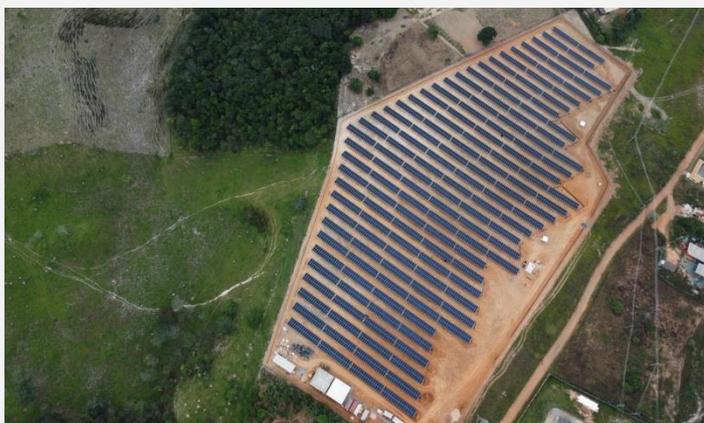
**Garantias:** AF e CF

**Vencimento:** Dez/38

**% PL SNCI:** 3,50%

### Descrição da Operação

O objetivo do CRI é financiar a aquisição da UFV Itabira, em Minas Gerais, que teve como desenvolvedor a Enerside Energy e já está operacional e com a energia comercializada.



**Localização:**  
Minas Gerais

Fontes: Opea, CMU Energia | Elaboração: Suno Asset

## CRI TECNISA



**Ticker:** 21B0544455

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 5,69%

**LTV:** N/A

**Garantias:** AF

**Vencimento:** Fev/26

**% PL SNCI:** 2,60%

### Descrição da Operação

Os recursos são direcionados à Tecnisa, construtora com mais de 40 anos de história e presença em diversas cidades brasileiras, incluindo Brasília, Curitiba, Fortaleza, Manaus, São José dos Campos, Salvador, Santos e São Paulo. A presente operação é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas com base em imóveis que compõem o landbank da Tecnisa, todos situados em localizações privilegiadas na cidade de São Paulo.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	11,7%	14,0%
Margem EBITDA	0,1%	8,4%
Margem Líquida	0,4%	4,1%
Dívida Líquida/EBITDA	14,72x	15,9x
Dívida Líquida/PL	0,76x	0,92x
Liquidez Corrente	3,64	2,97



**Localização:**  
São Paulo

Fontes: Virgo, Tecnisa | Elaboração: Suno Asset

## CRI MRV II



**Ticker:** 22B0006022

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 6,50%

**LTV:** N/A

**Garantias:** Clean

**Vencimento:** Fev/29

**% PL SNCI:** 2,50%

**Descrição da Operação**

Os recursos dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	20,2%	22,7%
Margem EBITDA	22,7%	2,7%
Margem Líquida	-19,4%	-0,2%
Dívida Líquida/EBITDA	5,76x	10,8x
Dívida Líquida/PL	0,71x	0,68x
Liquidez Corrente	2,03	2,07



**Localização:**  
Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

## CRI LATAM



**Ticker:** 21C0818332

**Setor:** Aviação

**Remuneração:** IPCA + 5,73%

**LTV:** 45%

**Garantias:** AF e CF

**Vencimento:** Ago/32

**% PL SNCI:** 2,39%

**Descrição da Operação**

Os recursos desse CRI têm como destino a construção do centro de manutenção da Latam no Aeroporto de Guarulhos, localizado em São Paulo. Ressalta-se que a Latam possui um contrato de cessão de área que foi cedido para a RB Capital, com o intuito de otimizar a construção. Por sua vez, a RB Capital contratou a Libercon para executar as obras via contrato de Built-toSuit (BTS) atípico. Destaca-se que a série adquirida pelo SNCI foi a 160ª, a qual possui uma subordinação referente a 20% da série 161ª.

Ativo	Centro de Manutenção
Tipo de Contrato	BTS
Prazo de Contrato	Jul/32
Aluguel Total Garantido	R\$ 294.661.9590,00
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	65.080,00
Área Construída (m <sup>2</sup> )	28.000,00
Seguro Locação	Seguro Patrimonial



**Localização:**  
São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

**CRI COMPORTE**

**Ticker:** 2311270600

**Setor:** Transporte

**Remuneração:** CDI + 3,85%

**LTV:** 60,00%

**Garantias:** AF, FR e Aval

**Vencimento:** Set/30

**% PL SNCI:** 1,99%

**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*
**CRI PRIMATO**

**Ticker:** 22C0750182

**Setor:** Diversos

**Remuneração:** CDI + 4,50%

**LTV:** 67%

**Garantias:** AF, CF, FR e Aval

**Vencimento:** Abr/32

**% PL SNCI:** 1,83%

**Descrição da Operação**

A Primato é uma sociedade formada por cooperados, constituída sob bases empresariais e voltada para a produção, industrialização, comercialização e fornecimento de produtos agropecuários e industriais. Os recursos desse CRI serão destinados para aquisição, construção e desenvolvimento dos imóveis Super Mercado Parigot e Pioneira em Toledo-PR e da Granja Heve em Ouro Verde do Oeste-PR.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	17,2%	16,8%
Margem EBITDA	7,1%	9,4%
Margem Líquida	1,7%	1,5%
Dívida Líquida/EBITDA	8,3x	5,1x
Dívida Líquida/PL	5,3x	4,5x
Liquidez Corrente	1,19	1,19


**Localização:**  
 Diversos

*Fontes: BariSec, Primato | Elaboração: Suno Asset*

**CRI FLORATA**

**florata**

CONDOMÍNIO FLORESTAL

**Ticker:** 22J1206765

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 11,0%

**LTV:** 56%

**Garantias:** AF, CF e Aval

**Vencimento:** Out/31

**% PL SNCI:** 1,67%

**Descrição da Operação**

Os recursos desse CRI são destinados à antecipação dos recebíveis do projeto de loteamento residencial horizontal localizado em Goiás, a 30 minutos do centro de Goiânia, construído pela Biapó Urbanismo. Trata-se de 167 unidades, todas vendidas, cuja carteira de recebíveis soma mais de R\$ 38MM.

Resumo do Empreendimento	Ativo
Empreendimento	Condomínio Florestal Florata
Tipologia	Loteamento
Localização	Goiânia - GO
Data de Lançamento	Jul/2018
VGTV Total	R\$ 17.293.498,00
Total de Unidades	163 Unidades


**Localização:**  
 Goiás

Fontes: BariSec | Elaboração: Suno Asset

**CRI PESA/AIZ (LONGA)**

**Ticker:** 21F0568504

**Setor:** Industrial

**Remuneração:** IPCA + 7,00%

**Garantias:** AF, CF e Aval

**Vencimento:** Set/31

**% PL SNCI:** 1,58%

**Descrição da Operação**

Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. O lastro deste CRI é um contrato de take or pay com a PESA, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil. Ressalta-se que a AIZ está expandindo seu centro fabril, e que esse mesmo é dado como garantia para o CRI.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	20,9%	20,9%
Margem EBITDA	14,2%	15,1%
Margem Líquida	9,3%	9,8%
Dívida Líquida/EBITDA	-0,32x	1,33x
Dívida Líquida/PL	-0,32x	1,10x
Liquidez Corrente	0,88	1,14


**Localização:**  
 Paraná

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

**CRI REDE DUQUE (SÉRIE 443)**

**Ticker:** 2110855537

**Setor:** Óleo e Gás

**Remuneração:** IPCA + 7,25%

**LTV:** 67%

**Garantias:** AF e CF

**Vencimento:** Set/33

**% PL SNCI:** 1,31%

**Descrição da Operação**

Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação Intercompany, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	17,8%	29,2%
Margem EBITDA	5,8%	7,5%
Margem Líquida	1,2%	1,5%
Dívida Líquida/EBITDA	2,9x	2,4x
Dívida Líquida/PL	1,1x	1,2x
Liquidez Corrente	2,6	2,9


**Localização:**  
 São Paulo

Fontes: True | Elaboração: Suno Asset

**CRI REDE DUQUE (SÉRIE 444)**

**Ticker:** 2110855623

**Setor:** Óleo e Gás

**Remuneração:** IPCA + 7,25%

**LTV:** 67%

**Garantias:** AF e CF

**Vencimento:** Set/33

**% PL SNCI:** 1,31%

**Descrição da Operação**

Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação Intercompany, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	17,8%	29,2%
Margem EBITDA	5,8%	7,5%
Margem Líquida	1,2%	1,5%
Dívida Líquida/EBITDA	2,9x	2,4x
Dívida Líquida/PL	1,1x	1,2x
Liquidez Corrente	2,6	2,9


**Localização:**  
 São Paulo

Fontes: True | Elaboração: Suno Asset

**CRI CARVALHO HOSKEN**

**Ticker:** 21G0734354

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** CDI + 7,70%

**LTV:** 9%

**Garantias:** AF e CF

**Vencimento:** Jun/26

**% PL SNCI:** 1,09%

**Descrição da Operação**

Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A Carvalho já atua na cidade há mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não possui bons indicadores, mas as garantias oferecidas a operação são muito sólidas, fazendo com que o LTV fique em 9,3%.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	28,4%	29,9%
Margem EBITDA	-75,6%	-75,6%
Margem Líquida	-225%	-145%
Dívida Líquida/EBITDA	-34,61x	-19,59x
Dívida Líquida/PL	3,71x	0,31x
Liquidez Corrente	4,22	0,79


**Localização:**  
 Rio de Janeiro

Fontes: Habitasec | Elaboração: Suno Asset

**CRI COPAGRIL**

**Ticker:** 21F0968888

**Setor:** Agronegócio

**Remuneração:** IPCA + 6,50%

**LTV:** 53%

**Garantias:** AF, CF e Aval

**Vencimento:** Jun/31

**% PL SNCI:** 0,69%

**Descrição da Operação**

A Cooperativa Agroindustrial Copagrill, fundada em 1970 no Paraná, é uma cooperativa agroindustrial do Brasil. Atua na produção, armazenamento e venda de grãos, insumos para alimentação animal, máquinas agrícolas, possuindo mais de 50 unidades nos estados do Paraná e Mato Grosso do Sul. A operação é lastreada em CCB e seus recursos serão utilizados na compra/reforma/obras dos seus imóveis.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	10,5%	11,5%
Margem EBITDA	5,14%	6,13%
Margem Líquida	0,59%	0,15%
Dívida Líquida/EBITDA	0,52x	1,94x
Dívida Líquida/PL	0,25x	1,57x
Liquidez Corrente	1,15	1,13


**Localização:**  
 Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

**CRI PESA/AIZ (CURTA)**

**Ticker:** 21F0569265

**Setor:** Industrial

**Remuneração:** IPCA + 5,50%

**Garantias:** CF e Aval

**Vencimento:** Ago/26

**% PL SNCI:** 0,37%

**Descrição da Operação**

Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. O lastro deste CRI é um contrato de take or pay com a PESA, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil. Ressalta-se que a AIZ está expandindo seu centro fabril, e que esse mesmo é dado como garantia para o CRI.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	20,9%	20,9%
Margem EBITDA	14,2%	15,1%
Margem Líquida	9,3%	9,8%
Dívida Líquida/EBITDA	-0,32x	1,33x
Dívida Líquida/PL	-0,32x	1,10x
Liquidez Corrente	0,88	1,14


**Localização:**  
 Paraná

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

## CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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.



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.



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.



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.



FII Multiestratégia da Suno Asset. Fundo com locação multidimensional, o que elimina o esforço do cotista. Uma forma de buscar a simplificação máxima da estratégia imobiliária.

## 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!





**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 a sua tolerância ao risco (Suitability).*

*A Suno Gestora de Recursos Ltda. (“Suno Asset”) é gestora do(s) fundo(s) objeto(s) deste material e pertence ao grupo empresarial Suno (“Grupo Suno”), o qual contempla também as empresas Suno Research, Suno Índices e Suno Consultoria. As empresas, ainda que parte do Grupo Suno, possuem estruturas segregadas e autônomas.”*